

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES- UCAM
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE
CIDADES
CURSO DE MESTRADO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES

Priscila Manhães da Silva Pessanha Barcelos

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

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ.
Setembro de 2015

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES- UCAM
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE
CIDADES
CURSO DE MESTRADO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES

Priscila Manhães da Silva Pessanha Barcelos

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

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Planejamento Regional e Gestão de Cidades, da Universidade
Cândido Mendes- Campos dos Goytacazes/RJ para obtenção
do grau de MESTRE EM PLANEJAMENTO REGIONAL E
GESTÃO DE CIDADES

Orientador: Prof. Rodrigo Anido Lira, DSc.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ.
Setembro de 2015

FICHA CATALOGRÁFICA

B242r Barcelos, Priscila Manhães da Silva.

A (re) produção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária em Campos dos Goytacazes/. Priscila Manhães da Silva Barcelos. – 2016.

91 f. il.

Orientador: Rodrigo Anido Lira

Dissertação apresentado ao Curso de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades da Universidade Candido Mendes - Campos dos Goytacazes, RJ, 2015.

Bibliografia: f. 84 – 90.

1:Mercado imobiliário – Campos dos Goytacazes (Município). 2: Reorganização do espaço urbano - Campos dos Goytacazes (Município). 3: Dinâmica (espaço urbano) - Campos dos Goytacazes (Município). 4: Planejamento urbano.I. Universidade Candido Mendes – Campos. II. Título.

CDU - 351.778.56: 711.2/4 (1-21)(815.3C)

PRISCILA MANHÃES DA SILVA PESSANHA BARCELOS

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

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, da Universidade Cândido Mendes- Campos dos Goytacazes/RJ para obtenção do grau de MESTRE EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES.

Aprovado em 29 de setembro 2015.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Rodrigo Anido Lira, DSc. - Orientador
Universidade Candido Mendes

Prof^a. Érica Tavares da Silva Rocha, DSc.
Universidade Candido Mendes

Prof^a Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, DSc.
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ.
2015

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por toda a força e fé concedidas para o enfrentamento das lutas e batalhas cotidianas, em especial, àquelas atravessadas no decorrer da realização desse curso, cuja força e motivações foram experimentadas pela Fé diante da oportunidade de convivência e usufruto de suas provações em minha vida. Saber de Sua existência é necessário à recorrência de respostas face às dificuldades, experimentar Sua existência é Divino, porque nos prova sobre nossos limites e, acima de tudo, nos faz compreender que Nele todas as respostas são encontradas.

Aos meus Pais, por todo sempre amor dedicado e externalizado através da formação concedida, compartilhada, incentivo e apoio aos meus projetos pessoais, acadêmicos e profissionais. Meu alicerce humano e espiritual, eu devo a Vocês! Toda formação complementar é acessória ao recebido de Vocês!

Ao meu marido Renan, por todo amor, cumplicidade, paciência, incentivo e compreensão ímpares, e, por acreditar em mim e nos meus anseios. Esse trabalho também é resultado de muitas motivações por você direcionadas, pelas quais tenho muito a agradecer e sempre reconhecer. Você é um presente de Deus em minha vida!

À minha amada Filha Maitê, que, me foi presenteada por Deus para experimentar a maior aproximação com a Providência e Ser Divinos na terra. Registro aqui, o que lhe digo todos os dias, Você é minha maior benção da vida; amor eterno!

Enfim, a todos os que contribuíram direta e indiretamente para que a realização desse curso fosse possível. Em especial aos Gestores Edmar Borralho e Juliana Raid por terem me apoiado e compreendido a importância dessa formação pra mim e reconhecido a relevância de um bem que em nós se consolida: o conhecimento.

Meus sinceros agradecimentos a todos os Professores e, em especial, ao Orientador Rodrigo Lira, por compartilhar saberes e conhecimento, fundamentais orientando a conclusão dessa dissertação.

RESUMO

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

A cidade de Campos dos Goytacazes atravessa um período de expressivo crescimento imobiliário cuja dinâmica traz uma nova configuração do espaço urbano. Observa-se uma relação direta da instalação dos empreendimentos industriais em desenvolvimento na Região com a progressiva ampliação da faixa urbana. Essas alterações no âmbito urbano ampliam a oferta de serviços, relacionados à infraestrutura imobiliária comercial, residencial e institucional na região Norte e Noroeste Fluminense, o que permite enquadrar a cidade de Campos dos Goytacazes na condição estrutural de cidade média e reforçar sua relação de *hinterlândia* através das redes que estabelece. A observação dos elementos presentes nesse crescimento imobiliário contribuiu para a pesquisa no âmbito do Poder Público Municipal, especificamente na Secretaria de Obras, e Imobiliárias locais, considerando-as como instituições diretamente envolvidas com a dinâmica e com a (re)produção e ampliação do espaço urbano na cidade. A atuação dessas instituições reforça a predominância de alguns fenômenos urbanos como: a segregação, a diferenciação e a fragmentação socioespacial em diferentes regiões da cidade geograficamente próximas. A pesquisa empírica contribuiu para identificar os principais empreendimentos imobiliários em curso na cidade, respectivos consumidores e conhecer como o poder público avalia e delibera sobre os projetos apresentados para aprovação. Os dados coletados indicaram a existência de uma tendencial materialização especulativa do espaço urbano, convertendo-o à condição de cidade-empresa-mercadoria, o que pode representar um importante indicador para a elaboração de políticas públicas de planejamento urbano municipal e evitar 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.

ABSTRACT

A URBAN SPACE AND PLAY REAL ESTATE DYNAMICS IN CAMPOS DOS GOYTACAZES.

The city of Campos dos Goytacazes experiencing a period of significant real estate growth dynamics which brings a new configuration of the urban space. Observed a direct relationship installation of industrial projects under development in the region with the progressive expansion of the urban fringe. These changes in the urban context expand the supply of services relating to commercial, residential and institutional property infrastructure in the North and Northwest Fluminense region, which lets you frame the city of Campos dos Goytacazes in the average city structural condition and strengthen its hinterland relationship through establishing networks. The observation of the elements present in this real estate growth contributed to the research under the Municipal Government, specifically in the Works Department, and local Real estate, considering them as directly involved institutions with the dynamics and the (re) production and expansion of space urban in the city. The performance of these institutions strengthens the dominance of some urban phenomena such as segregation, differentiation and socio-spatial fragmentation on diferents neighboring areas of the city. Empirical research has helped to identify the key real estate projects underway in the city, their customers and know how the government evaluates and decides on the projects submitted for approval. The data collected indicated that there is a trend speculative materialization of urban space, converting it to the status of city-company commodity, which may represent an important indicator for the development of public policies of municipal urban planning and prevent the dynamic real estate managed by real estate and land investors opposes the logic of development of the city and citizens.

KEYWORDS: Real estate dynamics. Average city. Segregation. Differentiation. Socio-spatial fragmentation. Urban sprawl.

LISTA DE FIGURAS E QUADRO

Figura 1:	Condomínio Residencial e Comercial Alphaville	68
Figura 2:	Condomínio Residencial Damha	69
Figura 3:	Lado Norte da cidade de Campos dos Goytacazes – Distrito de Guarus	71
Figura 4:	Lado Sul da cidade de Campos dos Goytacazes – Centro	72
Figura 5:	Expansão Central e Sudeste da cidade de Campos dos Goytacazes	73
Figura 6:	Localização e classificação de empreendimentos em Guarus – Região norte da cidade de Campos dos Goytacazes	76
Figura 7:	Área de Abrangência dos empreendimentos imobiliários e região do Porto do Açú – Distrito Industrial de São João da Barra	79
Quadro 1:	Demonstração das Forças Centrífugas e Centrípetas	20

SUMÁRIO

1:	INTRODUÇÃO	11
2:	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS	17
2.1:	HISTÓRICO E CONCEITOS	17
2.2:	SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	29
2.3:	A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS RELAÇÕES SOCIAIS	35
3:	DESENVOLVIMENTO URBANO E DINÂMICA IMOBILIÁRIA.	41
4:	A RECONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES	50
4.1:	DINÂMICA IMOBILIÁRIA	63
4.2:	RECORTE TEMPORAL	63
4.3:	LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	63
4.4:	PÚBLICO CONSUMIDOR	63
4.5:	INFRAESTRUTURA	63
4.6:	APROVAÇÃO DO PROJETO	63
4.7:	METODOLOGIA	64
4.7.1:	Pesquisa de Campo	64
4.7.2:	Análise de Dados	66
4.7.3:	Resultados da Pesquisa	73
4.7.3.1:	Alto Padrão	73
4.7.3.2:	Média Padrão	75
4.7.3.3:	Baixo Padrão Econômico	75
4.7.3.4:	Investidores Comerciais	75

4.8:	CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE REORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	75
5:	CONSIDERAÇÕES FINAIS	82
6:	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.	84

1: INTRODUÇÃO

A análise sobre a (re)produção da dinâmica imobiliária na cidade de Campos dos Goytacazes objetiva entender os elementos presentes e determinantes da formação e ampliação do urbano e como se posicionam os agentes público e privado nessa composição que resulta em fenômenos próprios do urbano mas que se particularizam na realidade analisada.

O conceito de urbano é apropriado diferentemente em vários períodos históricos e permite contemplar uma multiplicidade de elementos sistematizados por inúmeras orientações teóricas, na tentativa de explicar as causas e consequências desse fenômeno urbano em progressivo e nem sempre ordenado crescimento.

Considerar o progressivo avanço da ocupação urbana é reconhecer que o êxodo rural contribuiu para que o espaço urbano fosse visto e apropriado como ampliação de oportunidades, de recursos e de crescimento não disponíveis na área rural. Becker (2003) aborda a urbanização brasileira com características peculiares cujo ritmo acelerado traduz a articulação da dinâmica social brasileira à economia mundialmente imposta pela modernização. Para Becker (2003) a urbanização brasileira se configura como instrumento e produto de políticas governamentais. O espaço urbano, geralmente como centralidade de fatos e acontecimentos, é cenário das transformações modernizadoras conjunturais onde se instalam instituições, relações de trocas comerciais e por esse motivo pode refletir a modernidade também da condição de pobreza.

Ozório (2007) traduz o espaço urbano como fruto da produção e reprodução das condições de vida na sociedade; lugar dinâmico, permanentemente construído pelas relações sociais e materializado na formação do território. Considerar essa análise é concordar com a concepção de Becker (2003) sobre o espaço traduzir e

refletir a conjuntura macroestrutural advinda com o espírito da modernidade; a totalidade da vida social é materializada; principalmente no poder de consumo, e, por consequência, o espaço urbano exerce uma espécie de comando da integração econômico-financeira-tecnológica onde interesses e idéias se concretizam. Segundo Carlos (2001 apud OZÓRIO 2007), o espaço é produzido e reproduzido como mercadoria reprodutível. O urbano se configura como arena de relações de troca nos diferentes níveis da vida social.

Assim, pensar o urbano como cenário de múltiplas atuações é, segundo Becker (2003), compreender o movimento de uma sociedade heterogênea nos seus diferentes interesses num mesmo território. Becker denomina essa heterogeneidade de cidade mundial porque congrega investimentos industriais e formas diferenciadas de inserção, seja nos benefícios seja nos déficits que a modernidade traz.

A dinâmica heterogênea da cidade é fruto da construção humana composta de relações sociais com existência real e espacial, o que a torna, segundo Lefebvre (2000), um direito superior àqueles estritamente individuais da pessoa humana. Usufruir do urbano torna-se um direito de todo e qualquer indivíduo para o desenvolvimento e atendimento às necessidades humanas que tendencialmente se ampliam a partir do processo de industrialização que marca a modernidade. Lefebvre denomina de *“direito à cidade”* a possibilidade de usufruto dessas oportunidades e inovações peculiares do espaço urbano.

Se o espaço urbano é cenário de construção dinâmica, contempla avanços e recuos no seu processo de desenvolvimento. A partir dessa perspectiva, Pochmann (2012) faz um recorte e aponta sobre os dilemas da urbanidade com destaque para a formação da cidadania como uma consequência histórica de ampliação dos direitos: civis (século XVIII), políticos (século XIX) e sociais (século XX) e seus respectivos deveres. Segundo Pochmann as conquistas democráticas no âmbito dos direitos, como componentes da cidadania, são reflexos da urbanidade nas cidades modernas e afetam diretamente a dinâmica social e espacial de organização do território.

Em observação aos aspectos e estruturas encontradas na discussão sobre estruturas urbanas de porte médio, o presente trabalho analisará quais elementos são presentes e determinantes da re (produção) do espaço urbano na cidade de Campos dos Goytacazes, enquadrada na condição de porte médio, a fim de identificar quais são os elementos presentes e determinantes dessa re(produção)

que culmina, concomitantemente, em crescimento imobiliário e fragmentação socioespacial como reflexo característico de uma forma de segregação territorial.

Para além do embasamento bibliográfico interdisciplinar consultado, e, a fim de complementar as análises teóricas alcançadas, a pesquisa contempla como trabalho empírico entrevistas na Secretaria de Obras do Município de Campos dos Goytacazes a fim de entender a atuação do Poder Público Municipal diante da ampliação de investimentos imobiliários na cidade e de conhecer como funcionam os processos burocrático e administrativo necessários à apresentação de um projeto imobiliário no órgão municipal competente, que após análise técnica culminarão na aprovação do projeto executivo ou na necessidade de revisão. Complementando o trabalho empírico, foram realizadas entrevistas em imobiliárias locais com o levantamento dos investimentos imobiliários, residenciais e comerciais atuais, mais divulgados, identificando respectivamente o público consumidor a que se destinam esses empreendimentos, suas localizações no Zoneamento municipal.

A observação sobre a distribuição geográfica e espacial dos empreendimentos em construção, e seus respectivos bairros representada através de mapas, traz subsídios que fundamentam a análise eleita nesse trabalho para fins de entendimento sobre onde ocorre a reestruturação urbana, qual o padrão socioeconômico dos investimentos imobiliários, áreas visualizadas como de possíveis expansão da cidade e suas possíveis interferências características dos fenômenos territoriais de segregação e fragmentação socioespacial que, segundo Castells (2014) contextualizam “o fenômeno urbano como um processo de organização e desenvolvimento, a partir da relação entre forças produtivas, classes sociais e formas culturais”, compartilhadas por discrepantes investimentos imobiliários no mesmo espaço/bairro e esclarecem sobre os elementos que impulsionam esses investimentos.

O urbano reproduz a vida nas suas amplas dimensões na articulação local/mundial, espaço de transformações. A cidade é o lugar de realização da vida cotidiana na relação necessária entre espaço- tempo; por isso, existe desde a antiguidade, já o urbano advém de um processo de aglomeração em rede. Carlos (2007) apropria-se dos conceitos de Lefebvre sobre “ordem próxima” na cidade e “ordem distante” na dimensão do dito urbano.

Para tanto, o exemplo de crescimento imobiliário, em análise nesse trabalho, é, segundo Carlos (2007), um movimento que contribui para redefinição do espaço

urbano através da metamorfose da morfologia urbana que transforma o lugar em mercadoria e reverte o *consumo no espaço ao consumo do espaço* abrindo um campo imobiliário vulnerável à especulação, o que gera distâncias não geográficas, mas sim de apropriações e condições. São atuantes permanentes nessa ocupação/apropriação, os agentes humanos, políticos, sociais e culturais na composição da organização espacial da cidade (CORRÊA, 2004) que prescinde a fragmentação articulada resultante dos interesses de uso e ocupação.

Por tudo isso, o urbano é o espaço de manifestações das representações societárias nos seus diferentes níveis, como arena de acontecimentos integrados e conflitantes, como campo de lutas e de manifestação das desigualdades, fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social carregado de símbolos, Corrêa (2004). As delimitações geográficas são determinantes impostas pelas iniciativas públicas e privadas, a fim de direcionar sobre a ordem dos investimentos e seus respectivos empreendedores e consumidores; essa fragmentação produz a aglomeração e desaglomeração de economias no território e culmina na segregação. A dinâmica imobiliária ilustra esses limites e possibilidades, como *centralidades móveis* (CARLOS, 2007) através dos deslocamentos das funções dos lugares e a influência que exercem sobre a valorização/desvalorização de áreas/bairros.

Na opção pela análise das “cidades médias” aplica-se o conceito de intermediação tratado por Sposito (2013) e fundamentado por Portas, Domingues e Cabral (2007) como “um aglomerado de média dimensão” na intermediação entre grandes e pequenos aglomerados hierarquicamente localizados, o que traz a concepção de “relatividade” ao atributo e adjetivação desse modelo de cidade. Genericamente cabe entendê-la com a função de equilibrar o sistema e as redes que se estabelecem no urbano carregado de peculiaridades, como teia de acontecimentos que além de marcar sobre as ações no tempo e no espaço traduzem uma engrenagem política, econômica, social, cultural, complementares e, em alguns momentos, excludentes entre si.

Para o desenvolvimento da proposta de trabalho, a análise elege como marco temporal meados da década de 2000 até o ano corrente (2015) a partir da instalação do empreendimento Porto do Açu, que embora localizado em São João da Barra, município vizinho, contribui para alterações no contexto urbano regional, inclusive na cidade de Campos dos Goytacazes, porque cria um ambiente diferenciado e reflete

em muitas dimensões, inclusive no aquecimento do mercado imobiliário, com evidente e dinâmica ampliação da área urbana. em Campos dos Goytacazes, a partir da chegada do Porto do Açú, indicam o aumento da renda em circulação na região e reforçam a (re)produção de uma cidade média, a partir das relações de *hinterlândia* que estabelece no contexto regional complementares àquelas advindas, anteriormente com a produção petrolífera do pré-sal na Bacia de Campos. Partindo desse eixo de análise, esse trabalho é composto de três momentos/capítulos a fim de situar as categorias de análise tocantes ao tema e as particularidades encontradas na cidade de Campos dos Goytacazes que alavancaram esse crescimento.

A pesquisa permitiu conhecer como ocorreu a expansão imobiliária, em quais áreas fica evidente essa ampliação do espaço urbano e os efeitos produzidos: segregação, fragmentação, especulação imobiliária e outras consequências.

Diante dessa proposta, o capítulo 2 inicia com uma contextualização histórica do urbano, em diferentes correntes de pensamento, com foco nas categorias de análise como reflexo da formação urbana. Assim, são consideradas categorias indispensáveis à abordagem das cidades médias e desenvolvidas nesse trabalho: espaço urbano, relações sociais, ocupação urbana, fragmentação e segregação socioespacial, cotidiano; por envolverem as ações humanas que (re)produzem a cidade como arena de transformações nos diferentes níveis componentes das relações sociais situando-os na modernidade, que mesmo em suas múltiplas alterações e repercussões societárias globais, se particularizam a partir das estruturas locais disponíveis. Como reflexos das apropriações e configuração do urbano, surgem as segregações e fragmentações que dificultam a uniformização sobre a definição de urbanidade.

Os capítulos 3 e 4 afunilam a análise para uma abordagem particular sobre a dinâmica imobiliária na cidade de Campos dos Goytacazes e apresenta analiticamente as causas e efeitos produzidos por esse crescimento, em atenção às possíveis contribuições para a elaboração de instrumentos de gestão e planejamento urbanos. Acredita-se que esses instrumentos evitam os desordenamentos e as concentrações urbanas paradoxais direcionadas oriundas do privilégio de investimentos em algumas regiões em detrimento de outras.

A proposta e desenvolvimento desse trabalho colocam em evidência a reflexão do fenômeno urbano como resultado de intervenções que extrapolam os

investimentos construtivos que modelam e desenham o espaço geográfico caracterizando o urbano como uma teia, cujo pano de fundo é formado pelos interesses tocantes ao capital imobiliário. Não sem intenção, esses investimentos influenciam diretamente a organização espacial urbana e, por consequência, as políticas direcionadas à gestão da cidade.

2: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS

2.1: HISTÓRICO E CONCEITOS

Inicialmente é importante ressaltar que conceituar teoricamente o urbano requer entendê-lo como um fenômeno que se manifesta empiricamente a partir de aglomerados populacionais e segundo Castells (2014), essa condição urbana denominada cidade “é um lugar geográfico onde se instala a superestrutura político-administrativa de uma sociedade que chegou a um ponto de desenvolvimento técnico e social (natural e cultural)”. Para tanto, o tema (re) produção do espaço urbano em cidades médias admite um leque de abordagens e análises por comportar elementos universais que se particularizam em cada realidade eleita à análise em determinado período histórico, como “*um fenômeno urbano articulado à estrutura de uma sociedade*”.

Ainda em Castells (2014), a caracterização do urbano *traz diferenciações* à condição precedente rural, a cidade possui um *mundo próprio* e sua fronteira é definida por um sistema social. Particularmente, a contextualização das cidades médias se aproxima de uma condição de desenvolvimento nos níveis técnico e econômico com qualitativa alteração nas estruturas sociais refletida no aumento das forças produtivas instaladas, encontradas em maior proporção nas metrópoles. Por esses aspectos, Serra e Amorim Filho (2009) ressaltam que há uma dificuldade em encontrar uma definição única sobre as cidades médias, isso porque há diferenciações conceituais correspondentes ao tempo histórico, território, urbanidade, formação e (re) produção do espaço urbano com análises próprias e complementares à cada área de conhecimento. A variação da conceituação vê no

critério de classificação demográfica uma possibilidade de enquadramento ainda que sobre o prisma quantitativo.

Na busca de uma fundamentação histórica sobre o tema, Serra e Filho (2009) evidenciam o conceito de cidades médias como campo do planejamento urbano-regional. Na origem conceitual, a Inglaterra no século XX desenvolvia o planejamento e a organização socioespacial; esse entendimento e concepção se ampliaram na França, no pós Segunda Guerra Mundial, através da intervenção efetiva do homem sobre o território, a fim de reconstruir o espaço regional e nacional sob uma melhor distribuição e através dos instrumentos de descentralização e desconcentração, denominados de *aménagement Du territoire*.

Costa (2002, apud SILVA, 2013) também ressalta a dificuldade de unificação conceitual sobre cidade média, alegando que essa dificuldade decorre das territorialidades dos fenômenos econômico-sociais que estão em mudanças permanentes determinantes sobre o enquadramento territoriais em espaços externos às metrópoles. A prática do *aménagement du territoire* contribuiu muito para a sociedade Francesa como ferramenta de organização das aglomerações que cresciam no espaço urbano. Sem planejamento e controle que ocasionariam uma (re) produção urbana desordenada (SERRA E AMORIM FILHO 2009), o que gerou a necessidade de criação desse instrumento de aplicação. A tentativa de organização dessas aglomerações urbana incentivava a criação das “villemoyennes”, “ciudades intermédias” (SPOSITO, 2010 apud SILVA, 2013).

Ainda que sem generalização conceitual, é comum na modernidade, associar o estudo das cidades médias às estruturas sociais, políticas, culturais e econômicas que influenciam diretamente a formação dessas cidades na composição de redes que se integram na desintegração. Weber (1976) categoriza a cidade articulando-a aos aspectos econômicos que envolvem trocas comerciais efetuadas em aglomerados urbanos com determinada autonomia no que concerne às instituições políticas e administrativas.

Em Weber (1976), a formação do urbano é produto resultante de relações comerciais e está diretamente relacionada aos recursos e instrumentos, não encontrados na área rural. A partir dessa conceituação weberiana o urbano é determinante sobre a estrutura política que rege esse território, porque os elementos disponíveis nesse espaço definem a cidade como um conjunto de diferentes usos e

ocupação do solo, que são justapostos entre si onde se concentram os variados interesses e atividades (CORRÊA, 2004).

A organização espacial da cidade é a denominação utilizada por Corrêa (2004) para a justaposição de usos e ocupação territorial na área urbana. Considerar a dinâmica urbana é reconhecer a precedência da ação humana na construção desse tecido urbano como espaço localizado que reflete as transformações societárias conjunturais; tais alterações podem ser conferidas na oferta de atributos e recursos que gera uma dicotomia entre o rural e a cidade, sendo o urbano o espaço das mudanças substanciais da modernidade. Dentre essas mudanças, estão em evidência os meios técnico-científico-informacionais, como ferramentas necessárias ao alcance da cidade do conhecimento de Pochmann (2012).

Pochmann (2012) faz uma análise interessante do que denomina cidades do conhecimento. Para ele, o aumento da produtividade é consequência da intensificação da aplicação do conhecimento à prestação de serviços variados pautados sob a tecnologia da informação, em todas as etapas do processo produtivo, e determinante para o desenvolvimento de uma economia do conhecimento nas cidades.

Lemos e Pereira (2003) analisam as cidades médias como estruturas reais marcadas por fatores aglomerativos e desaglomerativos que concentram e dispersam as atividades econômicas a partir da capacidade produtiva e da economia de escala alcançada com a produtividade alocada em determinada região, o que não descarta a concepção de cidades do conhecimento de Pochmann (2012) como uma aposta à reformulação estratégica do formato de gestão político-administrativa das cidades.

Essa centralidade estrutural e estratégica traz às cidades a concentração de investimentos em algumas áreas que, embora estejam geograficamente distantes do eixo econômico das metrópoles, possuem suas atividades produtivas proporcionalmente suficientes ao seu abastecimento e manutenção, estabelecem relação de troca e resultam no surgimento de regiões produtivas descentralizadas das capitais, sendo essa relação intermediária um dos atributos das cidades consideradas médias.

Lemos e Pereira (2003) complementam os fatores aglomerativos o custo e o sistema de transportes, infraestrutura oferecida para a instalação de empreendimentos, independentemente de comerciais ou residenciais. Para esses

autores, um dos principais fatores desaglomerativos está relacionado à renda fundiária porque reflete a atividade econômica em determinada localização/região. O nível de especialização das cidades é fator determinante sobre o tamanho delas, e, conseqüentemente, sobre a oferta de bens e serviços aos cidadãos e possíveis investidores.

Krugman (1999) apud Lemos e Pereira (2003) sintetiza sobre as forças que proporcionam economias de aglomeração e desaglomeração nas cidades, denominadas de forças centrífugas e centrípetas:

Forças centrífugas	Forças centrípetas
Imobilidade dos fatores	Efeitos do tamanho do mercado
Renda fundiária	Grande mercado de trabalho
Deseconomias externas puras	Economias externas puras (<i>spill-overs</i>)

Quadro 1: Demonstração das Forças Centrífugas e Centrípetas.
Fonte: Modelo extraído de Krugman (1999)

Para Krugman (1999) o desenvolvimento regional reflete a constituição do urbano onde os elementos estão “intimamente relacionados” impulsionando um movimento que atrai a população e a produção para os espaços aglomerados numa relação tensa de força centrípeta. O movimento de dispersão das aglomerações é chamado de força centrífuga. Essas definições são aplicáveis aos sistemas urbanos aleatórios, porque o tamanho das cidades está diretamente conectado e é determinado pelo nível de tensão entre as forças centrípetas e centrífugas existentes, o que implica no equilíbrio, podendo desvencilhar eixos importantes e fundamentais à economia de aglomeração e desaglomeração.

As principais características das forças centrípetas e centrífugas, citadas, correspondem: às economias de escala, aos custos de transporte e à mobilidade do trabalho, como característicos do fator de aglomeração; a necessidade para transportar a produtividade alcançada e os respectivos produtores, gera deseconomias do tamanho da cidade. A avaliação sobre a tensão entre forças centrífugas e centrípetas fornece elementos para se planejar como e quais serão as intervenções necessárias à estrutura urbana.

A concepção aleatória de formação do espaço urbano de Krugman aponta sobre os aspectos regulares presentes em qualquer formação urbana, como fortes

influentes na (re)produção do espaço urbano. Segundo Krugman (1999), a renda per capita interfere negativamente sobre a ocupação do solo urbano, porque reproduz ocupação desigual, e, por sua vez, determina as áreas que estarão suscetíveis à concentração desordenada e como ocorrerá a centralidade do poder político que conduzirá à concentração de recursos. Quanto à disponibilidade e o tamanho da infraestrutura de transporte, são considerados agentes que delineiam a formação e a concentração espacial; por fim, as condições econômicas de determinado território condicionam a configuração das cidades somando-se o desenvolvimento e funcionamento dos aspectos anteriores.

Para Corrêa (2004), o espaço urbano é concomitantemente fragmentado e articulado, condicionado social e simbolicamente, como produto social resultante do campo de lutas, como resultado de ações humanas acumuladas no tempo e no espaço.

Para tanto, a constituição das cidades está diretamente relacionada à implementação de ações humanas e o nível de complexidade dessas ações contribuem para o permanente processo de reorganização espacial. Na análise de Corrêa (2004) são considerados agentes transformadores responsáveis pela (re)produção do espaço urbano: proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; o Estado, classes operárias, médias e os grupos sociais excluídos.

Cada agente social pontuado por Corrêa (2004) exerce sua contribuição, sendo os três primeiros convergentes no tocante ao interesse na apropriação da *renda da terra*, respaldados por instrumentos jurídicos. Ao Estado Mínimo, característico dos interesses capitalistas, cabe intervir a partir de políticas e programas de Governo para minimização dos conflitos de classe oriundos da desigualdade econômica e distributiva visivelmente presente nas sociedades e compartilhadas diretamente pelos excluídos dos benefícios que a lógica social e econômica dominante usufrui.

O espaço urbano não pode ser resumido à oferta de recursos, serviços e condições não encontradas no espaço rural. Esses fatores estão diretamente conectados aos investimentos da ordem econômica e empreendedora, no que podemos incluir os investimentos imobiliários com forte tendência nas cidades médias definidores do que Shevky e Bell (2004, apud CORRÊA 2004) denominam de “*áreas sociais*” uniformizadoras do espaço a partir das características de: status

socioeconômico e recursos de urbanização trazendo como consequência a segregação mais comum às áreas residenciais. Castells (2014) aborda a segregação como áreas de homogeneidade social interna com múltiplas disparidades entre elas; sinônimo de uma sociedade territorial e espacialmente dividida em classes.

Sposito (2013) analisa as cidades médias com evidência sobre as novas formas de ocupação do território urbano, principalmente, no que tange à questão residencial que, diante da necessidade de isolamento e blindagem dos riscos eminentes do urbano, essas novas formas representam uma “*estrutura compósita*” da cidade, o que provoca uma alteração no dualismo centro-periferia, substituída por relações “muito mais complexas” que ocasionam um processo de fragmentação socioespacial do ambiente urbano marcado por evidentes hierarquias espaço-territoriais, decorrentes das diferenciações de classes.

Weber (1999) sinalizava que a materialização das relações produzidas e reproduzidas nas cidades favorece a urbanização contemporânea como forma de organização social expressa sob os “domínios da atividade humana, como o econômico, o religioso e o político o que justifica uma dada divisão do trabalho, a repartição dos grupos sociais e um conjunto de valores e práticas”.

Por esse prisma, é possível conceber o eixo de análise de Monclús (1998) apud Sposito (2013) sobre a proliferação de expressões que surgem para analisar as alterações territoriais, a partir das ações humanas, nas suas diferentes escalas, o que altera e particulariza a análise na correspondência do sujeito ao contexto que se analisa. As escalas são produtos dos processos econômicos, sociais, políticos e culturais articulados numa tendência progressivamente dinâmica e complexa; reflete a desigualdade e a dinâmica social típica da “urbanização difusa” e própria do capitalismo.

As estruturas urbanas mesclam diferentes atores e ações, culminando numa organização espacial que concentra desconcentrando recursos e investimentos oriundos das instâncias privadas e públicas. Basset e Short (1980, apud GUIA, 2006) tratam das relações de localização sob as diferenças de produtividade encontradas nas áreas centrais e periféricas. Segundo esses autores, o fator determinante sobre a centralidade dos investimentos é a propriedade da terra que, complementada pelo instrumental de regulação social, resulta na diferenciação social e espacial do território. São reflexos dessa forma de (re)produção do espaço

urbano o modo “imperfeito” de atuação de inúmeros fatores relacionados ao Poder Público, ao mercado fundiário e imobiliário, que, juntos reforçam e estabelecem a distribuição espacial desigual sobre a oferta de serviços e equipamentos urbanos, culminando nos fluxos de acessibilidade das diferentes regiões.

Assim, aplica-se a teoria de Krugman (1999) de uma economia do desenvolvimento baseada nas relações econômicas de investimentos industriais e genéricos comerciais articulados à infraestrutura de transporte como meio de circulação de pessoas e mercadorias, determinantes sobre a capacidade produtiva do espaço urbano e, conseqüentemente, do tamanho das cidades.

A formação do espaço urbano no caso brasileiro, a partir da década de 70, observa-se uma desconcentração caracterizada pelo deslocamento dos processos produtivos industriais para áreas externas às metrópoles e o surgimento de novas formas de organização dos aglomerados urbanos com relações complexas no contexto social, econômico e político, porque reúne e condensa novos atores e interesses múltiplos que ainda não estavam manifestos nas cidades, traz inovações (SPOSITO, 2013). Esse movimento gradativo provoca alterações nas relações comerciais e fomenta a geração de arranjos urbanos que se particularizam nas vocações regionais, mas, se generalizam a partir das necessidades colocadas às estruturas que essas cidades devem dispor, demarcando os espaços da metrópole e do interior.

Advinda com essa polarização e novas formas de aglomeração está uma rede de serviços estruturais e elementares para a condução logística desse processo; Santos (1994), posteriormente, denominará esses serviços como meios técnico-científico informacionais, característicos da crescente globalização, com função de ampliação e sustentação da rede urbana de serviços e investimentos que culminam com o fortalecimento das relações globais sem limites e fronteiras.

Dentre as conseqüências desse processo global, Carvalho (2003) avança sua análise sobre o processo de exclusão social na metrópole brasileira e a intensificação do surgimento das cidades médias, dados os deslocamentos produtivos, ressalta que a implementação de novos padrões de mobilidade dos investimentos e dos setores produtivos acarreta significativas fragmentações nas relações sociais, o que por sua vez, gera progressivas estratificações de classes e seus respectivos modos de uso e consumo no espaço urbano; percorre uma “topografia urbana da desigualdade”. Carvalho (2003) adiciona à reprodução do

espaço urbano a ideia de fragmentação associada diretamente à experiência social; segundo ele, não é mais possível analisar e estabelecer os mesmos vínculos até então considerados para retratar a formação e constituição do espaço urbano.

Partindo desse pressuposto, analisar a formação do espaço urbano permite identificar os elementos constituintes das cidades médias e as peculiaridades produtoras de contradições geograficamente próximas e o entendimento sobre como convivem essas contradições entre oportunidades e segregações hierarquizadas espacialmente. A eleição desses espaços não ocorre de forma natural, mas, sobretudo carregada de intenções que visam o retorno financeiro a partir da localização estratégica para atração de investimentos e escoamento de processos produtivos em curso e a se instalar.

Pensar o urbano, como dinâmico e produto das relações econômicas envolve contradições históricas e conflitos de classes na realidade concreta material. O movimento dos elementos materiais presentes em determinada organização social e os seus agentes configuram-se como protagonistas e vítimas dessa conjuntura macro que envolve a constituição urbana.

Sobre esse movimento de construção do modo de ser urbano, as ações e comportamentos humanos contribuem para a construção de uma cultura própria da urbanidade, consistida em concretizar o espaço social e de representações no espaço físico e real. A delimitação geográfica do urbano localiza-o em determinado zoneamento espacial e considera os fatores políticos, econômicos, institucionais carregados de simbolismo cultural que contribuíram e permitiram essa formação, como dizia Velho (1989), *o mapa social define o lugar onde as pessoas moram* e, conseqüentemente, traduzem as suas condições econômicas. Velho (1989) complementa que o mapa social é um indicador das estratificações de classe, crescentemente presentes nas cidades médias, determina sobre a localização espacial do poder de consumo e hierarquiza o território urbano.

Embora as cidades existam há milhares de anos, com diferentes concepções e conceituações, a formação do urbano a partir da Revolução Industrial inverteu a relação de interdependência campo-cidade e evidenciou o fator econômico e de trocas comerciais como determinante da formação das cidades. Essas evidências de formação das cidades compõem a oferta de oportunidades e recursos de infraestrutura engendrados política, econômica e culturalmente não encontrados no âmbito rural.

O nível de oferta de recursos e investimentos e sua distribuição espacial estratificarão as cidades em pequenas, médias e metrópoles. Carlos (2007) amplia a discussão da (re) produção do espaço urbano incorporando à discussão a totalidade da vida cotidiana resultante das relações sociais que se estabelecem em cada período histórico.

Lefebvre (2006) evidencia a reprodução como categoria de análise para a compreensão da modernidade por reconhecer intrínseco à essa categoria onde a produção do espaço urbano é resultado da reprodução capitalista e de sua produção continuada. Ao contextualizar a formação e a (re) produção do espaço urbano, Lefebvre (2006) ressalta que o processo de industrialização, um dos principais motores do surgimento das aglomerações urbanas, o aumento quantitativo da produção econômica se traduz no aparecimento qualitativo da problemática urbana.

Na concepção de Lefebvre, a problemática urbana evidencia, a partir das transformações societárias, o *“predomínio do espaço sobre o tempo”*, considerando que a vigência das relações globais influencia todos os aspectos da vida cotidiana e reforça a tríade de: *“historicidade/mundialidade/espacialidade”* que é entendida como movimento temporal inevitável que surge a partir da transposição do significado da vida cotidiana durante a passagem do “período industrial ao urbano”. Essa transformação temporal e histórica se realiza na instância espacial por meio de um movimento global de mundialização que transforma o mundo e os homens.

O espaço se traduz como reflexo e lugar das apropriações globais, como produção social desenvolvida a partir das relações sociais que coisificam as dimensões da vida em sociedade, inclusive sobre o uso e a ocupação do solo.

A tríade *“historicidade/mundialidade/espacialidade”* de Lefebvre corresponde ao movimento histórico que marca no tempo a instauração da industrialização com a precificação e mercadorização de todos os elementos da vida cotidiana que, indiscutivelmente, já havia alcançado a dimensão urbana mundializada, mas, que, paradoxalmente convivia com início e fim espacialmente delimitados. A realidade concreta presente na cotidianidade se encaixa como mediação processual da temporalidade à espacialidade alcançando a predominância do espaço sobre o tempo.

Essa tríade da produção urbana representa o compartilhamento de anseios e realizações humanas e a cidade e o urbano aparecem como “um produto apropriado

diferentemente pelos cidadãos” (OZÓRIO, 2007), o que é aparentemente refletido na ocupação e disposição espacial das pessoas.

As cidades médias brasileiras começam a se evidenciar pela recepção desses reflexos e respondem de forma paradoxal e conflituosa aos interesses nelas depositados pela ampliação, necessária e muitas vezes desordenada, de suas funções político, administrativas, econômicas, comerciais, sociais e culturais. Em meio à profusão de elementos novos, indispensáveis à relação intermediária desenvolvida pelas cidades médias, a organização socioespacial caracteriza-se pelo processo denominado por Andrade e Serra (1998, apud CARVALHO, 2003) de *desconcentração concentrada* que corresponde ao deslocamento e polarização espacial de investimentos que provocam concomitantemente expansão e novos espaços de concentração de recursos.

Para Santos (1985), a produção do espaço urbano em cidades médias conta com a ampliação dos fixos e dos fluxos. Os fixos podem ser o Estado, a partir da infraestrutura que oferece; os fluxos são criações das estruturas físicas representadas pelo direcionamento do uso e ocupação urbanos, entendendo esses espaços como apropriação coletiva e, portanto, público, embora nessa apropriação haja segmentação de investimentos e interações nos diferentes níveis de acesso.

As cidades médias, produto dessa formação urbana, conforme define Carvalho (2003),

tornam-se nós de interseção e superposição entre horizontalidades e verticalidades, porquanto são capazes de manter, com regularidade, relações em nível local, regional, nacional e até mesmo internacional, o que demonstra a ampliação de seus espaços de relações econômicas e a diversificação de fluxos que passam a definir.

Corrêa (2004) caracteriza a produção do espaço urbano em cidades médias como uma “crescente complexidade funcional dos centros urbanos, a mais intensa articulação entre centros e regiões, a complexidade dos padrões espaciais da rede e a nova forma de urbanização”.

Bessa (2005) aborda sobre os aspectos característicos da forma de (re) produção do espaço urbano nas cidades médias, ressaltando os meios dos transportes e dos meios técnico-científico-informacionais como facilitadores da

expansão das espacialidades, que, por sua vez, está diretamente relacionada à complexidade territorial, assim como acontece nas metrópoles.

Os fatores de horizontalidade e verticalidade são apontados por Bessa (2005) como correspondentes da fluidez das relações que se estabelecem nas cidades médias com outras regiões de pequeno, médio e grande porte no cenário nacional e global. Essa fluidez de relações de trocas, nos diferentes níveis (econômico, social, político, cultural e comercial), constrói uma zona de hinterlândia onde os fluxos são múltiplos e representam eixos que permitem continuidades (horizontalidade) e descontinuidades (verticalidades).

Esses sistemas de fluxos para Santos (1988) se expandem espacialmente e coincidem com o surgimento das cidades médias através de relações e eixos mais complexos. A localização geográfica das cidades médias é um fator importante à (re) produção do espaço urbano para o desenvolvimento dessas ações que se afunilam na lógica do consumo posicionando as cidades médias como intermediárias com o condensamento de *novos conteúdos geográficos* movimentados pelos sistemas de transporte e comunicação. Assim, podemos entender que a (re)produção do espaço urbano em cidades médias está associada ao nível de atualização dos sistemas de aperfeiçoamento e de qualificação das estruturas que envolvem o urbano e dos cidadãos.

A necessidade de organização do espaço urbano e do atendimento às demandas se traduz na polarização de investimentos e na ampliação de uso dos meios técnicos científicos informacionais como instrumentos facilitadores e estruturais à composição da nova lógica produtiva e de investimentos que reconfigura o espaço provocando significativas alterações.

De acordo com Lefebvre (2002), “a cidade é uma obra” por se tratar de uma criação constituída de centralidades, articulações, fragmentações e associações, todas construídas a partir das relações sociais externalizadas no espaço, nos elementos e nas situações que o compõe. Ainda segundo Lefebvre (2002), a criação da cidade capitalista é uma “projeção da sociedade sobre um local” o que leva à construção de relações fundamentalmente marcadas pelo poder de consumo; isso inclui sobre as ocupações e a correspondência entre locais e consumidores.

O fluxo dos empreendimentos instalados nas cidades médias são reflexos desses deslocamentos de investimentos acarretados pela lógica capitalista e re

(produzem) fragmentação e segregação não só socioespacial, mas, de todas as dimensões da vida cotidiana.

Carlos (2007) agrega ao estudo da formação e (re) produção do espaço urbano uma análise profunda sobre a totalidade da vida cotidiana e sua correlação direta com o modo de habitar urbano resumindo-o ao fato de morar/abrigar. Para Carlos (2007) a vida urbana oferece elementos que interferem negativamente na reprodução espacial porque torna mercadoria as múltiplas dimensões da vida em sociedade, inclusive a espacialidade, a serviço do modelo de crescimento econômico. Os atos de apropriação do espaço urbano reproduzem ocupações facilmente comercializadas convertendo o ato de habitar ao simples ato de abrigar/morar.

A fragmentação e segregação espacial são consequências do modo de ocupação urbana desigual e ilustra a separação espacial dos cidadãos a partir das suas condições econômicas, que determinam sobre a capacidade do consumo espacial, através das diferentes apropriações no/sobre o urbano.

A separação espacial urbana indica uma tendência à segmentação das relações sociais estabelecidas, agregando semelhanças econômicas e desintegrando as diferenças de classes, o que permite analisar a produção do espaço urbano sob uma série de elementos dinamicamente relacionados seja de forma integrada ou contraditória. Pereira (2010) converge com o pensamento de Carlos (2007) e analisa a fragmentação do cotidiano como resultante do “mundo da mercadoria”, até mesmo para aqueles excluídos da lógica do consumo; “o modo de vida urbano manifesta a cotidianidade moderna”.

Pereira (2010) coloca que a (re)produção do espaço urbano segrega e separa o indivíduo restringindo-a à apropriação do espaço privado em contraposição à apropriação dos espaços públicos, *“vivencia uma cidade fria e anônima”* individualista.

Para tanto, o urbano revela aspectos endógenos e exógenos que marcam universalidades e singularidades. E, se, nas cidades médias, a (re) produção do espaço urbano congrega a disponibilidade e uso dos meios de transporte (BESSA 2005), Sobarzo (2004, apud PEREIRA, 2010) aprofunda a análise sobre o uso dos meios de transporte particulares e coletivos como indicadores do nível de segregação e de apropriação espacial pelos indivíduos na vida urbana. Segundo Sobarzo (2004), o convívio cotidiano e os meios utilizados para os deslocamentos

refletem o poder aquisitivo dos grupos e “criam identidades, estabelece relações e dão conteúdo ao lugar” que ocupam.

A estratificação do acesso é o reflexo da desigualdade, que a partir da segregação, resulta no processo de fragmentação do território e, conseqüentemente, no fracionamento e deslocamentos das pessoas a partir das suas condições de origem e de ocupação no contexto societário.

2.2: SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

No primeiro item desse capítulo I buscamos apresentar como se desenvolvem e reproduzem as relações sociais no espaço urbano a partir de variadas concepções em diversos olhares, o que nos confirma a pluralidade de análises e conceituações que enriquecem, mas não definem dogmaticamente sobre o tema.

Nesse segundo item a análise prossegue a partir das nuances oriundas desse processo de construção do urbano e envolve os principais conceitos característicos das alterações societárias decorrentes da modernidade: segregação e fragmentação.

A origem do conceito de segregação urbana vem da Escola de Chicago, no início do século XX, como abordagem teórica do Darwinismo social (RODRIGUES 2013), que, para a escola desse pensamento, denominaria formas de segregação decorrentes das disputas e competições sociais pela ocupação do espaço urbano por diferentes grupos populacionais, o que Park e Haeckel (1948 apud SILVA, 1993) trataram como competição, a luta pela sobrevivência em regulação sobre os membros de uma comunidade, e em zelo pelo seu equilíbrio, o que no espaço urbano acontece pelas diferentes classes sociais afim de um melhor aproveitamento do uso e ocupação do solo.

A desigualdade social e econômica prevalece nas análises como determinante da (des) ordem urbana. Os mosaicos, denominados por Park (1967) ilustram o compartilhamento do território, resultante do crescimento urbano-industrial refletido diretamente nas formas diferenciadas de ocupação do urbano, que, através da justaposição dessas diferenças de uso e ocupação forma uma aglomeração que concentra e polariza semelhanças e divergências. Para Park, essas aglomerações

naturalmente se adaptariam à condição urbana, como uma tendência ecológica e humana da sociedade.

Essa concepção da sociedade naturalmente ocupada foi superada pela análise e concepção de uma sociedade historicamente marcada pela relação desigual de renda e de exploração refletida no uso do espaço através das formas de ocupação. As aglomerações são características de um processo de segregação socioespacial resultante de um modelo mundializado de sociedade que é precessualmente traduzido na espacialidade e evidenciado na existência real e concreta dos elementos que a constituem e, principalmente, nos efeitos produzidos.

Dentre as características apontadas por Santos (2013) estão as estratificações de classe e o nível do poder aquisitivo como determinantes das formas de ocupação do espaço urbano e as condições partícipes dessa apropriação. Interessantemente originária das discussões primárias sobre o ambiente urbano, a Ecologia Humana se apropriou da temática enquadrando a vida urbana como um ciclo de equilíbrio-desequilíbrio-equilíbrio (SILVA, 1993), naturalizando as relações sociais e considerando a dinâmica do real como cíclica e reconhecendo a relação de dominação de uma classe ou de um grupo de pessoas sobre outro, nesse processo de competição para sobrevivência.

Embora tenha sido gestada nas concepções das ciências naturais (SILVA,1993), sob a tentativa funcional positivista de explicação das alterações societárias, a indiscutível formação do urbano, a partir das transformações ocorridas, principalmente, na ordem econômica industrial, alavancaram a ampliação dessa contextualização, distanciando-se dessas concepções e métodos das ciências naturais, para uma compreensão analítica e não conformista dos fatos e acontecimentos geridos e construtores da condição urbana. Ainda assim, a visão de Park (1967) esclarece com muita profundidade a análise moderna das ciências sociais/humanas: "Os processos de segregação estabelecem distâncias morais que fazem da cidade um mosaico de pequenos mundos que se tocam, mas não se interpenetram". A segregação expressa processos de diferenciação socioespacial que resultam em segmentação no uso e ocupação do solo urbano, constatada, principalmente na expansão urbana e nas diferenciadas formas e tipologias de ocupação. Essas diferenças de ocupação e ordenamento do espaço fragmentam o urbano e retratam o esfacelamento das relações sociais.

Ao evidenciar esses atributos relativos à ocupação urbana, Santos (2013) articula a segregação aos níveis de renda apresentando elevado nível de homogeneidade social (MASSEY e DENTON, 1988 apud RODRIGUES, 2013). O fator renda se coloca como um dos determinantes sobre a forma de ocupação do solo que resulta na ocupação urbana.

O conceito de segregação, presente nos estudos urbanos, historicamente contextualizou sobre a composição de espaços residenciais formados e procurados pela classe média, como forma de usufruir de recursos e serviços não encontrados em ambientes mais populares: bairros e comunidades. Segregação, embrionariamente, se aplicava sobre o uso do espaço urbano para fins residenciais, com atenção às localizações que, por sua vez, são dotadas de significados sociais e econômicos distribuídos espacialmente. Por esse aspecto, a segregação representa a evidência de espaços dotados de uma pluralidade de elementos (SPOSITO, 2013), que ao longo do tempo foram incorporados para melhor apreender os aspectos e as condições que formavam esses espaços, num processo espaço-temporal.

Num primeiro momento, a terminologia segregação socioespacial remete às categorias analíticas socioeconômicas e culturais, como sinônimo de diferenciação entre classes e, concomitantemente, reunião espacial localizada com grupos semelhantes. Ainda com base na discussão de Sposito (2013), segregação, dependendo da apropriação conceitual, pode ou não se assemelhar à diferenciação. Lefebvre (2002) concebe de forma incompatível à diferenciação, porque, segundo esse autor, a diferença pressupõe a relação próxima entre distintos, o que, não necessariamente acontece quando as semelhanças estão próximas ou reunidas num mesmo espaço constituído por relações complexas.

Para Lencioni (2008, apud SANTOS, 2013) a definição comum sobre espaço urbano/cidade está na localização central, na produção comercial, não agrícola, com gestão do território. Santos denomina de marxista-lefreviana as linhas de análise que considera como melhor apreensão conceitual da cidade: realidade materializada que se revela e dá sentido às relações sociais a partir da ação humana. Encontra-se nas cidades ocupações segregadas e fragmentadas espacialmente, com homogeneidade por classes e interesses localizados. A cidade, segundo Carlos (2007), é expressão e significação da vida humana; complementa-se a essa definição, simbologias próprias às visões de construção e reprodução da vida social

por cada classe, o que, por consequência acontece pelo poder aquisitivo e pelos recursos que estão acessíveis à cada.

Para Corrêa (2004), o espaço urbano é a construção dinâmica e, concomitantemente, reflexo de inúmeras intervenções desde as ações individuais até aquelas mais amplas que incluem detentores: dos meios de produção, fundiários, imobiliários (construtoras, corretores e empreendedores do ramo), o Estado (através das políticas públicas e ações isoladas) e os grupos sociais excluídos (os invisíveis sociais). Cada um desses agentes protagoniza espaços e ações sempre relacionadas a um interesse concreto e materializa seus objetivos na distribuição espacial das cidades construindo o sentido da vida urbana. Essa polarização de interesses e investimentos provoca a concentração de atividades e recursos em determinadas áreas e, paradoxalmente, marginaliza outras. O espaço é produto e resultado.

Essa disposição de áreas e recursos diferenciados constrói uma organização distribuída espacialmente na cidade no tocante aos recursos, atividades e investimentos. A ocupação espacial fragmentada é inevitável e surge como expressão e manifestação produzidas por estruturas ampliadas como justaposição de opostos, assim o espaço urbano é definido por Corrêa (2004) forma: "fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas", em resumo, reconhece a participação humana como agente principal dessa construção.

Rodrigues (1999, apud SANTOS, 2013) opta por uma abordagem urbana pautada numa concepção da Geografia Crítica através da matriz discursiva do paradigma interpretativo (ou crítico) para uma análise sobre a produção das cidades e respectivos agentes produtores em reconhecimento da presença de configurações intra e interurbanas, meios de apropriação e reprodução das desigualdades socioespaciais e elementos que constituem o simbólico e o real das cidades e do urbano nas esferas pública e privada.

Percebe-se que Rodrigues (1999) considera uma amplitude de elementos para analisar o contexto urbano e indica suas possíveis interfaces na (re)produção espacial que delimita e caracteriza o urbano de quem e para quem. Santos (2013) situa sua discussão conceitual fundamentada na Geografia Crítica com interessante resgate histórico sobre o surgimento dessa linha de produção científica teórico-metodológica, datada a partir de 1970, composta pela crítica interna da teoria

neoclássica de Harvey, com base em fundamentações explicativas neoliberais; e crítica do pensamento marxista francês- pós-68, sob as fundamentações do materialismo histórico-dialético e justifica sua eleição pela crítica marxista por compreender a materialidade do espaço como resultante da produção social laboral.

Segundo Villaça (2011), a reprodução social do espaço provoca uma fragmentação que reflete a desordenada distribuição de condições e oportunidades caracterizada pela desigualdade socioeconômica, política e cultural, reafirmando a segregação como manifestação espacial-urbana. Na qual, não há como analisar a segregação do espaço urbano brasileiro sem associá-lo às questões excludentes que marginalizam e resultam em conflitos de classes e interesses delimitando e determinando sobre a estrutura de vida dos dominantes e dominados.

A segregação, aplicada ao processo social, se traduz como um mecanismo de distribuição de atores e fatores, posicionando-os como vítimas ou protagonistas da desigualdade que concentra riqueza e pobreza em polos distantes e paradoxais, demarca e descentraliza o espaço urbano tornando-o mais complexo. Para Santos (2013), a tríade marxista-lefebvriana sobre a constituição do urbano é: “homogeneização/fragmentação/hierarquização”. Segundo Corrêa (2004), o surgimento de novos elementos na construção espacial e a distribuição desigual dos recursos urbanísticos propicia coesão e “espaços de dominação dos diferentes grupos sociais”: apropriação-segregação.

Essas características constroem as hierarquias e especializações territoriais e portam condições típicas de uma sociedade capitalista marcada pela luta de classes em busca dos seus interesses opostos e por externalidades próprias.

O conceito de segregação apreende múltiplas categorias de análise que, refletidas no desordenamento urbano, podem traduzir ausência de infraestrutura e, por consequência, vulnerabilidade e marginalização.

Marcuse (2004 apud SANTOS, 2013) define segregação a partir de uma divisão em três eixos que ilustrados e exemplificados territorialmente, são esses: Divisão cultural que contempla os aspectos de linguagem, símbolos, religião, etnia, arquitetura e nacionalidade; Divisão funcional que resulta das funções e aptidões de cada região, bairro, separando-os em áreas residenciais, comerciais, de lazer, etc... e Divisão por diferença no status hierárquico: corresponde às relações de poder na cidade, representado por áreas restritas (condomínios fechados) e distribuição de serviços pelo poder público.

Nessa última divisão feita por Marcuse, está a lacuna deixada pelo poder público, quando seleciona os espaços e a proporção de destinatários dos seus investimentos, privilegiando uns em detrimento de outros. Assim, se colocam os instrumentos de gestão do espaço urbano como uma ferramenta própria para o ordenamento e administração espacial da cidade, para fins de equalização ou segregação espacial de igualdades e desigualdades socioeconômicas e culturais. Santos (2005 apud MANHÃES, 2013) aborda que uma visão sobre a cidade pela iniciativa privada deve diferir da visão do poder público, principalmente, porque a primeira vê na cidade uma oportunidade de negócios e a segunda deve utilizar o investimento como instrumental de atendimento ao interesse coletivo.

Percebe-se como inevitável os efeitos de uma conjuntura planetariamente globalizada que rompe fronteiras e manifesta-se em todos os elementos da vida social fragmentando as relações humanas e, conseqüentemente, os meios e formas de habitação e convivência territorial. A fragmentação se traduz em condições de, principalmente, consumir/ocupar na dimensão espacial, o que, inevitavelmente, se estende e imprime às demais dimensões da vida cotidiana.

O que Lefebvre (2002) prospectava como revolução urbana se distancia da apropriação que tem sido feita sobre e no ambiente o urbano. O urbano pensado por Lefebvre seria o espaço da produção e reprodução das relações sociais como instrumento unificador que agrega pessoas a partir de interesses diferentes que se encontram complementarmente. Mas, o que vimos nas relações societárias urbanas é um processo progressivo de apartação de interesses e pessoas sem o mínimo de convergência. Os elementos produzidos e reproduzidos no e pelo sistema econômico e político regentes são desagregadores e estanques, o que impulsiona segregação de pessoas e territórios, e, por consequência, as relações sociais, conforme coloca Carlos (2007) encontram sentido no espaço urbano, porque a formação da cidade moderna, necessariamente, em três planos: econômico, político e social numa articulação inseparável da relação local/global em bases de uma sociedade mundialmente globalizada.

São característicos da fragmentação os recortes espaciais que além de separar as áreas em: residenciais, comerciais, industriais, de lazer, ocasionam subdivisões internas nessas áreas; segregação, em muitos momentos, estimulada pelo Estado quando implementa zoneamentos e políticas públicas direcionadas à formação de áreas com diferentes níveis de disponibilidade de recursos.

Na eleição de áreas destinatárias aos seus investimentos intenciona agrupar pessoas e interesses em determinada infraestrutura possibilitando aproximações ou distância entre os cidadãos e suas respectivas classes sociais, o que contribui para lógica de pertencimento espacial e incompatibilidades concomitantes para uns e outros.

Não é possível tratar sobre a construção do espaço urbano fragmentado e segregado sem relacioná-lo às contribuições conferidas pelo poder público quando legítima e demarca o zoneamento territorial e através disso determina sobre a ocupação do solo urbano e seus ocupantes. As políticas públicas que, segundo a concepção de Lefebvre, poderiam ser instrumentos de controle e equalização das condições e recursos disponíveis na sociedade, reproduzem segmentação e reafirmação da posição de vulnerabilidade quando elegem os grupos destinados ao atendimento de seus benefícios. Não existe emancipação e sim manutenção das condições de vida com suplência provisória.

Uma possível ilustração dessas características, determinantes sobre os modos e condições de vida em sociedade, exemplifica-se na divisão de bairros por classes e segmentos societários mais ou menos beneficiados, em cidades de diferentes portes estruturais.

Relações pouco sustentáveis e sem muitas perspectivas de continuidade são reflexos diretos conferidos nas cidades e representam uma conjuntura que alterna e renova incessantemente interesses e formula propostas pontuais incapazes de propiciar e gerar condições sustentáveis a médio e longo prazo. Segundo Carlos (2007), o território fragmentado é sinônimo de relações humanas desgastadas e esgarçadas na medida em que “a cidade reafirma a condição de ser social na produção do espaço ao longo do processo histórico”. Que é constituído o tecido social urbano.

2.3: A (RE) PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E AS RELAÇÕES SOCIAIS

O espaço urbano é produto e resultado de relações humanas que se constroem dinamicamente em correspondência às estruturas sociais estabelecidas e em curso pelos diferentes atores e instituições constituintes e atuantes. Para Carlos (2007) pensar o urbano é analisar espacialmente a cidade num processo de

produção dinâmica e permanente entre espaço e sociedade, na medida em que as relações sociais são materializadas e ganham sentido na apropriação do território concreto.

As relações sociais construídas no espaço urbano produzem e reproduzem formas que extrapolam o estritamente econômico, ampliando o que Carlos (2007) denomina de mundo da mercadoria, onde todas as dimensões da vida social são apresentadas como comerciáveis atribuindo ao modo de viver a necessidade de escolhas convertidas em valores financeiros. A cidade alcança, nesse sentido, significado de produto, condição e meio para reprodução das relações sociais.

Há questões sociais que se traduzem através de relações de vulnerabilidade de grupos, classes e movimentos que expressam no território como faces da exclusão socioeconômica, travestidas de desigualdades de condições e acessos; desenvolve uma arena de conflitos de interesses e posições determinantes das ações promovidas por sujeitos sociais e/ou instituições, o que inclui o papel do Estado na proposição e formulação de políticas direcionadas e minimalistas, sem o objetivo de emancipação e provimento futuro de suas necessidades pelos próprios e atuais beneficiários dessas políticas.

O Estado se apresenta como um agente que também promove a segregação através das suas incursões ou da sua ausência que anuente das fragilidades e vulnerabilidades as quais se submetem as relações sociais fragmentadas nas suas condições reais e de ocupação espacial.

As relações sociais refletem hierarquias de classe, institucionais, colocando os sujeitos como protagonistas e vítimas de condições estruturais regentes do tecido social urbano fragmentado socioespacialmente, adicionando ao conceito o dilaceramento espacial das cidades e a tendência à segregação de grupos reduzidos sem a disponibilidade de recursos que contribuam para a qualidade de vida não disponíveis e com ambientes públicos/bairros compartilhados/subdividido, que oferecem uma “fratura”, característica da fragmentação urbana que favorece a segregação e a autosegregação, quando, segundo Sposito (2013) opta-se por usufruir/residir nessa condição separada, o que permite complementar como ambiente apartado. São elementos presentes nas relações sociais (re) produzidas e estruturadas no espaço urbano: a banalização, coisificação, burocratização e fragmentação, na concepção de Sposito (2007).

Ascher (2010) aborda com muita propriedade como a ação dos sujeitos reflete a cidade e vice versa, no sentido de afirmar que se trata de uma relação necessária e impossível de se dicotomizar. Para o autor, a cidade fragmentada extrapola o conceito de cidade segregada, porque a primeira é consequência da segregação:

As recomposições das temporalidades urbanas provocam também processos de esfacelamento dos tempos individuais, complementarmente, à formação de novas centralidades espaçotemporais. O esfacelamento do tempo urbano e o espraiamento espacial das cidades tem relação com a maneira como os indivíduos geram, eles mesmos, seus espaços-tempos.

A compreensão da reflexão feita por Ascher (2010) ilustra sobre como o ambiente urbano determina o modo de vida e de se relacionar entre as pessoas e, principalmente, como invade as decisões *espaçotemporais* subjetivas. O espaço público urbano se transforma em espaços individuais e com isso traz a configuração de relações facilmente fragmentadas, assim como o espaço territorial urbano crescentemente se parcela.

Tendencialmente observa-se um processo de concentração e paradoxalmente dispersão dos sujeitos, nesse espaço fragmentado e articulado em que se originam as cidades. As análises estão diretamente associadas às concepções sociais, econômicas e culturais de cada sociedade.

Corrêa (2004) traduz o contexto das cidades como produto resultante das relações sociais dotadas de elementos complexos e determinantes, que são determinados por uma estrutura societária que avança e sobrepõe as ações isoladas desenvolvidas por grupos e seus respectivos interesses. Para esse autor:

O espaço urbano capitalista- fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas- é um produto social resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

As cidades refletem significativamente essas ações e contradições na composição e (de) formação do espaço urbano, articulando à urbanização diferentes usos e ocupação da terra caricaturando, nas cidades médias, um estereótipo intermediário dissolvidos na metrópole; compondo e estabelecendo arranjos excludentes e complementares que afetam não só a composição dessas cidades, mas o modo de vida e de convivência dos cidadãos alcançando à multiplicidade de esferas da vida social.

Considerá-la como campo de lutas traz intrinsecamente a compreensão de que a (re) produção do espaço urbano é tensa e origina redes interligadas entre si moldando o urbano como espaço de desenvolvimento e efetivação dos diferentes interesses, permitindo a uns o acesso e a outros à marginalização; fato esse conferido na apropriação do espaço urbano e as condições utilizadas e usufruídas a partir dessa apropriação.

O setor imobiliário em cidades médias surge nessa (re) produção do urbano, de maneira peculiar, e, pode se configurar como um agente impulsionador do crescimento populacional, e, conseqüentemente, da oferta de bens e serviços e empregos, que precisam oferecer e atender, compondo a posição de hinterlândia (BESSA, 2005). Segundo Santos (2008) as cidades médias brasileiras são vistas como centros regionais submetropolitanos por que embora ainda não disponham da estrutura das metrópoles, auxiliam no fluxo migratório e de investimentos ocorrentes dessas regiões.

As relações sociais (re) construídas nesses espaços condensam elementos de crescimento populacional, desconcentração das redes de serviços e, por consequência, acarretam uma nova formatação do modo de ser urbano com evidentes diferenciações.

A desigualdade (re) produzida nas relações sociais está presente também nas cidades médias, embora essas configurações se apresentem como uma excelente oportunidade de circulação de mercadorias, serviços, expansão de investimentos imobiliários; inserindo inovadoras dinâmicas produtivas e de investimentos.

A cidade, independente do seu tamanho e nível de oferta de bens, serviços e da materialização alcançada, é produto de um cenário que foi histórica e permanentemente campo de mudanças provocadas por uma realidade composta de inúmeros fatores econômicos, sociais e culturais presentes e moduladores do crescimento imobiliário.

Lefebvre (1984, apud OZÓRIO, 2007) as relações sociais contam com existência real e espacial concreta por produzirem um espaço que se inscreve e se realiza entre e para os sujeitos em sociedade.

A questão imobiliária é um exemplo de (re) produção das relações sociais materializadas porque imprime o poder econômico e como ocorrerá a distribuição e ocupação espacial. São resultantes divisões e fragmentações do espaço urbano, refletidos por inclusões e exclusões correspondentes à ordem de investimentos aplicados, popularizando ou elitizando condomínios residenciais, comerciais.

É importante destacar nesse eixo de análise que a (re) produção do espaço urbano e as relações sociais estão, necessariamente, articulados, porque o primeiro é produzido e reproduz atuações públicas e privadas distribuídas ou concentradas espacialmente. O Poder Público através dos instrumentos e gestão urbana podem e devem contribuir para a equalização dessas inevitáveis desigualdades oriundas das diferenças existentes entre o poder aquisitivo e a capacidade de consumo das camadas sociais.

Quando não há essa efetiva participação, pelo Estado, reproduz-se condições de vulnerabilidades socioeconômicas deixando grande parcela à margem desses investimentos, reforçando a segregação socioespacial como característica irreversível, no sentido contrário ao que Rolnik (2000) considera como um modelo de organização ideal para a cidade a partir de indicadores sobre percentuais de ocupação e uso do solo urbano, o que, conseqüentemente, apontará sobre quais relações se (re)produzem espacialmente.

Para Rolnik (2000), enquanto a legislação operacionaliza a segregação, a lacuna entre o modelo ideal de zoneamento e a cidade real oportuniza o uso de estratégias ilícitas que, através da corrupção e do clientelismo, prioriza algumas áreas a determinados recursos e, concomitantemente, preteriza outras, o que demonstra a ineficiência e desinteresse do Estado em atuar na mediação desses conflitos, através dos instrumentos de gestão urbana e sua efetiva fiscalização.

A distribuição desigual sobre o uso e a ocupação espaciais complexifica e reproduz os fenômenos urbanos de segregação, diferenciação e fragmentação socioespaciais porque delimitam espaços e os respectivos usuários, a partir do controle de acesso, por vezes, impulsionado e mantido pelo próprio Estado, ao aplicar instrumentos legais proporcionais à cada região. O Estado atua se anulando e discursa se eximindo de responsabilidades sobre esses fenômenos, mesmo

quando favorece diretamente, através da precificação tributária do solo urbano e dos investimentos públicos direcionados e implantados em algumas regiões. A cidade real fatídica gera uma espécie de conversão do uso do espaço público ao uso privado economicamente privilegiado.

3: DESENVOLVIMENTO URBANO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA

O capítulo anterior aborda conceitualmente a formação do espaço urbano em cidades médias com foco sobre as particularidades dessa construção e os reflexos decorrentes das alterações urbanas na configuração e apropriação espacial. As categorias de análise consideradas posicionam o ambiente urbano como um cenário de acontecimentos em meio ao permanente redesenhamento; dentre esses o crescimento imobiliário como reflexo da organização espacial da cidade.

O desenvolvimento urbano desencadeia inúmeras alterações, em qualquer que seja o contexto societário e através dos fatos concretos representa a reconfiguração de estruturas, principalmente, no que concerne ao crescimento econômico. Para Rolnik e Klink (2011), “sinais e reflexos do crescimento econômico são visíveis em cidades e metrópoles brasileiras em várias regiões, provocando o boom da indústria da construção civil”, o que requer observar que a ampliação dos investimentos relacionados ao setor, refletidos através dos investimentos imobiliários não é, necessariamente, sinônimo de desenvolvimento urbano; pode se restringir ao aumento da oferta imobiliária.

Rolnik e Klink (2011) quando tratam do boom imobiliário estão contextualizando o tema com as iniciativas adotadas pelo governo direcionadas a contribuir para o processo de desenvolvimento e organização do ambiente urbano, culminando com a criação de uma política pública que instrumentaliza a intervenção no território. Exemplificam a política nacional de desenvolvimento urbano (60/70) como início de organização das demandas tocantes à habitação e saneamento, com vistas a atender às áreas urbanas e às grandes cidades, gerando responsabilidades aos empreendedores privados de construir uma infraestrutura em espaços públicos que permitissem a expansão espacial urbana.

A ampliação espacial e geográfica do urbano, segundo Bessa (2005), a partir da década de 70, traz uma tendência à complexificação nas relações socioespaciais, com a incorporação de empresas, ampliação das estruturas de transporte, comunicações, distribuição de energia facilitando as interlocuções espaciais e inserção dessas relações na lógica produtiva global, o que contribuiu para a refuncionalização de novas áreas.

Considerando essas alterações, é inevitável e decorrente um reposicionamento das cidades, principalmente, as médias, que até então exerciam pequeno grau de articulação com intervenções espaciais simples sem interlocução com estruturas globais. As mudanças ocorridas na formação do espaço urbano a partir da década de 70 representam segundo Corrêa (2001) apud Bessa (2008) uma crescente complexidade funcional e dos padrões espaciais e da rede, produzindo novas formações urbanas. Para Bessa (2008): “(...) a rede urbana reforça e reflete as características dos contextos políticos, econômicos e socioculturais do território, sendo portanto uma dimensão socioespacial, ou seja, um elemento integrante da própria realidade em sua complexidade. (...)”. Partindo do pressuposto do espaço urbano refletir a estrutura e conjuntura política, econômica e cultural, não há como negar que o desenvolvimento urbano é uma consequência dessa redefinição de áreas e funções espaciais na cidade, sendo essas, decorrentes da reestruturação de uma rede que compõe as funções desempenhadas pelas cidades. As cidades médias posicionam-se como referenciais nas relações intraurbanas e são conferidas por meio da complexificação dos meios técnico científico informacionais, o que valida a importância dessas cidades a partir das condições estruturais e organizativas que oferecem a partir da oferta de bens e serviços.

A estrutura urbana apresenta uma série de elementos agregadores ou desagregadores, dentre esses está a relação do crescimento populacional e a compatibilidade com os recursos disponíveis nesses espaços urbanos, sendo o aumento populacional (demografia) um dos indicadores do enquadramento das cidades (pequena ou média), mas também revelador do equilíbrio e do desenvolvimento econômico alcançados.

Para Serra e Amorim Filho (2009), a metropolização se configura como uma etapa “comum da consolidação da estrutura produtiva do desenvolvimento” e, a partir dessa linha, pode-se entender a cidade média como uma progressão de

diversos vetores, dentre esses, a desconcentração das atividades econômicas, até a década de 70, no Brasil, centralizada nas metrópoles.

Se há deslocamentos das atividades produtivas, advindas com esses, ocorre o redesenho espacial e a redistribuição dos investimentos imobiliários e da população, nos aspectos comerciais ou residenciais. Esse tendencial crescimento pode ou não configurar efetivo desenvolvimento, porque representa uma ampliação urbana não, necessariamente, uma organização do espaço urbano, por isso a necessidade de distinguirmos desenvolvimento local de desenvolvimento urbano.

Na concepção de Ozório (2007), desenvolvimento local corresponde a um conjunto de estratégias e ações que reconstruem a base produtiva local e refletem diretamente no espaço. O desenvolvimento urbano se configura como uma política de planejamento que organiza a espacialidade urbana através de instrumentos de gestão urbana, com políticas de controle e uso do solo urbano com a finalidade de ordenação do território.

Lefebvre (1984, apud OZÓRIO, 2007) amplia a discussão sobre a questão urbana e evidencia a gestão da cidade e a gestão do urbano. A cidade teria forma constituída, desenhada, pronta; e o urbano se configuraria como *abreviação da sociedade urbana* e representa as relações produzidas e consumidas pela/na cidade. Para o processo de gestão do urbano, o estado assume as políticas públicas e os instrumentos de gestão urbana como ferramenta de intervenção politico-administrativa.

Nessa rede complexa de interações decorrentes das formas de gestão urbana e da constituição das cidades como espaço construído, o investimento imobiliário representa uma vertente que abrange as duas gestões: a urbana e a da cidade, conforme dicotomiza Ozório (2007). A progressão desses investimentos pode refletir necessidades do capital e, concomitantemente, a cidade assume funções espaciais estratégicas. Os investimentos imobiliários tendenciais desse processo de crescimento das cidades ampliam a espacialidade urbana e ofertam recursos e serviços até então não disponíveis. A configuração espacial e os investimentos produtivos atraem os empreendedores imobiliários, que, por sua vez, depositam nos seus projetos e recursos uma explosão de investimentos; como consequência: *boom* imobiliário.

O boom imobiliário é expressão direta de apropriação do espaço materializado. Carlos (2007) contextualiza muito bem sobre as profundas mudanças

que, através das estratégias imobiliárias, contribuem para a constituição do espaço como mercadoria e favorece a valorização de algumas áreas e a desvalorização de outras, uma forma de direcionar e construir a especulação imobiliária e provocar o acirramento da desigualdade. Essas significativas alterações decorrentes dessa evidente dinâmica imobiliária podem provocar consequências preocupantes se não forem bem administradas e conjugadas no planejamento urbano da cidade.

Pensar e analisar o processo de desenvolvimento de uma cidade demanda considerar a dinâmica da estrutura urbana que, segundo Carlos (2007), inclui a participação do Estado como agente provedor e reproduzidor de áreas que atendam aos diferentes interesses, sejam eles, do capital, sejam dos demais segmentos societários. Tratar do crescimento imobiliário implica contextualizar fatores que propiciaram esse processo e criaram condições para o estabelecimento e fortalecimento do urbano como espaço de realizações e de reprodução do coletivo a partir da forma de uso e ocupação de determinado lugar em momento específico (OZÓRIO, 2007).

O Estado tem papel preponderante no processo de ampliação do urbano, e, conseqüentemente, da cidade porque auxilia na distribuição das atividades econômicas e definição dos parâmetros locacionais onde se instalarão os investimentos, conforme bem explicita Schiffer (2006). A autora fala, ainda, sobre a correlação desses espaços urbanos que permite a convivência de infraestruturas arquitetônicas sofisticadas com áreas em evidente processo de degradação, no que inclui a aplicação dos instrumentos de gestão urbana como ferramentas de gestão, controle e intervenção nessas disparidades, variando essas ações estatais de acordo com o modelo de desenvolvimento político e econômico da época.

Para falar em desenvolvimento urbano não pode desconsiderar a tendência atual de incorporá-lo ao planejamento estratégico, que, segundo Schiffer (2006), se manifesta nas parcerias público-privadas. O Estatuto da Cidade em 2001 exemplifica essa concepção através das *operações urbanas consorciadas* favoráveis e facilitadoras da ampliação do espaço urbano e dos investimentos estruturantes. A questão imobiliária pode ser um indicador do crescimento econômico na cidade, mas não necessariamente representa desenvolvimento, porque, corresponde à atração de investimentos que desencadeiam as construções residenciais e comerciais a fim de comportar os fatores e sujeitos advindos ou favorecidos com esses investimentos.

O crescimento das cidades, inevitavelmente, representa uma ampliação das condições econômicas, mas, é importante observar que embora traduza investimentos em curso, não, necessariamente, configura elevação do poder aquisitivo dos cidadãos, podendo representar o favorecimento de um grupo e a modelagem da cidade sob a égide da conveniência desse grupo.

O processo de expansão urbana brasileira gera tendencialmente, complexidades nos níveis local, regional e nacional (SCHWARTZ, 2013). A *urbanização se faz como explosão da cidade*, denominada por Carlos (2009, apud SCHWARTZ, 2013) de *operações urbanas em consórcio*, instituído pelo Estatuto da Cidade em 2001, configuram-se como um instrumento de gestão urbana propício à parceria do poder público com os empreendedores privados que, ao investirem, constroem melhorias no ambiente urbano. Em contrapartida, na cidade de São Paulo, recebem permissão do governo municipal para construir através dos CEPAC (Centro de Potencial Aditivo Construtivo), que são adquiridos pelos interessados, com a condicionante de devolução dos recursos recebidos a partir de infraestrutura.

Esse tipo de incentivo favorece investimentos polarizados nas cidades, embora, essa polarização possa acarretar segregações urbanas, não deixam de representar crescimento/expansão do urbano que pode ou não configurar desenvolvimento. Diante disso, há de se considerar, para efeito de reavaliação dos mecanismos da gestão pública espacial urbana, os *vazios urbanos*, provocados, principalmente, pelos fatores relacionados à especulação imobiliária e periferização de outras, ainda que o mercado da construção civil expresse crescimento econômico de uma região, conforme sinaliza Teixeira e Carvalho (2005) sobre esse ramo trazer características estruturais na geração de encadeamentos setoriais porque gera valor adicionado, renda e tributos, apontando esse setor como a “chave para o desenvolvimento brasileiro”.

Em afirmação à relevância do setor, Hirschman (1961, apud CARVALHO e TEIXEIRA, 2005) considera a construção civil como capital fixo que permite avaliar a eficiência da estrutura de desenvolvimento. Através das externalidades geradas em muitos setores, o produto da construção civil aumenta a produtividade dos fatores de produção o que proporciona um ambiente favorável aos investimentos públicos e privados.

Na visão de Teixeira e Carvalho (2005), a construção civil é importante ferramenta de política pública porque pode movimentar a multiplicação da renda, a

geração do emprego, redução das disparidades regionais, os investimentos privados, o que permite aumentar a competitividade da economia e, conseqüentemente, a importância de uma região, no que concerne à oferta imobiliária, comercial e residencial, resultante da ampliação desse setor, a partir de fatores relevantes e complementares ao crescimento econômico. Importante seria se esses investimentos polarizassem oportunidades e melhor distribuição dos recursos e condições, contribuindo de forma efetiva para a redução de desigualdades sociais e econômicas.

Segundo Cardoso (2013), o setor da construção civil é indispensável “ao papel econômico e social do país, porque transforma e renova criando empregos e levando desenvolvimento a lugares inimagináveis”. Se, partindo dessa concepção, os investimentos oriundos da construção civil no espaço urbano propiciam melhores ganhos aos envolvidos no setor, cabe-nos entender em que nível estão esses favorecidos e se, de fato, esse setor contribui para o viés de desenvolvimento da cidade ou utiliza-se desses investimentos para fragmentar o espaço urbano resultando em segregações.

Para se mensurar o desenvolvimento é preciso levantar holisticamente as condições de vida, classe social, recursos disponíveis e acessíveis, constatando sobre os resultados efetivos e a distribuição e convivência societária entre esses diferentes grupos. Melhorar a renda representa ampliação do poder de consumo e da capacidade de gestão e provimento dos sujeitos envolvidos sobre suas próprias vidas. Se a dinâmica imobiliária refletir esse ganho em uma determinada cidade ou região, ela de fato será um dos vetores do desenvolvimento de uma cidade.

O aquecimento do mercado imobiliário representa elevação e/ou estabilidade da economia brasileira, Em 2007, um artigo da revista Paranaense Ideias, faz um estudo breve sobre o crescimento imobiliário brasileiro, a partir de 2007, como um indício do aumento do poder aquisitivo da população brasileira, e diminuição da inflação a partir de 1994, gerando melhorias nas construções, o que agrega valor e gera necessidade de consumo, e, que, os imóveis antigos, embora envelhecidos também não desvalorizam, ao contrário, o fator que agrega valor é o da localização nas cidades, face ao redesenhamento e expansão das áreas urbanas e respectivos investimentos necessários a esse enquadramento.

Podemos citar como um fator relevante para a dinâmica imobiliária a ampliação da oferta de créditos e respectivos financiamentos relacionados ao setor,

o que expande as alternativas para a aquisição. O aumento do investimento imobiliário reconfigura o urbano de forma ascendente e tem como: “(...) consequência o desenvolvimento de novos padrões socioespaciais em que as redes urbanas são reorganizadas de acordo com as novas direções e intensidades do fluxo de bens e serviços, tanto a nível micro e macrorregional.” (SCHWARTZ, 2013).

Lefebvre (2002) reafirma a hegemonia do espaço urbano dizendo que “(...) as contradições não são mais localizadas entre cidade e campo .”As principais mudanças das contradições se instalam no interior do fenômeno urbano: entre a centralidade de poder e as outras formas de centralidade”. Alinhando com essa conceituação de Lefebvre, podemos acrescentar sobre as características dessas contradições como compostas por fatores de segregação e integração numa relação de conflito e de complemento de interesses manifestos na ocupação espacial urbana e desdobrada através dos investimentos imobiliários.

Schwartz (2013) quando analisa o acesso à casa própria, contextualiza o cenário brasileiro como de crescimento evidente a partir de 2008 no que concerne ao aumento no nível de renda. Com dados pesquisados pela PNAD informa que, a partir de 2009, o Brasil aumentou significativamente a demanda de imóveis, alavancado pelas classes C, D e E. Esse dado reflete a considerável elevação do poder de compra e de acesso a bens e serviços, o que pode ser entendido como fator indispensável ao desenvolvimento de uma região porque configura inevitavelmente crescimento da renda e das possibilidades de crédito.

Nesse mesmo trabalho, Ademi (2009, apud SCHWARTZ, 2013) menciona algumas considerações a fim de problematizar sobre a dinâmica imobiliária:

Este aquecimento deve-se principalmente à fartura de recursos e à dilatação dos prazos de financiamento para os imóveis que já chega a 360, ou seja, 30 anos, fazendo com a prestação fique muito próxima do valor do aluguel. Este boom tem atraído para o mercado imobiliário diversas pessoas que até então não tinham condições de comprar sua tão sonhada casa própria. Outro fato interessante diz respeito aos empreendimentos comerciais ou residenciais, para a classe média e média alta. Os financiamentos, agora, liberados para as construtoras, proporcionaram a redução do comprometimento financeiro do comprador durante a obra, antes, o comprador pagava entre 50 ou 60% do valor da obra durante os 24 ou 36 meses durante a obra, sendo o restante pago em até 36 meses após a entrega. Hoje, os valores são de 15 a 20% durante a obra e os restantes financiados após a obra em até 30 anos.

A partir das colocações acima podemos corroborar nossa conciliação da dinâmica imobiliária, por vezes caracterizada como um boom imobiliário, ao desenvolvimento, dados os reflexos que propiciam o crescimento e o consumo do que é produzido por esse setor. Esses reflexos criam condições de acesso a empreendedores e consumidores e, conseqüentemente, constrói um ambiente favorável à expansão do espaço urbano que significa para Ozório (2007) a justaposição de diferentes níveis da realidade na reprodução da sociedade: dominação política, acumulação do capital e realização da vida humana.

A ampliação do espaço urbano tem correspondência com múltiplos fatores e pode estar diretamente associada ao aumento populacional e à variedade da oferta imobiliária traduzida pela relação desses investimentos ao poder aquisitivo da população e, conseqüentemente, com a capacidade de consumir os espaços segmentados produzidos que, atraídos pelo setor imobiliário, localizam-se outros investimentos da ordem de infraestrutura de comunicação, energia e transporte. Em resumo, os eixos conectivos são denominados por Ozório (2007) de: eixos de integração, eixos estruturais e eixos de articulação.

Não sendo possível construir em sociedade sem o estabelecimento de relações, Lefebvre (2002) trata do *“fenômeno urbano”* que significa a leitura da cidade a partir da sua centralidade e nesta estão contidas as simbologias encontradas nas relações, nos objetos, nas circunstâncias e nas pessoas partícipes do *“espetáculo do urbano”* carregado de significados e conteúdos. Podemos acrescentar como materialização desse espetáculo, o boom imobiliário, por instituir a mercadorização do uso e ocupação do solo onde *“os contrários se encontram e desenvolvem diretamente a cidade”*.

Há cidades que expressam diretamente esse processo, principalmente, as enquadradas no porte médio, porque localizam-se em posições intermediárias no tocante aos eixos conectivos entre as cidades desprovidas da ampla oferta de bens, serviços e recursos e as metrópoles constituídas por estágios avançados de crescimento e desenvolvimento em inúmeros setores.

O mercado imobiliário aquecido e representado pelo boom imobiliário é resultante da junção/justaposição de fatores, principalmente relacionados à ordem econômica e de organização espacial, e incute múltiplos interesses, inclusive de localização dos investimentos, que, por consequência formam o urbano, a cidade em suas diversas desigualdades.

Partindo desse pressuposto, a cidade é a materialização da apropriação; “*ao ocupar partes desiguais do espaço urbano as pessoas (re) produzem o lugar coletivo*” (OZÓRIO, 2007), e essa ocupação constitui a pluralidade da vida cotidiana.

4: A RECONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS

O tema proposto e desenvolvido nesse trabalho requereu nos capítulos anteriores uma contextualização histórica e conceitual sobre o que se denomina urbano, reconhecendo-o como espaço de (re) produção das relações sociais que a partir das influências políticas econômicas e, por consequência, ideológicas, redesenham a configuração espacial das cidades “*produto-mercadorias*” (OZÓRIO, 2007) originando fragmentações e segregações carregadas de intencionalidades (CARLOS, 2007).

A escolha pela abordagem de uma cidade brasileira enquadrada no porte médio compõe uma análise que supera a formação dualística de centro X periferia, ressaltado por Villaça (2001) ao adentrar a análise sobre a ocupação espacial desigualmente organizada sob o fenômeno de segregação socioespacial e interpreta os novos arranjos dessa distribuição espacial aproximando-se da concepção dos “*enclaves fortificados*” de Caldeira (2000), que representam os espaços privatizados para o uso residencial e comercial, tendencialmente, aderido pela classe média, sob a justificativa de que os espaços públicos são violentos e por isso apresentam ameaça àqueles que podem se permitir abandonar essa condição de exposição na esfera pública.

Os “*enclaves fortificados*” representam a ocupação, principalmente, residencial em condomínios fechados que reservam e distanciam a convivência entre diferentes classes sociais, fragmentam as cidades e alteram o sentido de espaço público e participação dos cidadãos na vida pública fundado com as cidades moderna. As cidades fragmentadas são exemplos de processos de segregação socioespacial marcados pela desigualdade de acesso e condições. Os aparatos tecnológicos de vigilância e segurança privados são os recursos que fundamentam

a existência da delimitação dos “*enclaves fortificados*” por câmeras, muros, cercas elétricas que efetivamente se instalam como “*muros e tecnologias de segurança*” evitando a aproximação entre os contratos, em muitos casos, espacialmente próximos.

Embora não seja o objeto de análise desse trabalho, é importante pontuar a análise histórica de Caldeira (2000) ao tratar do conceito de segregação com referência às formas históricas de organização espacial, especificamente da cidade de São Paulo, ao detectar que, no início do século passado, havia uma separação, inclusive espacial, de distância entre o centro e a periferia, com recursos significativa e respectivamente delimitados. Com o passar dos anos, e, principalmente, na década de 90 essas distâncias espaciais diminuíram, porém sem perder as delimitações sobre os recursos e equipamentos disponíveis correspondentemente.

Os *enclaves fortificados* se configuram como uma opção escolhida pela legitimidade do status que é conferido por aqueles que os consomem porque, embora estejam localizados em áreas próximas da periferia, são exemplos fatídicos e retratos da segregação. Visivelmente, correspondem a uma área privada com uso comum entre semelhantes, deixando clara a delimitação do acesso restrito. Os usuários dessa espacialidade urbana não precisam e nem se interessam com o que é localizado e próprio dos espaços públicos; são provedores diretos dos recursos que consideram necessários à convivência segura entre os seus. Os elementos presentes nesses espaços são fatores e padrões de distinção e diferenciação social.

É interessante apreender os elementos que participam dessa construção e redesenho permanentes do urbano porque além de configurarem a espacialidade e zoneamento, culminam em fragmentações articuladas (CORRÊA, 2004) e produzem segregações socioespaciais determinantes sobre como e por quem serão instalados esses espaços. Se há construção, há agentes promotores, são esses: o Estado, os promotores imobiliários, empresariado, classes médias, operárias e grupos excluídos da lógica do capital, aqueles que se encontram à margem dos investimentos e do provimento de suas necessidades.

Freitas e Faria (2011) fazem um resgate histórico sobre a expansão e apropriação do espaço urbano como resultante de uma oportunidade mercadológica de multiplicação de lucros a partir do setor imobiliário. Abordam o século XIX como período marcado por cidades coloniais, inclusive em Campos, com sua economia fundada sob as bases da indústria sucroalcooleira. Essa característica colonial foi o

alvo das intervenções urbanísticas no final do século XIX quando ocorreram alterações nas estruturas societárias engendradas pelo Estado; superar os traços coloniais escravocratas monárquicos era uma estratégia do regime Republicano para “regenerar”, “reformatar” e “civilizar” o espaço urbano adequando a cidade e, principalmente, as moradias ao modelo capitalista industrial.

A evidência das moradias, como campo dessas intervenções do Estado Republicano, culminou na reconfiguração do espaço urbano. A cidade de Campos é um exemplo da ocorrência inicial de deslocamento/esvaziamento da área central pelas moradias precárias, até então instaladas (início do séc. XX), o que propiciou uma “limpeza” na área central com a expressão de “centro urbanizado, saneado e esteticamente burguês”, (FREITAS e FARIA, 2011) com o agrupamento dos menos favorecidos em áreas distantes e sem investimentos na infraestrutura urbana, o que representa o desprovimento de condições dignas de moradia.

A partir desse movimento urbanista, no início do século XX (FREITAS e FARIA, 2011), ocorre uma nova configuração socioespacial de ocupação territorial, principalmente no tocante aos investimentos imobiliários residenciais das classes mais favorecidas, que passaram a apresentar características modernas. Para essas edificações, seriam necessários espaços amplos não disponíveis no centro. Por consequência, o centro progressivamente foi perdendo a característica de ocupação residencial e algumas regiões começam a serem impulsionadas ou ainda mais investidas pelo poder público, o que reforça o papel do Estado na constituição do espaço urbano, em consideração aos interesses das relações mercantis.

A emergência da cidade- mercadoria sinaliza um novo patamar no processo de mercantilização do espaço, produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, do processo de internacionalização do capital na contemporaneidade. Tais processos estão imbricados nos processos históricos de acumulação do capital no urbano. (OZÓRIO, 2007).

Os investimentos impulsionados ou realizados pelo poder público são significativos contribuintes para a formação do espaço urbano que, a partir das segregações socioespaciais oriundas dessa organização territorial, geram fragmentações delimitadoras sobre quem ocupa cada região: centro X periferia.

Falar em intervenção do Estado na constituição do espaço urbano remete à atuação através de políticas públicas a fim de alcançar um ordenamento territorial e

a orientação sobre o que cada área requereria de investimento e arrecadação. Um dos instrumentos de gestão do espaço urbano é a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. Em Campos, no ano de 2007, instituiu-se a Lei 7.974 que objetiva o ordenamento territorial e dispõe sobre a utilização do solo urbano, tipifica sobre o zoneamento, organizando a destinação das áreas e regiões e direciona os respectivos investimentos públicos e privados demandados à cada zona. Essa divisão fundamenta a aprovação dos projetos executivos de obras civis apresentados à Secretaria de Obras do Município porque respalda sobre a infraestrutura urbana permitida para fins de licenciamento pelo órgão competente.

A década de 2000 é marcada por um tendencial crescimento imobiliário no Município de Campos, facilmente visualizado pela extensão progressiva da área urbana, principalmente, para ocupação residencial dada ao aquecimento desse mercado imobiliário a partir da renda e economia que foram geradas pela Bacia de Campos e pelo recém-chegado Porto do Açu.

A cidade de Campos dos Goytacazes vive historicamente o lugar de destaque na economia fluminense, pela época colonial da indústria sucroalcooleira e a partir da década de 80, pela Lei do Petróleo proporcionando a Campos uma das maiores arrecadações municipais sobre os royalties da produção petrolífera, sendo complementadas, na posição de destaque, com as influências sofridas pela implantação dos Complexos Industriais Porto do Açu e Barra do Furado (GOMES, SIQUEIRA e MENDES, 2013). Os reflexos desses investimentos, inevitavelmente, são conferidos na área urbana e, principalmente, nas instalações residenciais e comerciais advindas com essa expansão.

O estudo desenvolvido por Gomes, Siqueira e Mendes (2013) analisa a localização de uma “Favela” (Margem da Linha) inserida em uma área de nítida expansão urbana que, progressivamente, atrai investimentos imobiliários, sejam de ordem residencial (condomínios no entorno) ou comercial estratégica, já que conta com a implantação do maior shopping de Campos (Grupo Boulevard) e de redes hoteleiras, dada à confrontação dessa região com a BR101 que conta com um fluxo diário intenso, e, conseqüentemente, oferece uma movimentação propícia à demanda dos serviços que se implantaram nessa região, o que provoca alterações socioespaciais e fragmentações da malha urbana, considerando a existência de áreas com características predominantemente rurais nas adjacências da região.

A região do entorno do shopping Boulevard é um exemplo dos *enclaves fortificados* adequando esse conceito à particularidade de condomínios luxuosos cercados e conflitantes com inúmeras edificações precárias utilizadas para moradias, em meio às áreas de invasão da faixa de domínio da linha férrea da Ferrovia Centro Atlântica (FCA), legitimada como comunidade Margem da Linha a partir da distribuição de água e energia pelas respectivas concessionárias, além de pavimentação da ruela aberta na própria faixa de domínio.

Pensar que numa mesma área de expressiva expansão urbana existe o compartilhamento espacial desigual na oferta de recursos e equipamentos, é expressão da evidente fragmentação urbana e da desigualdade socioespacial conferida, principalmente, a partir dos condomínios e investimentos residenciais, conforme exemplos apresentados por Gomes, Siqueira e Mendes (2013).

Piquet (2012) faz uma análise sobre os impactos das arrecadações dos royalties provenientes da indústria petrolífera na Bacia de Campos, chamando a atenção para o paradoxo benefício-malefício provocado pela volumosa arrecadação, com evidência àquelas cidades que convivem com essa “ambiguidade que desenvolve as regiões onde se localiza”, embora de forma evidentemente contraditória, conflita geograficamente com regiões/cidades desfavorecidas na proporção de recebimento desses recursos e arrecadações.

Paradoxalmente, Piquet aponta sobre o percentual de arrecadação da Bacia de Campos corresponder aos aproximados 84% produção petrolífera nacional, 42% da produção do gás natural, sendo Campos o reflexo do recebimento das compensações financeiras e Macaé o reflexo da implantação das atividades petrolíferas geradoras de renda. De forma muito apropriada, Piquet (2012) faz uma relevante observação sobre como a falta de sustentabilidade e o não aproveitamento das externalidades positivas, como é o caso de Campos, pode comprometer o desenvolvimento das cidades, o que pode ser considerado como fator promotor de desigualdades e fragmentações socioespaciais, conferidas diretamente na ocupação territorial.

Os investimentos imobiliários em ascensão em Campos demandam maior capacidade de renda e de consumo na região. Para tanto, resta investigar se esse expressivo ganho é a condição real dos cidadãos ou se pertencem a um público externo que migrou para a cidade a fim de extrair e obter lucros expressivos em período passageiro e, por consequência, contam com maior poder aquisitivo e se

destacam quanto à capacidade de consumo; o que alimenta significativamente a especulação imobiliária e incentiva a oferta de imóveis.

Ainda que haja um evidente crescimento desses residentes externos, denominação encontrada para os habitantes atuais impulsionados pelos empreendimentos em curso há que se considerar a polarização de empreendimentos imobiliários em andamento e recém-construídos na cidade de Campos. Tais processos alavancam investimentos relacionados à oferta de bens e serviços demandados pelo público atraído, atualmente em grande escala pelo Porto do Açú, geralmente advindo de grandes cidades e metrópoles. Esses fatores contribuem e reforçam o posicionamento da cidade de Campos como de porte médio estabelecendo-a como eixo central de *hinterlândia* da região Norte Fluminense.

Para uma melhor compreensão da dinâmica imobiliária, a pesquisa empírica complementar à pesquisa bibliográfica contou como recurso metodológico a realização de entrevistas na Secretaria de Obras do Município de Campos dos Goytacazes com o objetivo de identificar como e de que forma ocorre a participação do Poder Público na ampliação dos investimentos imobiliários que estão em curso na cidade. As entrevistas permitiram conhecer os procedimentos e trâmites internos necessários à aprovação dos projetos, o que permite avaliar o nível de exigibilidade e condicionantes colocados pelo Poder Público e que devem ser cumpridos pelos Empreendedores para obtenção do alvará de implantação dos seus projetos.

A pesquisa realizada ao longo do trabalho e complementada pela parte empírica permitiu abordar os fenômenos próprios que não sem intenção participam da composição do espaço urbano, e conhecer as etapas e procedimentos que precedem à implantação dos empreendimentos imobiliários na cidade de Campos dos Goytacazes, identificando os principais investimentos nesse momento.

Acrescenta-se, ainda, que, existe um contexto onde elementos externos e próprios da cidade propiciam um momento favorável para implantação de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais que atendem aos diferentes públicos, embora a configuração e distribuição dos projetos direcionam e apontam aglomerações localizadas.

As entrevistas foram realizadas com Representantes da Secretaria de Obras que atuam diretamente na equipe multidisciplinar de aprovação dos projetos e com Representantes de quatro imobiliárias e confirmaram as hipóteses levantadas no

início dessa pesquisa sobre o crescimento imobiliário atual na cidade corresponder aos empreendimentos portuário e industrial em implantação na região, atraindo migrantes consumidores imobiliários para os mais diversos interesses residenciais e comerciais.

Os Representantes entrevistados na Secretaria de Obras afirmaram que essa instância tem sido muito consultada por Empreendedores que prospectam investimentos imobiliários na cidade porque representa a porta de entrada para que se informarem sobre: o Zoneamento espacial do Município, os empreendimentos instalados, as áreas em expansão, sendo orientados sobre as áreas disponíveis e compatíveis para instalação dos projetos. Segundo eles, esses dados são relevantes à avaliação dos Empreendedores sobre a aplicabilidade dos seus investimentos e norteará a composição do projeto básico que posteriormente será apresentado.

A pesquisa na Secretaria de Obras contemplou a parte de entrevistas e acesso aos documentos informados e disponibilizados, pelos Representantes entrevistados, sobre serem os procedimentos indispensáveis à apresentação dos projetos pelos empreendedores para análise e estudo de viabilidade pela equipe multidisciplinar da mesma Secretaria.

Segundo os entrevistados na Secretaria, a etapa inicial para apresentação do projeto consiste em protocolo do projeto básico constituído por: planta, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica, recolhida pelo Engenheiro e Arquiteto responsáveis, indicando a área anfitriã sugerida e a respectiva particularidade do projeto, se residencial ou comercial.

Tendo recebido esse processo inicial protocolado, a Secretaria de Obras realiza visita técnica para fiscalização no local, a fim de avaliar a compatibilidade e especificidade do projeto com a região de implantação, pautando-se no zoneamento municipal e a adequação da tipologia do empreendimento proposto. Superada e aprovada sobre essa compatibilização, o empreendedor apresentará o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), cuja finalidade é apresentar através de um relatório técnico todas as características que compõem o empreendimento e a região onde se sugere sua instalação e a infraestrutura urbana porventura já existente como: praças, áreas de lazer, instituições educacionais (creches e escolas), vias e ruas e respectivas condições de pavimentação, iluminação pública, adutoras, comércios próximos, acesso ao transporte coletivo e a perspectiva de uso desses equipamentos pelos consumidores do projeto, assim como deve apontar a

necessidade de outros investimentos que deverão ser implantados pelo Poder Público e pelo Empreendedor.

A apreensão e contextualização técnica apresentada no Estudo de Impacto e Vizinhança precisa ainda levantar as áreas direta e indiretamente afetadas e as contrapartidas que serão resultantes da instalação do projeto justificando-o oportunamente. Conta ainda, com informações sobre o processo de licenciamento no Órgão Ambiental competente, o que permite à equipe técnica multidisciplinar avaliar e acompanhar o estágio desse processo e conhecer as possíveis condicionantes apresentadas pelo órgão ambiental.

Sobre a dinâmica imobiliária atualmente na cidade, os Representantes da Secretaria de Obras informaram que o volume de projetos é bem significativo e que esse número tende a crescer com a chegada e interesse de muitos investidores do ramo na região.

Diante dessa afirmação, fica evidente como o Poder Público deve por prerrogativa e pode contribuir para organização espacial da cidade, evitando o uso e a ocupação que resulte e intensifique a desigualdade espacial de ocupação, promovendo áreas à especulação imobiliária, a partir da homogeneidade de empreendimentos sob o mesmo nível em determinada região e distanciamento e carência de investimentos e recursos nas regiões espacial e economicamente periféricas.

Para melhor conhecimento dessa etapa inicial, específica e diretamente tratada na Secretaria de Obras, tivemos acesso e consultamos um Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado para um determinado projeto. Através dessa consulta é possível reconhecer esse documento como um instrumento indicador ao Poder Público sobre as intenções advindas com esses empreendimentos, o público que o projeto se destina atender, melhorias e contrapartidas sugeridas pelo Empreendedor, a partir da implantação, e, como essa intervenção/implantação pode influenciar positiva e negativamente a região anfitriã. Complementarmente, pode ser considerado como um termômetro sobre a organização do espaço urbano e os fenômenos produzidos pela concessão e licença expedidos por esse setor, imputando grande responsabilidade dessa Secretaria sobre o planejamento urbano da cidade.

Os itens que deverão constar no Estudo (EIV) são informados pela Secretaria de Obras aos Empreendedores para o que deve contemplar informações genéricas

da região de instalação do projeto e os levantamentos realizados para sua elaboração, que, na concepção desses Empreendedores interessados justificam e viabilizam o investimento. A composição compreende:

- Introdução
- Objetivos
- Informações gerais sobre a caracterização do empreendimento
- Legislação aplicável à implantação do projeto
- Justificativa para implantação do projeto
- Público alvo/consumidor a ser atendido
- Memorial descritivo
- Demografia local
- Levantamento da estrutura urbana de vias existentes e mensuração sobre os investimentos em possíveis melhorias
- Contextualização das questões locais sobre o ambiente urbano incluindo economia, instrumentos de mobilidade, equipamentos públicos e acesso aos serviços disponíveis
- Apresentação e avaliação dos Impactos gerados a partir da implantação do empreendimento
- Parecer do órgão ambiental competente para fins de licenciamento
- Área destinada à Reserva Legal e projeto de arborização ambiental

- Projeto básico com dados topográficos georreferenciados
- Geração de emprego e impacto na economia local durante a implantação

A análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança observa os critérios prévios estabelecidos para sua elaboração resultando oficialmente no documento denominado Termo de Referência, através do qual a Secretaria de Obras emite o posicionamento técnico de competência dessa serventia, e aponta as lacunas que ainda precisarão ser atendidas ou melhor esclarecidas pelo empreendedor até o alcance da total aprovação.

As entrevistas e informações acessadas na Secretaria de Obras permitiram confirmar a hipótese de tendencial e progressiva era de investimentos imobiliários na região alavancados, inicialmente, pela geração de renda da indústria do petróleo que abriga parcela significativa de profissionais em Campos que se deslocam diariamente para Macaé. Segundo os Representantes entrevistado, a chegada do projeto de Porto do Açú, apesar de instalado no Município vizinho de São João da Barra, altera significativamente a organização espacial de Campos, principalmente, no espaço urbano.

Esse crescimento imobiliário visível e em expansão mescla investimentos propostos para os diferentes segmentos e cria uma dinâmica imobiliária que, através dos investimentos industriais na região de influência direta e indireta, “organiza a paisagem urbana” (CASTELLS, 2014) como uma expressão direta da lógica dominante de divisão social do trabalho e do espaço. Por isso, é comum constatarmos a proximidade entre empreendimentos de médio e grande porte, destinados às classes A e B com comunidades e bairros historicamente habitados pelas classes com menor capacidade de renda e consumo. Essa forma de expansão e ocupação urbanas trazem, como consequência, os fenômenos de segregação e fragmentação socioespacial, dado que novas “espacialidades têm surgido” (ZACHI e FARIA, 2011), resultando em descontinuidades intrínsecas aos interesses dos grandes produtores imobiliários e fundiários.

Os projetos em andamento redesenham a espacialidade urbana e os investimentos posicionam as classes melhores favorecidas apartando as classes menos favorecidas, através de distâncias que não correspondem à ordem geográfica, mas, à condição de renda e acesso aos proveitos obtidos por esses

empreendimentos de ordem comercial e residencial, gerando o que Castells (2014) denomina de estratificação social, como expressão evidente de segregação urbana. Esse movimento espacial pode impulsionar deslocamentos e novas aglomerações diante da incompatibilidade das necessidades de recursos e acessos.

Os empreendimentos residenciais de médio e grande porte têm se instalado em áreas mais distantes da localização central, e, representam fisicamente os “*enclaves fortificados*” (Caldeira, 2000) porque além de serem fechados com muros integram em seu interior os recursos considerados comuns e necessários às classes com condições melhores de renda, evitando convivência com o entorno, geralmente, díspares em condições estruturais. Sem preocupação com os recursos disponíveis no entorno, segmentam o seu público consumidor e, automaticamente, distanciam aqueles que não lhe interessam.

Geralmente, os projetos compatíveis com os “*enclaves fortificados*” trazem consigo a responsabilidade de investirem e construírem os equipamentos e adequações que atendem às suas necessidades. Exemplo desse modelo residencial é o Alphaville¹, que, padroniza um formato de empreendimento que dispõe de toda infraestrutura no interior da sua área e embute no valor final os fatores de diferenciação social.

A dinâmica imobiliária gerida pelos investidores imobiliários e fundiários contrapõe a lógica de desenvolvimento apontada por Castells (2014) sobre conciliação entre nível técnico econômico e transformações estruturais, porque

¹ O Alphaville é um modelo de empreendimento imobiliário, de alto padrão, com mais de 40 anos no mercado nacional, presente em todas as regiões do Brasil. O Alphaville em Campos dos Goytacazes é 11º empreendimento no Estado do Rio de Janeiro e está localizado no Bairro de Donana, à margem da RJ196, que liga a cidade de Campos à região da Baixada Fluminense. O projeto ocupará uma área total de 499.140m², constituído por 592 lotes residenciais, 3 praças temáticas, 16 lotes destinados ao uso misto para fins de investimentos comerciais e edifícios residenciais, corporativos e com 23.160m² de área de lazer interna ao condomínio. A chegada desse empreendimento em Campos representa reconhecimento da existência significativa do público consumidor e a escolha da sua localização prevê e prospecta a articulação e consolidação de uma região próxima e em desenvolvimento dos vetores de crescimento da cidade. Localizado na área de expansão urbana, até então utilizada como rural, cuja proprietário anterior era Usina Sucroalcooleira, com pátio industrial na mesma região. Quando aquecida a economia Fluminense, pautada na cana de açúcar, essa área era utilizada com sobre os recursos e tipologias até então estabelecidos nas adjacências. Acredita-se que, tendencialmente, será uma região de atração de outros empreendimentos imobiliários, porque, para além da extensão de áreas desocupadas, essa região encontra-se em localização geográfica favorável à aproximação com as cultivo agrícola para esse fim. O declínio da economia sucroalcooleira na região Fluminense, construiu uma oportunidade e conversão de grandes extensões de áreas rurais em negócio imobiliário urbano. O Alphaville é um exemplo dessa conversão e confronta como uma região periférica da cidade, configurando um marco diferencial instalações industriais advindas com o Porto do Açú em São João da Barra-RJ. (Fonte: Folder do projeto).

valoriza o crescimento sem atenção aos fatores multiplicadores de segregação urbana provocada pela segmentação de uso e ocupação do solo diferencialmente apropriada.

A fim de alcançar os mais diversos públicos, identifica-se uma tendência progressiva de investimentos imobiliários para atendimento às camadas mais populares, em observância à polarização e absorção de mão de obra menos qualificada nas diferentes etapas construtivas e de implantação, por exemplo, do Porto do Açu, considerado pela Secretaria de Obras como o mais expressivo projeto que atrai, na época atual, muitos profissionais e estudantes de outras cidades, estados e até países. A demanda pelo mercado imobiliário aumenta compatibilizando aumento populacional, oferta de empregos, gerados pelas empresas que se instalam ou são passageiras na prestação de serviços, e pelo aumento da capacidade de renda gerada pelos empreendimentos industriais, assim como, pela absorção de estudantes no Polo universitário que a cidade de Campos dos Goytacazes se enquadrou. Os elementos e fatores de renda, qualificação profissional, empregos impulsionaram a atração de investidores nos mais variados segmentos.

Para composição da proposta metodológica, foram feitas entrevistas em 4 (quatro) imobiliárias da cidade de Campos dos Goytacazes, aos seus respectivos representantes, a fim de levantar detalhadamente as percepções e ponderações sobre a dinâmica imobiliária na cidade de Campos, os fatores de influência direta e indireta, principais empreendimentos, seus respectivos consumidores, localização dos empreendimentos e fatores que influenciaram a escolha das áreas que recebem esses investimentos imobiliários e reproduzem o espaço urbano consequente da dinâmica imobiliária.

O roteiro elaborado para as entrevistas foi direcionado às hipóteses levantadas na proposta introdutória do trabalho e fazem parte da análise sobre a (re) produção do espaço urbano e, por consequência, sobre como ocorre a expansão da cidade e quais fatores impulsionam o aquecimento do setor imobiliário. É fato a ampliação de investimentos nesse ramo, por isso foi eleito à pesquisa o setor de comercialização imobiliária.

As imobiliárias eleitas e disponíveis à pesquisa metodológica, proposta no presente trabalho, apresentam conceitos de negociação diferentes, embora atuem com o mesmo objeto comercial.

A primeira imobiliária, embora tenha uma equipe experiente no mercado imobiliário, fundou-se recentemente, há aproximadamente 2 anos, motivo pelo qual, segundo a opinião do corretor, não interfere na consolidação da marca e da proposta de trabalho, resultando em expressiva atuação e fechamento de inúmeros negócios. A segunda imobiliária, além de possuir marca e referencial já consolidados, também apresenta significativa atuação no mercado local, expandindo seus pontos de atendimento e venda na região Noroeste e Lagos.

A terceira imobiliária é composta de profissionais que possuem Representantes diretos ligados à Gestão no Conselho Regional de Corretores Imobiliários (CRECI), e, segundo seu Representante, um dos objetivos é contribuir para a redução da especulação imobiliária, tendencial pela multiplicidade de empreendimentos e consumidores através do incentivo à locação de imóveis, o que, na visão deste contribui para a redução da especulação. Na avaliação desse Representante, a cidade de Campos possui alguns poucos proprietários que concentram grande número de imóveis sob sua propriedade e utilizam desses títulos para obtenção de lucros e, por consequência, fomentam a especulação.

A quarta imobiliária visitada possui um trabalho mais abrangente e também com perfil de atendimento aos projetos mais amplos, inclusive de instalações industriais. Extrapola o conceito, estritamente, comercial de compra e venda imobiliária, porque utiliza também como objeto de negociação a construção de uma base georreferenciada que contempla propostas e estudos de viabilidade de implantação de investimentos, congregando-os com o planejamento do espaço urbano. Esses dados foram informados pela equipe constituinte da imobiliária, assim como foram exemplificadas através da apresentação de uma base cartográfica que ilustrava esse mapeamento.

Essa equipe interdisciplinar integrante analisa as formas de organização e ocupação socioespacial, propondo aos clientes e investidores, segundo os Representantes entrevistados, uma ocupação polarizada, que estabeleça a ampliação da cidade através de uma rede de recursos necessários ao zoneamento urbano e construindo eixos de integração, evitando segregação territorial.

Como roteiro para realização das entrevistas, elegemos os seguintes temas/questionamentos:

4.1: DINÂMICA IMOBILIÁRIA

- Qual a visão dos corretores/representantes das imobiliárias sobre a dinâmica imobiliária local?

4.2: RECORTE TEMPORAL

- Qual(is) fator(es) impulsionaram a dinâmica atual, considerando o intervalo 2006 até 2015?

4.3: LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

- Onde estão localizados os empreendimentos de maior evidência, considerando os direcionados aos públicos: popular, médio e alto padrão?

4.4: PÚBLICO CONSUMIDOR

- Quem são os consumidores/clientes e qual a renda considerada para cada público? Qual são os valores dos imóveis alcançados por cada?

4.5: INFRAESTRUTURA

- Diante da polarização dos empreendimentos, podemos afirmar que existe uma expansão da área urbana? Quais condições estruturais são encontradas nessas áreas para implantação dos projetos?

4.6: APROVAÇÃO DO PROJETO

- Além da aprovação do projeto na Prefeitura Municipal, Secretaria de Obras, quais outras instâncias são recorridas para fins de licenciamentos dos projetos?

- Há contrapartidas e condicionantes a serem cumpridas pelos investidores para implantação dos empreendimentos?
- Existem investimentos realizados pelo poder público que se caracterizam como fatores favoráveis às instalações imobiliárias?

4.7: METODOLOGIA.

4.7.1: Pesquisa de Campo

As entrevistas realizadas foram semiestruturadas a fim de permitir que os Representantes se sentissem à vontade em apresentar, a partir de sua visão comercial conceitual, suas análises sobre a dinâmica imobiliária, apontando os indicadores e dados que serão analisados e articulados aos fatores de reprodução do espaço urbano, fragmentação socioespacial, segregação e diferenciação resultantes desse movimento. Os representantes das imobiliárias entrevistados ocupam funções de Gestão e Diretoria Comercial, não sendo funções pré-escolhidas para o presente trabalho e foram direcionados quando apresentado o objetivo da pesquisa na recepção dessas imobiliárias.

As imobiliárias acessadas para a pesquisa, embora apresentem o mesmo objeto de negociação, atuam sobre a dinâmica imobiliária com algumas particularidades, o que acreditamos também ocorrer pela posição dos Representantes entrevistados, assim como pela concepção comercial adotada por cada uma, o que não altera o entendimento geral sobre os fatores que impulsionam a dinâmica imobiliária resultante da (re) produção do espaço urbano.

Os dados levantados permitiram entender que as particularidades correspondem, na visão dos Representantes, desde a oportunidade de alcance de possíveis novos clientes que mantém algum tipo de estabilidade financeira (aposentados, pensionistas, funcionalismo público geral), face às questões circunstanciais da conjuntura econômica atual, o que, segundo um dos Representantes tem provocado uma intimidação, por parte dos empreendedores, para grandes investimentos receando prejuízos; a necessidade de manutenção da clientela ultimamente regular; até uma atuação pautada na concepção comercial de

incentivo à expansão da estrutura e ocupação urbana para áreas até então não investidas, com o objetivo de estabelecer conexões e impulsionar fatores de integração no território.

Na visão e percepção dos entrevistados os principais consumidores são: os profissionais relacionados à indústria do petróleo, médicos, cargos públicos, advogados, público universitário local e significativo número de advindos de outras regiões que estão na cidade, atraídos pela ampla oferta de escolas técnicas profissionalizantes e universidades, inclusive citam haver muitos casos de aquisição imobiliária por munícipes da região noroeste, principalmente, na perspectiva de abrigo de filhos durante o período universitário, com ênfase generalizada, em todas as entrevistas, para o público privado ativo nas atividades do Porto do Açu, reconhecendo o negócio imobiliário como um dos mais consolidados investimentos.

Sobre a faixa etária desses clientes que, ao consumir/adquirir os imóveis, contribuem para dinamização imobiliária, há variações desde iniciantes, média de 25 anos, que visualizam a questão imobiliária como aplicação de proventos ou realização pessoal sobre a aquisição do primeiro imóvel, até os mais experientes que já possuem outros imóveis e visualizam uma oportunidade rentável em adquirir outros para locação e, conseqüentemente, são protagonistas da especulação, com retorno e ganhos em curto, médio e longo prazo. Esses últimos estão entre 45-70 anos de idade.

Todos os representantes entrevistados reconhecem a cidade de Campos como enquadrada no porte médio por oferecer recursos, atividades econômicas e equipamentos numa multiplicidade maior àqueles encontrados ou inexistentes em cidades menores, sobre as quais citam as cidades de São João da Barra e aquelas localizadas na região Noroeste Fluminense, o que incentiva e atrai o estabelecimento de muitos empreendimentos e investidores do ramo imobiliário na cidade. Segundo os mesmos Representantes, para além das condições estruturais da cidade, Campos possui população com capacidade econômica expressivamente maior, o que atrai investidores e empreendedores do ramo imobiliária viabiliza o consumo desses empreendimentos e o sucesso com as vendas.

A renda considerada, por todos Representantes entrevistados, para os públicos de: pequeno, médio e alto padrão determinam sobre o valor dos empreendimentos a esses direcionados. Para os entrevistados, o consumo dos empreendimentos de baixo padrão ou classe econômica correspondem à renda

mensal de R\$ 1.000,00 a aproximadamente R\$ 4.000,00; os consumidores de médio e alto padrão variam entre os entrevistados, considerando a capacidade de consumo/aquisição dos imóveis. Para o primeiro entrevistado, a renda relacionada ao público do médio padrão está entre R\$ 5.000,00 a R\$ 14.000,00 e a partir de R\$ 15.000,00 são os clientes de alto padrão.

É unânime a consideração e relevância apontadas sobre a contribuição das atividades do Porto do Açu para a dinâmica imobiliária atual. Reforçam que grandes construtores e investidores externos chegaram a Campos e consolidaram seus negócios visando o atendimento ao público advindo com as instalações portuárias e ainda são estimulados ao consumo a partir da ampliação dos créditos e de oportunidades de financiamentos imobiliários diretamente com as construtoras ou bancos, facilitando o acesso ao mercado imobiliário.

Com relação à localização dos empreendimentos em construção, apontaram a visível constatação sobre estarem alocados, em sua grande maioria, nas áreas de expansão urbana da cidade, por apresentarem disponibilidade de terrenos e aceitação mercadológica. É unânime entre os Representantes imobiliários o entendimento sobre a concentração imobiliária na área urbana central o que contribui para a (re) produção do urbano para áreas mais afastadas do centro da cidade. A caracterização anterior da maioria dessas áreas para onde se expande a cidade era de tipologia rural, o que se converte em oportunidade de negócio imobiliário a partir do momento em que, atraídos pelos investimentos industriais alocados na região de Campos e cidades adjacentes, os investidores e empreendedores do ramo imobiliário adquirem grandes extensões territoriais para implantação de imóveis residenciais, com investimentos tocantes à infraestrutura de vias de acesso, pavimentação de ruas, iluminação, água, esgoto, áreas de lazer, enfim, todos os equipamentos públicos que compõem e caracterizam a urbanização de uma área. Os investimentos comerciais, no geral, estão localizados próximos de projetos já implantados nas regiões mais centrais e edificadas, gerando concorrência e especulação.

4.7.2: Análise de Dados

A dinâmica imobiliária atual descentraliza a cidade e impulsiona a valorização de áreas convertendo-as da precificação rural à precificação urbana, o que antes era comercializado como hectare rural se converte em comercialização do metro quadrado, tornando-as alvo direto da especulação e conversão real de ganhos financeiros pelos antigos proprietários. Outra análise possível é que, embora os empreendimentos construam relações internas de integração, nem sempre estão articulados ao entorno, seja por fatores de diferenciação de classes, que, por consequência, segregam os consumidores desses empreendimentos aos recursos providos no estabelecimento interno desses investimentos, seja pela ausência de eixos viários que permitam naturalmente o fluxo e a convivência desses novos condomínios com o que já estava implantado nessas regiões ou na área de influência direta, provocando elementos de fragmentação da ocupação socioespacial da cidade.

A cidade é uma condição que se estabelece a partir de uma série de investimentos que extrapolam a questão, especificamente, imobiliária. A constituição da cidade pressupõe a articulação entre investimentos públicos e privados e partir desses, a construção de mecanismos que permitam a comunicação entre os fatores políticos, econômicos, ideológicos, mercadológicos, sociais e societários, enfim o território precisa de gestão para que se instaure uma relação necessária de convivência e, principalmente, de troca entre os elementos e condições diferenciadas que movimentam a ocupação socioespacial. Desconsiderar esses elementos e diretrizes contribui para um processo de crescimento desordenado da cidade e resulta em fragmentações e segmentações, quando deveriam se estabelecer eixos de conexão entre as diferenças.

Para Ribeiro (2003), a ausência da gestão do espaço urbano a partir de uma “dinâmica cooperativa” legitima “*um padrão fragmentado e segregado de gestão dos problemas urbanos*” e inviabiliza a integração socioespacial. Abaixo ilustramos alguns exemplos atuais da dinâmica imobiliária na cidade de Campos dos Goytacazes para elucidação das análises apresentadas no trabalho e confirmadas com a pesquisa sobre a expansão e (re)produção do espaço urbano a partir de investimentos amplos e polarizados caracterizados pelo estabelecimento de “*enclaves fortificados*”, representados nas figuras pelos condomínios Alphaville e Damha. É importante observar a localização descentralizada desses empreendimentos em construção e a possível análise e correspondência dos

conceitos de diferenciação, fragmentação e segregação socioespacial impulsionados pela própria dinâmica imobiliária, quando não há uma preocupação com a gestão territorial sobre o uso e ocupação do solo urbano, restringindo-o ao interesse comercial do mercado.

Outra observação relevante é sobre a localização de empreendimentos horizontais destinados ao público de médio e alto padrão, geralmente condomínios, estarem próximos de regiões periféricas; enquanto que, os empreendimentos verticais, destinados ao mesmo público, estão localizados na região central da cidade. Já os empreendimentos de baixo padrão, geralmente formados por loteamentos e prédios verticais inseridos na região periférica. Essas características reproduzem e reestruturam o espaço urbano sob a concepção regular que demarca e delimita Centro X Periferia, evidenciando um modelo de organização espacial que segrega semelhanças, gerando proximidade física e distância social entre realidades econômica e social diferentes.



Figura 1: Condomínio residencial e comercial Alphaville
Fonte: Gomes (2015).

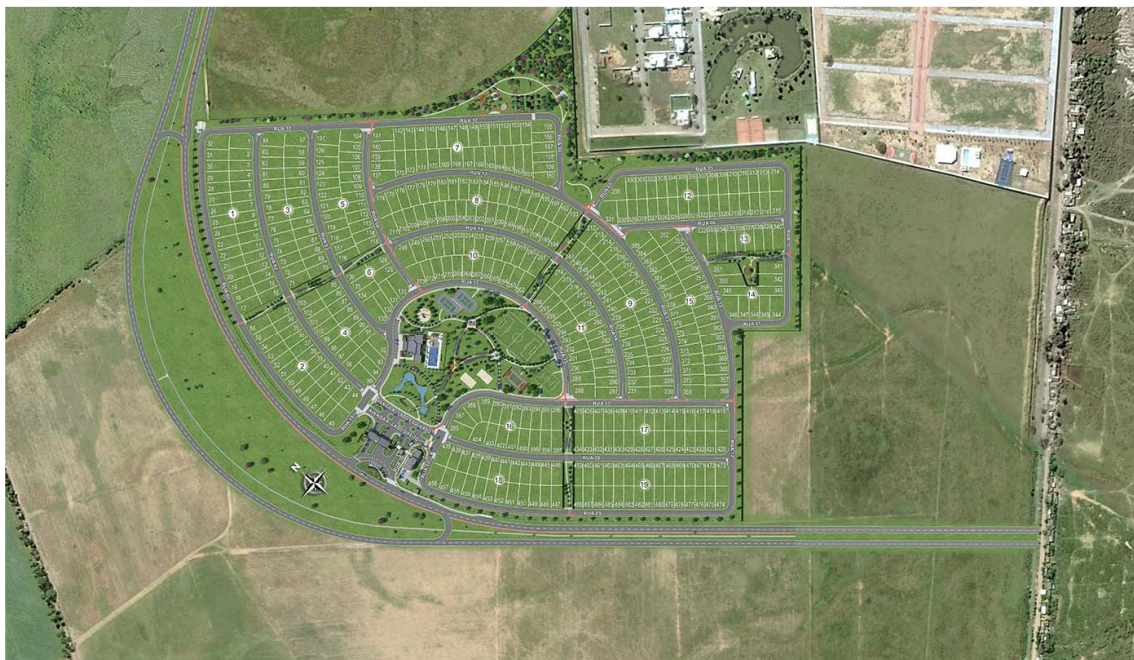


Figura 2: Condomínio residencial Damha 2
Fonte: Gomes (2015).

Os empreendimentos ilustrados nas Figuras 1 e 2 estão em processo de implantação em extensas áreas, até então, constituídas por características rurais e pertencem a empreendedores cujo modelo de investimento propõe um diferencial de condomínio residencial direcionado aos públicos de médio alto e alto padrão. Suas respectivas localizações confrontam com comunidades de baixo padrão ou padrão econômico, o que, não interfere no que será instituído internamente porque seus consumidores serão atendidos pelos recursos internos que serão construídos complementando as condições de mobilidade e acesso próprios.

Os muros físicos que serão estabelecidos por esses empreendimentos delimitarão para além de suas extensas áreas, demarcarão um território que, embora próximo às comunidades e bairros periféricos, contarão com distâncias claras cercadas por fatores de diferenciação e segregação do uso e ocupação espacial. Desta forma, a cidade apresenta um recorte delimitado com apropriações direcionadas, podemos dizer, conforme Vainer (2002) que se constrói uma cidade “recortada segundo os critérios particulares, mas é a cidade. E uma cidade que se faz palco e objeto de uma nova e original forma de militância urbana”.

Embora não corresponda, efetivamente, ao que acontece no processo de organização política, econômica e social urbana na cidade de Campos, ampliando

para além da particularidade, é interessante considerar a discussão de Maricato (2002) sobre a conveniente constituição da cidade, pontuando que, embora tenhamos avançado teoricamente na elaboração de instrumentos de gestão urbana sobre o uso e ocupação do solo urbano, eles se aplicam de forma conveniente á cidade legal/formal, não comporta a flexibilidade da cidade ilegal/informal. O amplo aparato regulatório (leis de zoneamento, código de obras, código visual e lei de parcelamento de solo, etc...) “convive com a radical flexibilidade da cidade ilegal, fornecendo o caráter da institucionalização fraturada.”

É importante observar que, mesmo com um arcabouço orientador da gestão e da (re)produção do espaço urbano, “o planejamento urbano modernista/funcionalista contribui para ocultar a cidade real e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo” , principalmente, quando as instituições responsáveis pela organização da ocupação urbana, e, formação da cidade recuam com a sua responsabilidade de gestão do espaço urbano não aplicando o Plano Diretor como instrumento de gestão urbana, dado que o propósito de sua construção é organizar um plano urbanístico da cidade resultante de uma discussão interdisciplinar e democrática para fins do planejamento urbano.

Considerando o papel dessas instituições públicas e politico-participativas, perguntamos as Representantes das imobiliárias sobre a contrapartida desses empreendimentos e todos informaram que, para fins de aprovação de empreendimentos imobiliários na Secretaria Municipal de Obras, necessariamente, ao apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança, precisam apontar, para além dos benefícios gerados com o projeto, como será investido no entorno ou até mesmo destinam área á Prefeitura para que possa realizar esse investimento, o que ocorre em menor proporção. Atualmente, os empreendedores investem no entorno agregando valor comercial aos seus negócios, face à disparidade fatídica entre muitos desses empreendimentos em relação aos contextos e realidades espacialmente próximos com tipologias estruturais e de ocupação muito distantes dos elementos e recursos constantes em seus projetos; logo não contribuem positivamente para seus projetos.

Os investimentos externos realizados pelos empreendedores são: vias de acesso, pavimentação de ruas, construção ou destinação de áreas às praças, áreas de lazer, atração de pontos comerciais e implantação de áreas verdes, que, são realizados por eles para uma melhor caracterização e apresentação do cenário/

espaço de implantação dos projetos, minimizando a primeira vista os evidentes contrastes e resultados da segregação de fragmentação socioespacial.

As Figuras adiante ilustram os empreendimentos recentes em construção direcionados aos públicos de baixo, médio e alto padrão e suas respectivas localizações, permitindo a observação sobre a distribuição dessa dinâmica imobiliária que concentra similaridades na ocupação socioespacial entre os empreendimentos menores e aproximações espacial/ física, concomitantemente, distantes. Com particularidades, quanto aos recursos e condições de ocupação, os empreendimentos maiores e melhor estruturados, ocupam extensas áreas com incidência de instalação em regiões até então consideradas periféricas e/ou rurais, sem acarretar interferências e prejuízos ao fator de comercialização por oferecem infraestrutura interna autossuficiente ao público consumidor.

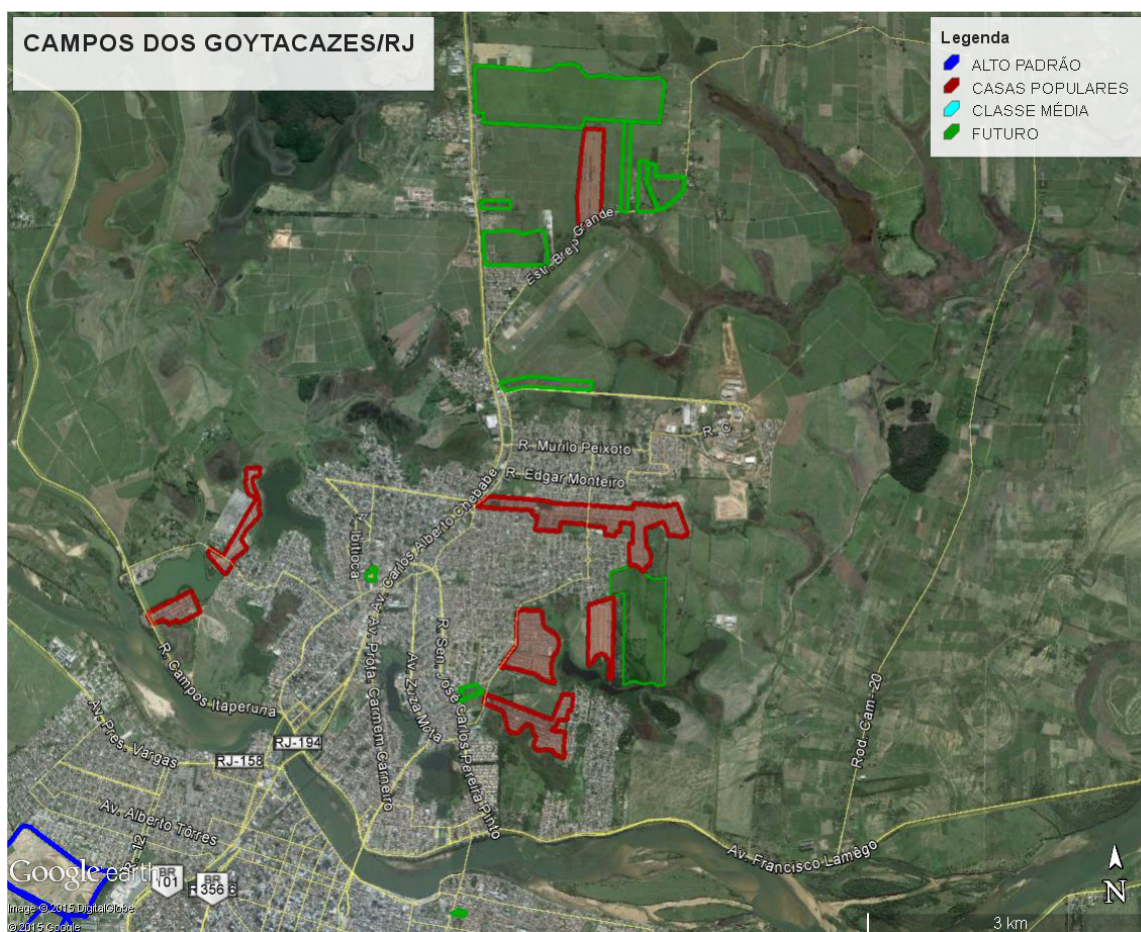


Figura 3: Lado Norte da Cidade de Campos dos Goytacazes- Distrito de Guarus
Fonte: Gomes (2015).

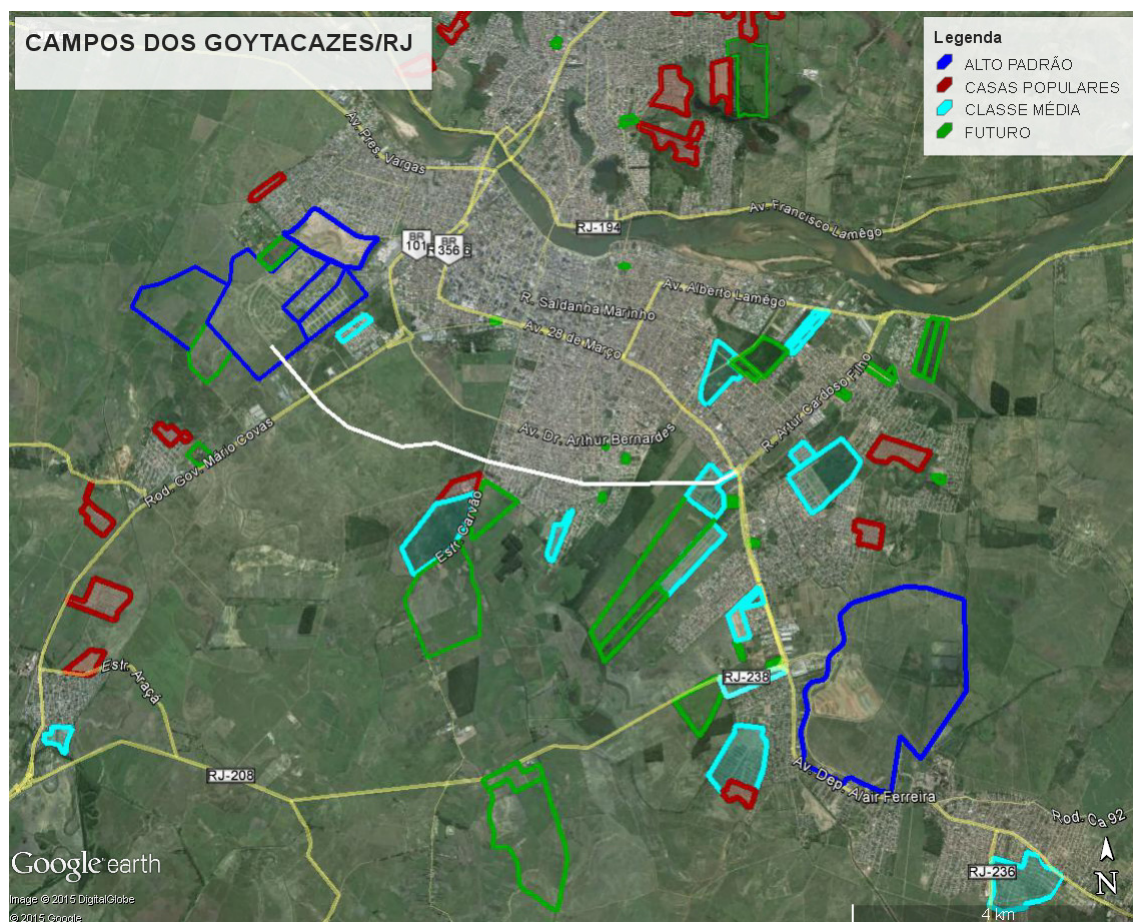


Figura 4: Lado Sul da Cidade de Campos dos Goytacazes- Centro
Fonte: Gomes (2015).

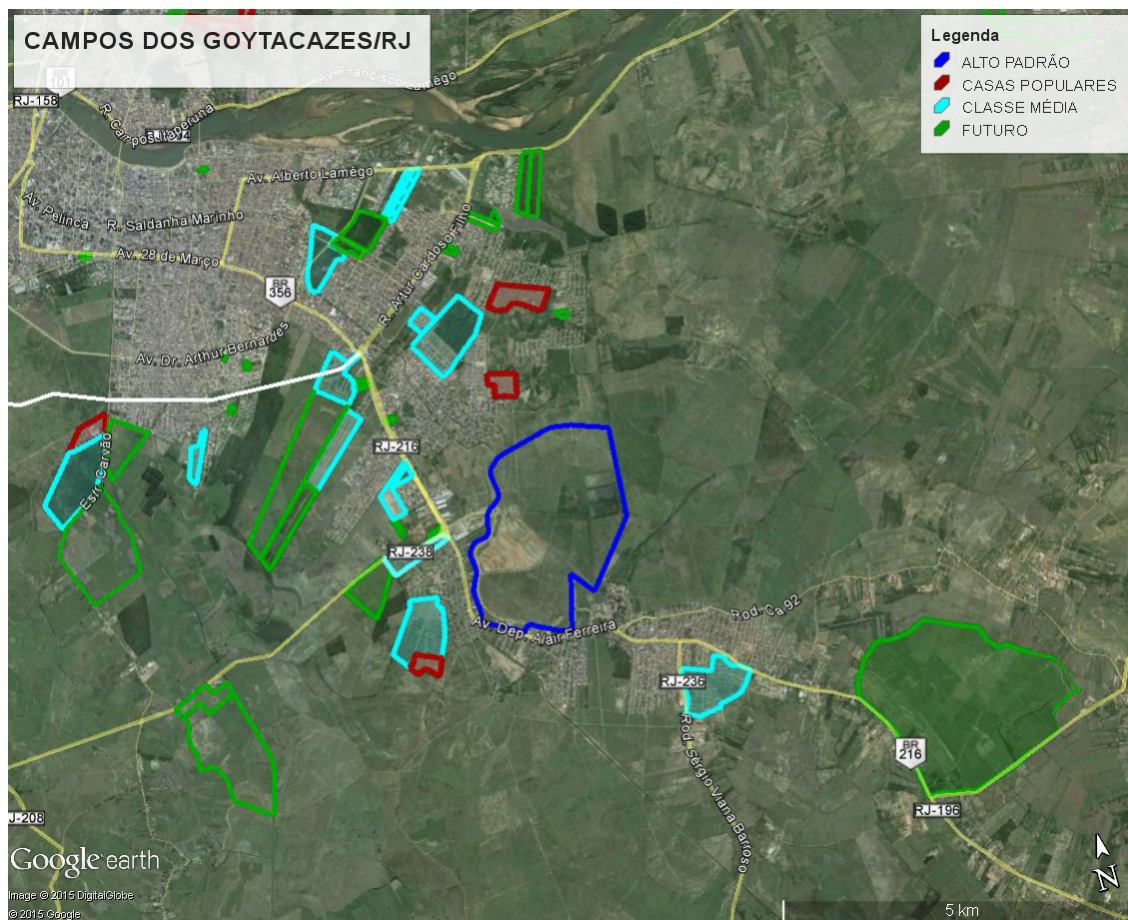


Figura 5: Expansão Central e Sudeste da Cidade de Campos dos Goytacazes
Fonte: Gomes (2015).

4.7.3: Resultados da Pesquisa

Quando pesquisado sobre a infraestrutura existente nos locais dos empreendimentos, na maioria dos casos, não há ou quando encontrada é insuficiente, fator esse que evidencia a expansão da cidade para áreas sem investimentos públicos significativos ou até mesmo ausentes. Diante dessas ausências ou inadequações, os empreendedores implementam os equipamentos e infraestrutura que consideram interessantes às instalações dos seus projetos e, com isso, os investimentos de compromisso e responsabilidade público são providos pela iniciativa privada, responsável pela implantação dos empreendimentos, transferindo esses custos ao valor final de comercialização desses imóveis.

No tocante ao interesse em implantar tal infraestrutura, os Representantes das imobiliárias ressaltam dois fatores: otimização do tempo para a entrega final, em

data mais próxima possível do Cronograma inicial apresentado nas vendas e propagandas, o que no decorrer das obras agrega valor aos seus projetos; além de manutenção do padrão desejado compatibilizando-o com as suas pretensões comerciais. Esperar pelo poder público a implementação de determinados equipamentos e melhorias estruturais, pode inviabilizar a aceitação, e, conseqüentemente, a venda dos seus projetos, face à provável morosidade para a entrega e imprecisão da qualidade/padrão do que lhes será entregue.

Na percepção dos Representantes das imobiliárias, o poder público, mesmo com a competência de aprovação dos projetos e posterior fiscalização das obras, pouco tem interferido na recepção dos investimentos e no ordenamento da dinâmica imobiliária, porque, diretamente, reconhecem que a pluralidade desses investimentos resulta em ganhos reais com a infraestrutura implantada pelos empreendedores, sendo os recursos investidos pelos empreendedores, poupados pelos cofres públicos e, ainda, com nível de qualidade superior àqueles visualizados nas obras públicas.

As instituições informadas pela Secretaria de Obras como responsáveis pela aprovação dos projetos são: Prefeitura- Secretaria de Obras, INEA, Concessionárias de água e energia: Água do Paraíba e Ampla, Bombeiros e Ministério do Trabalho. Em todas as instituições será feita a avaliação do projeto, apresentação pela parte técnica de possíveis melhorias e/ou adequações com aplicação de condicionantes e prazos para cumprimentos, em caso de necessidade de revisão ou adequações. As análises visam a obtenção de um projeto integrado com a avaliação dos seus possíveis impactos e interferências face com a implantação do projeto e atendimento às condicionantes colocadas para fins de liberação das licenças.

Os principais empreendimentos em construção na cidade, seus respectivos construtores, valores comerciais aproximados e, por consequência, o segmento/público a que se destinam, segundo os Representantes das imobiliárias, são:

4.7.3.1: Alto Padrão

The Haptons (Empreender), La Vitta (SCE), Emotion e Unique Tour (AVM), Bellagio (Melo Teixeira), Sapzio Wandenkolk (Loreng); Damha e Damha II, Patternon, Boulevard Royal; Golden Tulip (PDG). Valores comerciais dos imóveis: R\$ 450 a 500 mil/ terrenos R\$ 600 mil a R\$ 1 milhão ou mais/ residenciais. Localização: Pelinca, Tamandaré, Parque São Caetano, Parque Dom Bosco, Parque Rodoviário, Jardim Maria Queiroz.

4.7.3.2: Média Padrão:

Facilitá Pelinca (Loreng), Duet, Edificar, Life (Mello Braga), Titanium e Golden Tulip (PDG), Loteamento Riviera, Bristol, Varandas do Visconde, Alphavile,(Alphavile). Valores comerciais dos imóveis: R\$ 200 mil/ terrenos R\$ 240 mil a R\$ 450 mil/ residenciais. Localização: Alphaville, Imperial, Parque Rosário, proximidades com a Pelinca.

4.7.3.3: Baixo Padrão Econômico.

Loteamento Jardim das acácias; Apartamentos PDG, Apartamentos MRV, Terra Nova (Rodobens), Bem Viver, Urbamais (MRV), Parque dos Cristais, Mondrian Life (Tenda). Valores comerciais dos imóveis: R\$ 50 mil/ terrenos R\$ 140 mil a R\$ 160 mil/ residenciais. Localização: Jockey Club, Jockey Club II, Novo Jockey, Donana, Parque Tropical, Guarus, Penha.

4.7.3.4: Investidores Comerciais.

Comfort, Ramada, Tullipin, SOHO, Apart Hotel Morocó, Bristol, Atrium, Arthur Marinho, Barcelos.

4.8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE REORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

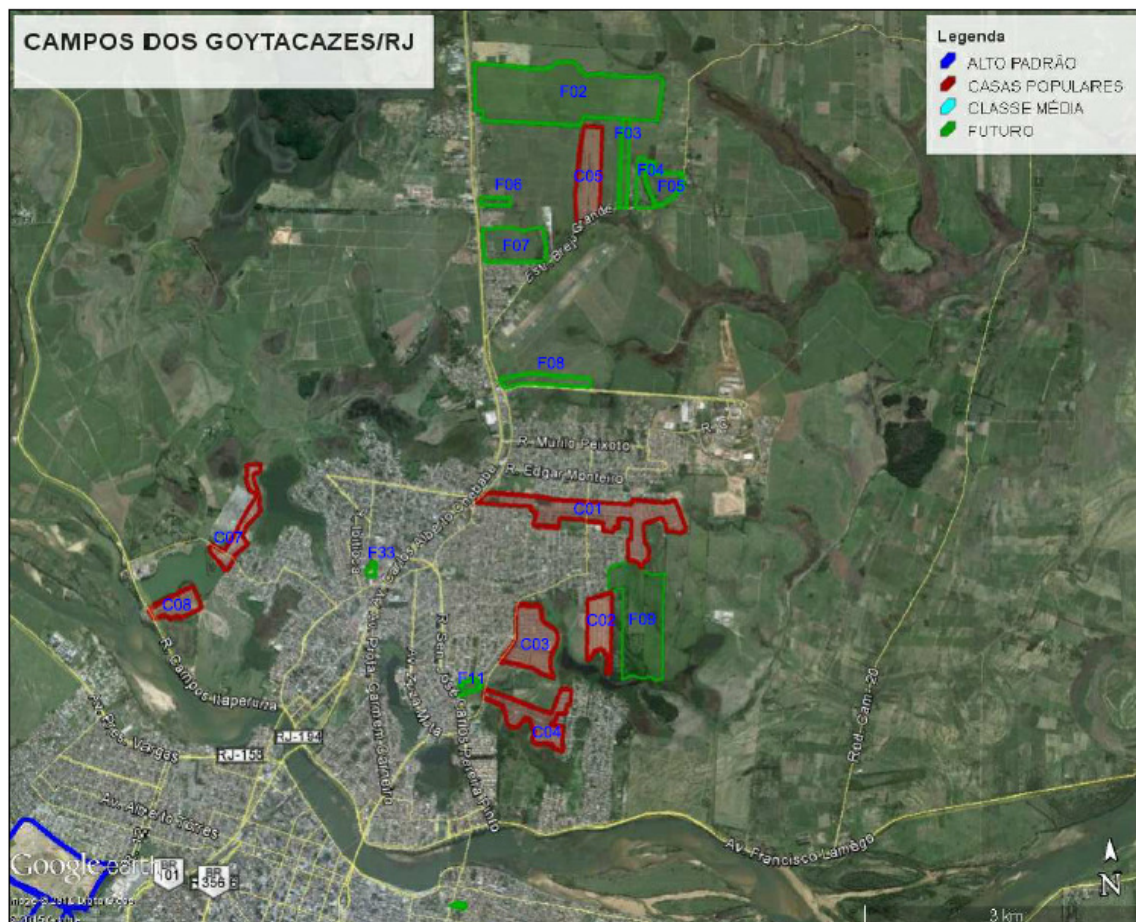


Figura 6: Localização e classificação de empreendimentos em Guarus- Região Norte da cidade de Campos dos Goytacazes.
Fonte: Gomes (2015).

As entrevistas com os Representantes das imobiliárias confirmaram a hipótese levantada, inicialmente, nesse trabalho sobre a progressiva dinâmica imobiliária na cidade de Campos dos Goytacazes, consolidando-a como cidade de médio porte dada a variedade de investimentos e o nível desses investimentos, que, em sua reprodução urbana, por consequência, reorganizam o espaço produzindo fatores de diferenciação evidentes na localização desses investimentos imobiliários, fragmentando o tecido urbano a partir da segmentação do público a quem os empreendimentos se destinam.

Cabe fazer algumas considerações sobre esse processo de reorganização do espaço urbano que aproxima territorialmente realidades divergentes, mas, concomitantemente, as distancia no quesito interação/convivência. Os protagonistas

diretos e indiretos nessas e sobre essas realidades não encontram nas intervenções do poder público interesse em integrá-las.

O processo de globalização mundial e a necessidade de estabelecer uma economia em rede produzem efeitos concretos na administração pública geral e, por consequência, a administração municipal reflete esses efeitos. Vainer (2000) aborda sobre as formas de apropriação das cidades orientadas pelos interesses empresariais globalizantes, o que resulta prejudicialmente na gestão pública do espaço urbano; a cidade se configura como uma mercadoria, que, em qualquer relação de mercado está submetida à concorrência. A *cidade-mercadoria* (WAINER, 2000) está intrínseca ao *marketing urbano*, determinante no processo de gestão e planejamento da cidade e permite-nos articular à concepção de cidade-mercadoria.

Não há muitos impeditivos e exigências impostos pela administração pública para gestão e intervenção no espaço, considerando sua caracterização e uso como mercadoria. O poder público, ainda que tenha a competência de fiscalizar e orientar planejadamente o urbano, se intimida dessa atuação efetiva receando perder a venda da sua mercadoria: a cidade. Nessa visão e prática de gestão, competem à instância municipal fornecer e oferecer atributos que permitam a atração de investimentos. Isso pode contextualizar a evidência de muitos empreendimentos em cidades de porte médio onde, a exposição e relação de *hinterlândia* com grandes centros que ampliam as possibilidades de negócios e contribuem para fortalecer a capacidade de inovação.

A localização e concentração dos investimentos de médio e alto padrão em construção na cidade de Campos dos Goytacazes apresentam uma tendência de ocupação espacial relativamente próxima dos eixos de conexão geográfica e, acredita-se que futuramente, logística dos empreendimentos diretos e indiretos do Porto do Açú em São João da Barra, interligando malhas rodoviárias existentes, mas, ainda na sua maioria, não condizentes com os fluxos atuais e em prospecção projetados pelos projetos. É possível perceber que o público, principalmente, advindo com as instalações industriais e portuárias, segundo as observações e levantamentos colhidos nessa pesquisa, demandará por áreas e regiões estrategicamente próximas e viáveis ao fluxo e conexões logísticas com a região do Açú, localidade de implantação do Porto.

Essa demanda imobiliária provocada pela dinâmica de investimentos em curso e a serem incorporados, provoca a necessidade de uma organização e gestão

sobre o uso e ocupação do solo, e, ainda, em maior intensidade, sobre a criação de eixos viários que conectem os empreendimentos imobiliários à região de instalações do Porto- Indústria, gerando alternativas logísticas ao escoamento do fluxo migratório e de trânsito atualmente concentrados na rodovia federal de acesso- BR 356. A pesquisa também propiciou essa análise por apontar a localização dos empreendimentos e sua distância espacial com a região portuária, exigindo dos poderes públicos, um planejamento além da questão urbana, mas, que contemple uma análise e proposições de gestão sobre o Planejamento Regional, o que demanda a participação conjunta entre protagonistas diretos e indiretos dessas regiões, desses poderes e dos investidores. Um planejamento que congregue interesses múltiplos, e não se resume/restringa aos interesses do capital, em detrimento daqueles que convergem, sobretudo ao direito à cidade de Lefebvre.

A Figura abaixo ilustra a localização desses empreendimentos em construção, o tendencial crescimento de ocupação e a distância geográfica com a região das instalações portuárias em fases de operação e implantação. É importante observar que, ainda, não há conhecida e divulgada intervenção do Poder Público Municipal de Campos dos Goytacazes e São João da Barra para fins de integração das duas cidades, haja vista a localização expansiva de ocupação dos empreendimentos e investimentos prospectados, porém ainda não informados, conforme classificação na legenda como região para futuro investimento.

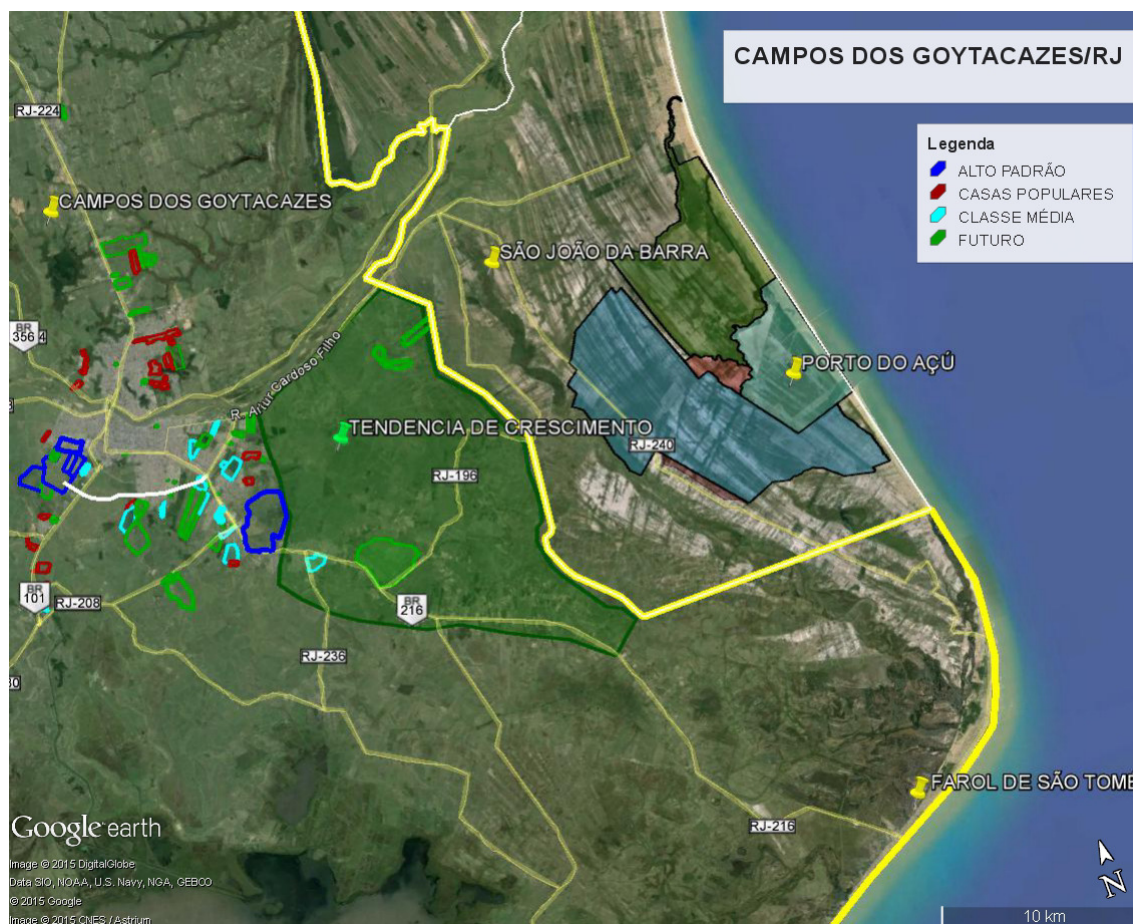


Figura 7: Área de abrangência dos empreendimentos imobiliários e região do Porto do Açú - Distrito Industrial de São João da Barra.
Fonte: Gomes (2015).

A cidade-mercadoria de Vainer (2000) repercute internacionalmente porque atua como uma empresa colocando os princípios de: “produtividade, competitividade e subordinação dos fins à lógica do mercado”: Empresariamento da Gestão Urbana (HARVEY, 1996 apud WAINER, 2000). A gestão pública é orientada pelos interesses privados.

Dentre os conceitos apresentados acima e tocando o tema de (re)produção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária, a cidade de Campos dos Goytacazes, recentemente, foi considerada a 43ª melhor do Brasil para investimento imobiliário. (JORNAL FOLHA DA MANHÃ- 02/8/2015), apontada pela revista Infomoney. Ainda nesse mesmo Jornal de circulação regional, representantes de grandes construtoras, recém chegadas à cidade de Campos- Alphaville Urbanismo e Urbamais (Grupo MRV) reforçam as percepções alcançadas com as entrevistas

realizadas com os Corretores das imobiliárias locais, sobre a oportunidade favorável à expansão imobiliária local, impulsionados *pela “produção petrolífera e segmento offshore”*, o que remete às atividades desenvolvidas a partir do Porto do Açu. Os representantes das Construtoras afirmam sobre um “excelente resultado nas vendas” superando suas expectativas e informam a existência de novos projetos a implantar na cidade.

Considerando a dinâmica imobiliária atual e a participação do Poder público municipal como incentivador desses investimentos, associa-se o conceito e entendimento sobre o Planejamento Estratégico de Borja (1995, apud WAINER, 2000) como a ferramenta de gestão que melhor exemplifica a gestão conciliada entre os interesses públicos e privados. Segundo Wainer (2000), não é somente o conceito de cidade que muda, alteram-se as formas de gestão do poder público e, por consequência, a forma de governar/ conduzir a administração local, o que representa um risco de apropriação dos instrumentos de gestão urbana pelo empresariado privado.

Os conceitos e abordagens aqui levantados objetivam uma reflexão recortada sobre as causas e efeitos da (re) produção urbana na cidade de Campos dos Goytacazes com o objetivo de apontar, no contexto atual, algumas possíveis consequências a partir do estabelecimento de um novo vetor de expansão imobiliária, em áreas, até então, não exploradas. Os fenômenos de segregação, diferenciação e fragmentação do tecido social urbano se aplicam como resultantes de intervenções que visam, nos casos de alto padrão, a implantação autossuficiente dos seus projetos, não dependendo diretamente da intervenção do Poder público Municipal na oferta de infraestrutura. Essa posição de independência e autossuficiência, pelos empreendedores, pode provocar acentuadamente, no Poder Público, algumas possíveis consequências que foram perceptíveis diante dos dados levantados nas entrevistas e documentos acessados que contribuem para uma análise sobre o posicionamento da Gestão e administração municipal, no que concerne ao uso e ocupação do solo urbano, que opta por não interferir e condicionar aos Empreendedores o atendimento e consideração dos fatores de integração possível e necessariamente aplicáveis aos projetos.

Há de se considerar que o Planejamento Urbano deve ser uma ferramenta, indiscutivelmente, exaurida amplamente por todos os envolvidos e interessados na estrutura urbana, tendo em vista, a tendencial e influente concepção de cidade-

mercadoria que desintegra interesses e congrega conveniências do capital. Os interesses múltiplos e públicos precisam encontrar espaço para serem planejadamente construídos porque tocarão diretamente sobre a apropriação do espaço e os recursos necessários à ocupação e exercício e gozo plenos das condições dignas de moradia, que não se restringem à edificação residencial.

Inegavelmente, os investimentos em curso na região provocam uma diferencial dinâmica que atravessa os setores de: renda, economia local, educação, saúde, segurança pública, saneamento básico, infraestrutura viária, transporte coletivo, comércio e cultural, requerendo uma reorganização das estruturas existentes em todos os níveis, incluindo aquelas referentes às administrações pública e privada, principais agentes construtores e intervencionistas nesse movimento.

Assim, Ribeiro (2002) ressalta, elucidativamente, essa necessidade de atenção para o redesenho do urbano, cabendo refletir que: *“o lugar a que se pretende chegar depende do lugar de onde se parte, e, simplesmente, é impossível chegar a certos lugares a partir de onde se está.”* Ou seja, remete à análise sobre a transição que atravessamos e o modo como as instituições sociais e públicas têm enfrentado e atuado diante dessas transformações face aos impactos individuais e coletivos. A segregação socioespacial recorrente nas cidades reproduz formas de desigualdade e prejudica, segundo Ribeiro (2000), o exercício do *poder social* correspondente à *“capacidade diferenciada dos grupos e classes em desencadear ações que lhes permitam disputar os recursos urbanos”*. Por consequência, a diferenciação de classes, social e política, desencadeia no usufruto desigual de participação e consumo do espaço urbano.

5: CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta desse trabalho permitiu compreender os elementos intrínsecos à dinâmica imobiliária e os resultados das intervenções mínimas do governo municipal e ampliadas dos investidores e empreendedores privados do ramo. As evidências e observações contextualizadas no cenário de Campos dos Goytacazes reforçam o enquadramento no porte médio pela infraestrutura que dispõe e que progressivamente vem recebendo, complementada pela relação de *hinterlândia* que estabelece com outras cidades e capital, embora essas características não sejam suficientes para se traduzirem numa organização política, econômica e social capaz de implementar uma política pública efetiva de planejamento urbano.

As visíveis transformações em curso no espaço urbano, em sua maioria, são decorrentes de inúmeros investimentos imobiliários em curso na cidade, ilustrados, nas análises, pela construção de condomínios residenciais horizontais de alto padrão, representados pelos “*enclaves fortificados*”, porque dispõem de recursos e infraestruturas internas espacial e fisicamente demarcadas e, diferentemente, por empreendimentos de baixo padrão que precisam, geralmente, contar com a infraestrutura externa dos espaços onde estão inseridos. Dadas as particularidades, todos esses contribuem para o redesenho espacial da cidade e pelas (de) formações que aproximam a questão fundiária da possibilidade ampliada de especulação imobiliária, dada a diversidade de empreendimentos.

Não somente e especificamente na cidade de Campos dos Goytacazes, a dinâmica imobiliária que se conclui, a partir da pesquisa realizada, é de um evidente *boom* imobiliário, e, não como exceção, contribui para a reprodução da relação centro X periferia reforçados expansivamente pelos fenômenos de segmentação, fragmentação socioespacial, através dos fatores de diferenciação presentes nos

desníveis de acesso e consumo dos cidadãos nesses espaços e visivelmente ilustrados pela tendencial instalação de *“enclaves fortificados”*.

Diante dos atrativos imobiliários, o espaço urbano se configura como um cenário propício e interessante à ampliação desses investimentos e sua expansão se converte em mercadoria rentável, sendo utilizado como instrumento de concentração de renda e de pobreza, quando não se visualiza o interesse pelo poder público em equalizar a distribuição das ocupações e em imputar condicionantes a serem cumpridas pelos empreendedores privados para os empreendimentos sejam construídos.

As hipóteses e dados levantados e constatados nesse trabalho podem auxiliar no entendimento das implicações sublinhadas na expansão do urbano, principalmente, pelo vetor imobiliário que, se não administradas e formuladas através de políticas públicas de planejamento urbano, podem resultar no acirramento das concentrações paradoxais de áreas nobres muradas - *“enclaves fortificados”*- às margens de realidades dicotômicas aos interesses partícipes desses espaços fechados e vedados.

Ferramentas e instrumentos capazes de gerir o urbano não faltam, mas faltam o comprometimento e o interesse de compreender e atuar na questão urbana como objeto de intervenção e gestão públicas. O ordenamento espacial compõe a necessidade de constituição de uma política pública que, para além da organização socioespacial, preveja uma distribuição e usufruto digno de acesso aos diferentes interesses e condições. Esses elementos devem propiciar a composição de espaços ampliados para a efetiva e destemida participação dos cidadãos que, motivados por interesses coletivos, encontrem efetivas respostas na elaboração e legitimação de políticas por aqueles que são eleitos à representatividade pública e estão partícipes do Estado. Que o interesse privado não sobreponha as necessidades coletivas.

6: REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ALMEIDA, Renato de. **A cidade e o espaço urbano em sala de aula**: teoria e prática. Juiz de Fora-MG: Universidade Federal de Juiz de Fora, 2010. Disponível em: <<http://www.ufjf.br/virtu/files/2010/04/artigo-2a21.pdf>>. Acesso em: 09 set. 2014.

AMORIM FILHO, Oswaldo; SERRA, Rodrigo Valente. **Evolução e Perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano regional**. Disponível em: <<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/evolucao.pdf>> . Acesso em: 28 jan.2015

ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis. Vozes, 2002.

ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo. Romano Guerra, 2010.

AZEVEDO, Leon Martins Carriconde. O rural e o urbano na teoria de Henri Lefebvre. In: JORNADA DO TRABALHO, 13, 9-12 out, 2012, Presidente Prudente-SP. **Anais...** Presidente Prudente-SP: UNESP: 2013. Disponível em: <<http://www.proceedings.scielo.br/pdf/jtrab/n1/09.pdf>>. Acesso em: 04 set. 2014.

BECKER, Bertha Koiffmann. **Brasil**: uma nova potência regional na economia-mundo. 4 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003. 272 p. Coleção geografia.

BESSA, Kelly Cristine. Reestruturação urbana brasileira e cidades médias: o exemplo de Uberlândia (MG). **Revista Caminhos da Geografia**, Uberlândia-MG, v. 24, out, p.268-288, 2008. Disponível em: <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em 16 set. 2014.

BOTELHO, Adriano. A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos. **Revista Cidades**, São Paulo, v.4; n 6,p. 11-43, 2007. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/568.html>>. Acesso em 05 ago. 2014.

CAIDEN, Gerald. Reconsideração do conceito de desenvolvimento. **Revista Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 16. Jan-Mar, 1982. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/download/11454/10403.html>>. Acesso em: 26 jun. 2014.

CALDEIRA, T.P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo. Edusp, 2000.

CARDOSO, Fernando Henrique. Incentivo do Estado e Desenvolvimento: uma análise sobre o crescimento da área da construção civil. In: SEMANA DE CIÊNCIAS SOCIAIS, 26, 2013, 22-24 maio, Londrina, Paraná. **Anais...** Londrina, Paraná: Universidade Estadual de Londrina, 2014. Disponível em: <<http://www.uel.br/eventos/semanacsoc/pages/arquivos/GT%208/Cardoso%20Fernando%20Henrique%20-%20Artigo.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação socioespacial. **Revista Cidades**, São Paulo, v.4; n 6,p. 45- 60, 2007. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/569/600>> Acesso em: 03 abr. 2015.

CASTELLS, Manoel. **A questão urbana**. 6. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2014.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

COSMO, Gilvan Joaquim. **Economias de aglomeração: tamanho de cidades e qualidade da universidade**. 2013. 90 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Econômica de Finanças Públicas) – Universidade de Brasília (UNB), Brasília-DF, 2013.

CRUZ, José Luís Viana da. **Projetos nacionais, elites locais e regionalismo: desenvolvimento e dinâmica local no Norte Fluminense**. 2003. 150 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003.

FREITAS, Kêila Pirovani da Silva; FARIA, Teresa Peixoto. **Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ: da residência familiar aos**

edifícios de apartamentos. In: SEMINÁRIO NACIONAL DA PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS SOCIAIS DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO, 2011, Vitória-ES. **Anais...** Vitória-ES: UFES, 2012. Disponível em: <<http://periodicos.ufes.br/SNPGCS>> . Acesso em: 19 mar.2015

GOMES, Marcos Antônio Silvestre; SIQUEIRA, Antenor Maria da Mata; MENDES, Juliana Thimóteo Nazareno. A favela da Margem da Linha e as mudanças socioespaciais urbanas em Campos dos Goytacazes, RJ. In: VI JORNADA INTERNACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS. UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO, 2013, São Luís-MA. **Anais...** São Luís- MA: UFMA, 2013. Disponível em: <<http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2013/JornadaEixo2013/anais-eixo13-questaurbanaegestaodascidades/afavelamargemdalinhaeasmudancassocioespaciaisurbanasemcamposdosgoytacazes-rj>> . Acesso em: 05 jun.2015

GUIA, G.A. Políticas territoriais, **Segregação e reprodução das desigualdades sócio espaciais no aglomerado urbano de Brasília.** 2006, 80 f Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília (UNB); Brasília-DF, 2006. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/download/5928/4281>>. Acesso em: 19 mar.2015.

LAGO, L.C.do. **Desigualdades e segregação na metrópole:** o Rio de Janeiro em tempo de crise. Rio de Janeiro. Revan, 2000.

LEFEBVRE, H. **A Revolução urbana.** Belo Horizonte-MG:. UFMG, 2002.

_____. **A Produção do espaço.** Belo Horizonte: UFMG, 2006. Disponível em: <http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq_interface/1a_aula/A_producao_do_espaco.pdf> . Acesso em: 12 jan. 2015.

MENDONÇA, Eneida Maria de Souza. Apropriações do espaço público: alguns conceitos. **Estudos e Pesquisas em Psicologia**, Rio de Janeiro, v.7. n.2. p.296-306, ago, 2007. Disponível em: <<http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Apropriacoes-do-espaco-publico.pdf>> Acesso em: 04 abr.2015

NEVES, Paracy Corrêa. A formação do espaço urbano. In: SEMINÁRIO DE PESQUISA E GRADUAÇÃO EM HISTÓRIA UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS, 2, 2009, Goiânia-GO. **Anais...** Goiânia UFG/UGG, 2010. Disponível em: <http://www.cpgss.ucg.br/ArquivosUpload/16/file/Anais_II_Seminario_de_Pesquisa_da_Pos-Graduacao_em_Historia_UFG-PUC_Goias/programacao.html> Acesso em: 10 dez. 2014.

OZÓRIO, Elaine Cristina. **O processo de (re) produção do espaço urbano na cidade de Nova Iguaçu, RJ.** 2007. 90 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <<http://www.ippur.ufrj.br/download/pub/ElaineCristinaOzorio.pdf>>. Acesso em: 02 mar.2015.

PARK, R.E. A cidade: sugestão para investigação do comportamento humano no meio urbano. In: VELHO, Gilberto. **O fenômeno urbano.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1967.

PEREIRA, F.M., LEMOS, Mauro Borges. Cidades médias brasileiras: características e dinâmicas urbanas industriais. **Revista Pesquisa e Planejamento Econômico,** Rio de Janeiro, v.33.n.1. abril, 2003. Disponível em: <<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/caracter%C3%ADsticas%20e%20din%C3%A2micas%20urbano-industrial.pdf>>. Acesso em: 02 mar.2015.

PEREIRA, S.R. A fragmentação do cotidiano e a segmentação da sociabilidade. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16, 2010, jul, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), 2011. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=3423>>. Acesso em: 02 mar.2015.

PINHEIRO, P.P. Dinâmica de preços e análise de sobrevalorização no mercado imobiliário em uma cidade brasileira de médio porte. In: ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO, 32, 2013, out, Salvador-BA. **Anais...** Salvador, BA: ENGENEP, 2014. Disponível em: <http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2013_TN_STP_181_032_22397.pdf>. Acesso em: 02 mar.2015.

PIQUET, Rosélia. **Impactos sociais, ambientais e urbanos das atividades petrolíferas: o caso de Macaé.** Disponível em: <http://www.uff.br/macaeimpacto/OFICINAMACAE/pdf/11_RoseliaPiquet.pdf>. Acesso em: 02 mar.2015.

POCHMANN, M. **Reconquistar a cidade:** o conhecimento como estratégia das mudanças. São Paulo: Fundação Perseu Abramo; 2012.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **A metrópole:** entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. Disponível em: <<http://www.lcquireiro.pro.br/wp-content/uploads/2011/04/A-METR%C3%93POLE-entre-a-coes%C3%A4o-e-a-fragmenta%C3%A7%C3%A3o-a-coopera%C3%A7%C3%A3o-e-o-conflito.pdf>>. Acesso em: 03 abr.2015.

ROLNIK, R. **Crescimento econômico e desenvolvimento urbano**: Por que nossas cidades continuam tão precárias? In: KLINK, J. In: XIV ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL , 14, 2011, maio, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2012. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-3002011000100006&script=sci_arttext>. Acesso em: 02 mar.2015.

ROLNIK, R. Regulação urbanística no Brasil: conquistas e desafios de um modelo em construção. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL: GESTÃO DA TERRA URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 2000, Campinas-SP. **Anais...** Campinas-SP: PUCCAMP, 2001. Disponível em: <<https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/10/regulacao-urbanistica-no-brasil.pdf>>. Acesso em: 12 maio 2015.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Estudio Nobel, 1985.

_____. Espaço e sociedade no Brasil: a urbanização recente. **GEOSUL**, Florianópolis, v.3, n.5. p.85-100; 1988. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/download/12685/11845>>. Acesso em: 12 jan. 2015.

_____. . O retorno do território. In: MILTON, S.et.al.(org). **Território**: globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, J.M.R. Relações entre a dimensão conceitual do fenômeno da segregação socioespacial e o desenvolvimento da política urbana no Brasil. In: CONGRESSO INTERNACIONAL INTERDISCIPLINAR EM SOCIAIS E HUMANIDADE 2, 2013, out, Belo Horizonte MG. **Anais...** Belo Horizonte MG: Universidade do ABC, 2014. Disponível em: <<http://www.2coninter.com.br/artigos/pdf/1003.pdf>>. Acesso em: 02 mar.2015.

SCHIFFER, S.R. Novos instrumentos de gestão urbana: entre as transformações socioeconômicas e a participação de organizações sociais. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE AMERICANISTAS, 52, 2006, 17-21 jul, Servilha. **Anais...** Servilha: ICA, 2007. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/depprojeto/c_deak/AUP840/4dossie/shiff06-gestao-urb/06schif-novagestao-urb.pdf>. Acesso em: 02 mar.2015.

SCHWARTZ, Érika G. **O crescimento do mercado imobiliário e as alternativas de financiamento do imóvel**. 2013. 18 f. Monografia (Especialização em Gestão Empresarial e Negócios) -Faculdade Pio XII, Vitória-ES, 2013. Disponível em:

<<http://www.faculdade.pioxii.com.br/img/artigos/ArtigoCrescimentoMercadoErika.pdf>>
Acesso em: 05 mar.2015.

SERRA, R.V. **Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano regional:** cidades médias brasileiras. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3081/4/Cap_1_evolucao.pdf> .
Acesso em: 02 mar.2015.

SILVA, Carlos Alberto F. da. A Segregação residencial sob a ótica das Escolas de Chicago e Neoclássica. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v.13. n.1, jan-dez, 1993. Disponível em: <<http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4785815.pdf>> .
Acesso em: 06 abr.2015.

SILVA, C.H.R. da. Ideologia, Segregação e Fragmentação Territorial: o caso dos conjuntos habitacionais populares em Três Lagoas-MS. **Revista Discente Expressões Geográficas**, Florianópolis, v.7, n 57, p.54-74, jun, 2011. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=1640>>. Acesso em: 02 mar.2015.

SILVA, A.F.C. da. **O Litoral e a metrópole: dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na região metropolitana de Natal-RN.** 2010. 436 f. Tese (Doutorado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010. Disponível em: <<http://repositorio.ufrn.br:8080/jspui/handle/123456789/12292>>. Acesso em: 02 mar.2015.

SILVA, R.S. Espaço Urbano: Exclusão, Segregação e os vários níveis de habitação em Juiz de Fora. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16, jul, 2010, Porto Alegre. **Anais...** Porto Alegre: ENG, 2012. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=3229>>. Acesso em: 02 mar.2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, Góes, Edna Maria. **Espaços fechados e cidades:** insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: UNESP, 2013.

TEIXEIRA, Luciene Pires; CARVALHO, Fátima Maria Andrade de. **A construção civil como instrumento do desenvolvimento da economia brasileira.** Disponível em: < http://bib.pucminas.br/arquivos/325000/328800/25_328847.htm >. Acesso em: 08 mar.2015.

VELHO, Gilberto. **A utopia urbana**: um estudo de antropologia social. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1989.

VIANA, L. Metamorfoses urbanas: possibilidades para um urbanismo social. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PSICOLOGIA SOCIAL, 15, 30 out- 02 nov, Santa Catarina. **Anais...** Santa Catarina: ABRAPSO, 2015. Disponível em:

<http://www.abrapso.org.br/siteprincipal/images/Anais_XVENABRAPSO/590.%20metamorfoses%20urbanas.pdf>. Acesso em: 02 mar.2015.

VIEIRA, A.B. Cidades Médias: uma abordagem a partir da dimensão política da leitura econômica. **Revista Caminhos da Geografia**. Uberlândia - MG, v.12, n 40, dez, 2011. Disponível em:

<<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/download/16625/9242>>. Acesso em: 02 mar.2015.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil**. 2.ed. São Paulo. Studio, Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.

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 POLITICAS PÚBLICAS. UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO, 6, 2013, 25-28 ago, São Luís-MA. **Anais...** São Luís- MA: UFMA, 2011. Disponível em:

<http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2011/CdVjornada/JORNADA_EIXO_2011/QUESTAO_URBANA_E_GESTAO_DAS_CIDADES/FRAGMENTACAO_URBANA.pdf>. Acesso em: 16 mar.2015.