

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

Thiago Manhães França

A CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOYTACAZES ENTRE  
2006 E 2015: TRANSFORMAÇÕES URBANAS, REFLEXOS NA  
ECONOMIA E RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ  
Dezembro de 2016  
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

Thiago Manhães França

A CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOYTACAZES ENTRE  
2006 E 2015: TRANSFORMAÇÕES URBANAS, REFLEXOS NA  
ECONOMIA E RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO

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.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Rosélia Piquet, DSc.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ  
Dezembro de 2016

## FICHA CATALOGRÁFICA

F814c França, Thiago Manhães.

A construção civil em Campos dos goytacazes entre 2006 e 2015: transformações urbanas, reflexos na economia e relação com o mercado imobiliário./ Thiago Manhães França– 2017.

131 f.; il.

Orientador: Rosélia Perissé da Silva Piquet.

Dissertação de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades– Universidade Candido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2016.

Bibliografia: f.121-129 .

1. Planejamento urbano. 2. Construção Civil – Campos dos Goytacazes,RJ (Município) 3. Mercado Imobiliário - Campos dos Goytacazes,RJ (Município). 4. Transformações urbanas - Campos dos Goytacazes, RJ (Município).I: Universidade Candido Mendes – Campos. II. Título.

CDU: 711.4: 69 (1-21)(815.3C)

THIAGO MANHÃES FRANÇA

A CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOYTACAZES ENTRE  
2006 E 2015: TRANSFORMAÇÕES URBANAS, REFLEXOS NA  
ECONOMIA E RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO.

Aprovada em: 15 de dezembro de 2016.

**BANCA EXAMINADORA:**

---

Profa. Rosélia Perissé da Silva Piquet, DSc - Orientadora  
Universidade Candido Mendes

---

Prof. José Luis Vianna da Cruz, DSc.  
Universidade Candido Mendes

---

Profa Denise Cunha Tavares Terra, DSc.  
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ  
2016.

À Maria do Carmo da Silva França

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos meus pais e irmãos, pois a família é o alicerce de tudo.

Agradeço aos meus amigos e colegas do mestrado, junto com os quais pavimentei esse caminho tão árduo.

Agradeço aos professores do programa de Pós-graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, que com seus ensinamentos me ajudaram a erguer a estrutura deste trabalho, e também a todos os funcionários da Universidade Cândido Mendes.

Agradeço à minha orientadora, Rosélia Piquet, por aceitar a empreitada de me ajudar a construir este projeto, tijolo por tijolo.

Agradeço aos avaliadores Denise Terra e José Luis Vianna da Cruz, pela disponibilidade de estimarem tudo o que reveste este estudo.

E agradeço à minha esposa Ana Cláudia, companheira de todas as horas, por dividir comigo o teto da vida.

Não sabia, por exemplo  
Que a casa de um homem é um templo  
Um templo sem religião  
Como tampouco sabia  
Que a casa que ele fazia  
Sendo a sua liberdade  
Era a sua escravidão.

O Operário em Construção,

Vinícius de Moraes

## **RESUMO**

### **A CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOYTACAZES ENTRE 2006 E 2015: TRANSFORMAÇÕES URBANAS, REFLEXOS NA ECONOMIA E RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO.**

Aborda-se nesse trabalho um setor específico da produção de bens, a construção civil, e de que forma ocorreu seu crescimento na cidade de Campos dos Goytacazes, principalmente a partir do início do século XXI, período no qual suas atividades se viram impulsionadas por uma série de eventos relacionados à conjuntura regional, com o anúncio da instalação do Porto do Açú e o crescimento da produção petrolífera na Bacia de Campos, e à conjuntura nacional, com os programas federais de incentivo à compra da casa própria. Tal crescimento teve sensíveis implicações na ocupação do espaço urbano e na geração de empregos na cidade, porém aconteceu sob um cenário de aumentos rápidos e seguidos nos preços dos imóveis, onde pôde ser detectados indícios de sobrevalorização. A forma de atuação das construtoras e incorporadoras na cidade passou por mudanças, com destaque para a evolução nas estruturas operacionais e práticas associativas. O aumento do número de obras obedeceu à lógica do mercado e favoreceu uma ocupação territorial que tem resultado em conflitos urbanos que já podem ser percebidos atualmente a tendem a se intensificar no futuro quando muito destes imóveis, ainda em obras ou desocupados por circunstâncias momentâneas, estiverem em plena utilização. A metodologia utilizada neste trabalho incluiu entrevistas, pesquisas documentais e análises de dados.

**PALAVRAS-CHAVE:** Construção Civil. Mercado Imobiliário. Campos dos Goytacazes.

## **ABSTRACT**

### **THE CIVIL CONSTRUCTION IN GOYTACAZES FIELDS BETWEEN 2006 AND 2015: URBAN TRANSFORMATIONS, REFLECTIONS IN THE ECONOMY AND RELATIONSHIP WITH THE REAL ESTATE MARKET.**

In this work it is approached about a specific sector of the production of goods, civil construction, and how its growth happened in the city of Campos dos Goytacazes, mainly from the beginning of the XXI century, during which time its activities were driven by a series of events related to the regional conjuncture, with the announcement of the installation of the Port of Açu and the growth of oil production in the Campos Basin, and the national scenario, with the federal programs to encourage the acquire of the own home. That growth had significant implications for the occupation of urban space and job creation in the city, but it happened under a scenario of quick and continuous increases in property prices, where evidence of overvaluation prices could be detected. The form of action of the constructors and incorporators in the city had changes, with emphasis on the evolution in operational structures and associative practices. The increase in the number of works obeyed the logic of the market and favored an unbalanced territorial occupation, which has resulted in urban conflicts that can currently perceived and can be intensified when many of these properties, still under construction or empty due to momentary circumstances, are in full use.

**KEYWORDS:** Construction. Estate Market. Campos dos Goytacazes.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b>	Praça São Salvador em 1879	28
<b>Figura 2.</b>	Praça São Salvador nos anos de 19 (?)	28
<b>Figura 3.</b>	Praça São Salvador hoje	28
<b>Figura 4.</b>	Folder de Lançamento do hotel Supreme Campos	40
<b>Figura 5.</b>	Localização Vale dos Cristais	50
<b>Figura 6.</b>	Outdoor da MRV Engenharia	50
<b>Figura 7.</b>	Uma das três torres do Splendore	74
<b>Figura 8.</b>	Um Trecho entre os bairros Parque Imperial e Goytacazes e suas obras	80
<b>Figura 9.</b>	Termo aditivo de contrato da PMCG com a IMBEG	81
<b>Figura 10.</b>	Perspectiva artística do Plaza Tamandaré	86
<b>Figura 11.</b>	Prédios de Campos próximos ao Rio Paraíba do Sul	99
<b>Figura 12.</b>	Foto aérea do quadrante oeste da região da Avenida Pelinca	99
<b>Figura 13.</b>	Macrozoneamento Urbano de Campos dos Goytacazes	103
<b>Figura 14.</b>	Condomínios no Parque dos Rodoviários (1)	104
<b>Figura 15.</b>	Condomínios no Parque dos Rodoviários (2)	104
<b>Figura 16.</b>	Trecho entre os bairros Jockey e Novo Jockey	106
<b>Figura 17.</b>	Novos loteamentos na Área de Expansão Urbana no centro-sul de Campos dos Goytacazes	107
<b>Figura 18.</b>	Goytacazes e o novo loteamento	109
<b>Figura 19.</b>	Donana e os novos loteamentos	109

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1.</b>	Variações nos valores de imóveis em Campos dos Goytacazes por Bairros selecionados	63
<b>Gráfico 2.</b>	Tempo médio de permanência no emprego (em meses) por setor de atividade	69
<b>Gráfico 3.</b>	Contribuição de Royalties e Participações Especiais para Campos dos Goytacazes por ano	89
<b>Gráfico 4.</b>	Evolução do estoque de emprego em setores selecionados de atividade econômica – Norte Fluminense – (Jun. /2014 a Jun./ 2016)	90

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1.</b>	Evolução do PIB de Campos dos Goytacazes. Anos 1997, 2000 e 2003	32
<b>Tabela 2.</b>	Empreendimentos da MRV em Campos dos Goytacazes	49
<b>Tabela 3.</b>	Número total de expedição de Habite-se por ano em campos dos Goytacazes (2010/2015).	57
<b>Tabela 4.</b>	Hotéis e Flats lançados a partir de 2006	59
<b>Tabela 5.</b>	Edifícios comerciais lançados a partir de 2006	60
<b>Tabela 6.</b>	Variações percentuais da média dos valores de imóveis em Campos dos Goytacazes por Bairros selecionados entre 2007 a 2011	63
<b>Tabela 7.</b>	Média anual de Valorização dos imóveis em Campos dos Goytacazes entre 2007-2010	64
<b>Tabela 8.</b>	Dados comparativos entre Campos dos Goytacazes e Macaé	68
<b>Tabela 9.</b>	Evolução no número de empregos formais na construção civil em Campos dos Goytacazes	70

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

CAGED.	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CEEP.	Centro de Educação, Estudos e Pesquisas.
CEPERJ.	Centro Estadual de estatística, Pesquisas e Formação de Servidores do Rio de Janeiro
CEPOP.	Centro de Eventos Populares Osório Peixoto
CIDE-RJ.	Fundação e Centro de Informações e dados do Rio de Janeiro
CLIPA.	Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açú.
COMPERJ.	Complexo Petroquímico do Estado Rio de Janeiro
EIG.	Energy and Information Group
IBGE.	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCC.	Índice Nacional de Construção Civil
IPCA.	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
MTPS.	Ministério do Trabalho e Previdência Social
PIB.	Produto Interno Bruto
PMCMV.	Programa Minha Casa Minha Vida
SEBRAE-RJ.	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Rio de Janeiro
SINDUSCON-NF.	Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Norte-Fluminense
STF.	Supremo Tribunal Federal
UENF.	Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	16
1.1.	CONTEXTUALIZAÇÃO	17
1.2.	OBJETIVOS	17
<b>1.2.1</b>	<b>Objetivo Geral</b>	17
<b>1.2.2</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	17
1.3.	PROBLEMATIZAÇÃO	18
<b>1.3.1</b>	<b>A Construção Civil e o Setor Imobiliário</b>	19
1.4.	METODOLOGIA	23
1.3.	ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO	24
<b>2.</b>	<b>A CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOITACAZES</b>	26
2.1.	BREVE HISTÓRICO IMOBILIÁRIO DA CIDADE	26
2.2.	O INÍCIO DA VERTICALIZAÇÃO (1970 até 2000)	29
2.3.	O PESO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO SETOR IMOBILIÁRIO PARA O MUNICÍPIO: ECONOMIA E TRABALHO.	32
2.4.	PERFIL DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOITACAZES ANTES DO BOOM.	34
2.5.	MÃO DE OBRA: BAIXA QUALIFICAÇÃO E ALTA ROTATIVIDADE.	35
<b>3.</b>	<b>CIDADE EM TRANSFORMAÇÃO: INÍCIO DAS GRANDES OBRAS EM CAMPOS DOS GOITACAZES IMPULSIONADO PELO PETRÓLEO, PORTO E SETOR PÚBLICO.</b>	39
3.1.	A INFLUÊNCIA DAS DESCOBERTAS DO PRÉ-SAL E DO ANÚNCIO DAS OBRAS DO PORTO DO AÇU.	39
3.2.	O PODER PÚBLICO SE ALINHA AO SETOR.	44
<b>3.2.1.</b>	<b>Ações do poder executivo municipal</b>	45
<b>3.2.2.</b>	<b>Ações do Governo Federal</b>	48

<b>4.</b>	<b>O AUGÉ DO SETOR: 2008-2012.</b>	<b>54</b>
4.1.	O FLUXO DE CONSTRUÇÃO.	55
4.2.	ANÁLISE DO COMPORTAMENTO DO PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS: A SOBREVÁLUÇÃO.	60
4.3.	ANÁLISE DA GERAÇÃO DE EMPREGOS NO SETOR.	68
4.4.	PERFIL DAS EMPRESAS LOCAIS NO PERÍODO.	71
<b>5.</b>	<b>AS MUDANÇAS DE ROTA DO SETOR.</b>	<b>84</b>
5.1.	MUDANÇAS E DIFICULDADES (2013-2015).	84
5.2.	COMO SERÁ O AMANHÃ?	92
<b>6.</b>	<b>OS IMPACTOS URBANOS: O QUE MUDOU E O QUE AINDA PODE MUDAR NA CIDADE.</b>	<b>98</b>
6.1.	VERTICALIZAÇÃO	98
6.2.	OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA E FORMAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES	102
6.3.	ANÁLISE DAS FORMAS DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES A PARTIR DE 2006.	111
<b>7.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.</b>	<b>117</b>
<b>8.</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.</b>	<b>121</b>
	<b>ANEXO A: LISTA DE ENTREVISTADOS.</b>	<b>130</b>

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Este trabalho propõe estudar o setor da construção civil na cidade de Campos dos Goytacazes, buscando descobrir como fatores ligados às conjunturas nacional e regional influenciaram seu rápido crescimento na última década, a fim de entender quais motivos levaram as empresas do setor a aumentarem tanto suas ações em torno de uma demanda que poderia ou não se confirmar e quais foram as modificações no estado desse mercado e das empresas, investidores e outros agentes que o compõem.

Essa busca parte da percepção comum na cidade de que houve um rápido crescimento do mercado imobiliário local, que foi espelhado na ampliação das ações das empresas construtoras e incorporadoras no município. É comum que expansões de mercado que ocorram em espaço tão curto de tempo sejam chamadas de “*boom*”, uma onomatopeia que descreve o som de explosão de uma bomba, e que foi usada corriqueiramente para se referir a reação que os referidos setores apresentaram em Campos dos Goytacazes durante o período que será estudado.

No entanto, apesar da importância do setor para a economia do município, ainda são raros os estudos que se dedicam a analisar seu desenvolvimento nos últimos anos na cidade, muito embora a sensação popular de formação de “bolha” imobiliária (outro termo muito usado) originada pela rápida subida de preço e alta procura de imóveis para compra tenha motivado algumas pesquisas sobre a dinâmica destes valores.

## 1.2. OBJETIVOS

### 1.2.1. Objetivo Geral

Portanto, o objetivo deste estudo é investigar e buscar esclarecer sob quais circunstâncias ocorreu o comportamento das atividades da indústria da construção civil na cidade de Campos dos Goytacazes, principalmente no período compreendido entre 2006 a 2012 e como isso foi impulsionado por uma série de acontecimentos externos à cidade.

### 1.2.2. Objetivos Específicos.

Dentre os pontos contemplados nessa pesquisa, destacam-se:

- (I). Levantar o número de empregos gerados nos setores e a evolução anual do preço médio de imóveis. Esses números são necessários para demonstrar a dinâmica da construção civil no município durante o período estudado.
- (II). Descrever as mudanças no perfil das empresas locais, identificando quais foram as principais alterações nas suas formas organizacionais, seus objetivos e métodos, assim como verificar suas relações com outras empresas e com o setor público.
- (III). Expor as características de cada segmento da construção civil e seu desenvolvimento em Campos dos Goytacazes durante o período estudado, uma vez que alguns nichos do setor reagem diferentes de outros, pois atuam visando diferentes públicos e possuem práticas associativas e laborais distintas.
- (IV). Analisar se as expectativas positivas dos primeiros anos do período (2006/2007) se justificaram.
- (V). Avaliar os impactos urbanos do crescimento da produção de imóveis na cidade durante o período estudado e ponderar sobre as possibilidades para o futuro.

### 1.3. PROBLEMATIZAÇÃO

O avanço da força do capital sobre a propriedade de imóveis urbanos é algo comum em praticamente qualquer cidade do Brasil e do mundo. Em Campos dos Goytacazes, maior cidade do interior do estado do Rio de Janeiro, não é diferente, porém a ocorrência desse fenômeno se apresenta cercada de pequenos eventos que guardam peculiaridades em relação ao mesmo processo na maioria das outras cidades.

Campos dos Goytacazes tem na sua própria formação histórica como cidade a concentração de terra e capital, e sempre houve um pequeno número de empresários bem sucedidos proprietários de uma quantidade relevante de imóveis, principalmente na área central. Embora esse cenário exista desde sua fundação, a nova conjuntura desenhada com a consolidação das indústrias petrolíferas na região e o anúncio das obras do Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açú (CLIPA) romperam com o panorama local até então existente de produção imobiliária e destinaram à indústria da construção civil um papel de destaque na produção de bens e geração de empregos locais.

O crescimento do setor foi fortalecido com as ações do poder público, pois ao número de empreendimentos particulares das grandes construtoras e incorporadoras, como Cyrela e Sinco, somou-se um grande número de obras do governo municipal na gestão da prefeita Rosinha Garotinho, como as habitações do programa Morar Feliz, em geral executadas pela Odebrecht, e ainda as construções impulsionadas pelo programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, como as executadas pelas empresas MRV e Tenda.

A interação de todos esses fatores que propiciaram um rápido crescimento no setor trouxe uma série de consequências específicas que esse trabalho busca contextualizar, assim como analisar seu comportamento nos últimos anos do período estudado, onde se supõe uma retração das atividades.

### 1.3.1. A Construção Civil e o Setor Imobiliário

Construção civil é um termo amplo, usado geralmente para indicar qualquer tipo de obra. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2016), a construção civil é subdividida em três áreas: “construção de edifícios”, que também inclui incorporação e empreendimentos imobiliários, “obras de infraestrutura”, que vai de rodovias à torres de transmissão elétrica, e “serviços especializados para a construção”, que abrange ações da demolição ao acabamento e funciona como uma decomposição da primeira área.

Neste trabalho, estudaremos principalmente a primeira e terceira áreas, embora algumas empresas citadas atuem também em segmentos da segunda. Embora a definição do IBGE não deixe isso claro na classificação, também consideraremos empresas de construção civil aquelas envolvidas na produção de loteamentos e condomínios fechados.

O mercado de imóveis é um setor a parte, porém em muitos momentos do estudo a análise é feita incluindo-o, ou até se referindo especificamente a ele, pois embora não seja o principal alvo da nossa pesquisa, é a força financeira que move a construção e interage diretamente com ela, suscitando, inclusive, uma relação complexa entre ambas que resulta muitas vezes em modificações urbanas profundas, pois orienta o modo de crescimento físico da cidade de forma particular.

A construção civil é um setor da economia cujo desenvolvimento remete ao início da própria evolução social. Bazzo (2006) argumenta que o homem aumentou, ao longo do tempo, sua capacidade de dar forma aos objetos e a empregá-los para fins específicos, e a melhora das técnicas construtivas modificaram suas possibilidades de fixação à terra. Atualmente, percebe-se um peso deste segmento para muito além da mera edificação, um nicho fundamental da economia e com grandes reflexos no fluxo de capital. Há um momento de financeirização deste mercado, onde até mesmo os atores ligados ao poder público demonstram alinhamento com decisões que se insinuam lucrativas para as empresas do setor. Shimbo (2013) descreve que as empresas e corporações atuantes na construção civil são articuladas ao mercado global de capitais e também ao estado, descrição

que se alinha com a adotada por Vilaça (2001). A abertura de novas áreas para a ocupação edificada é ditada pelo valor que se projeta para a obra quando vendida.

O valor financeiro da edificação sobrepõe muitas vezes a importância de seu uso real e o peso social do direito à moradia e, além disso, incentiva a rápida modificação do espaço urbano. Essas transformações são sustentadas por corporações que empregam seus esforços laborais na confecção do produto, abrindo assim um número grande de postos de trabalhos, o que muitas vezes acaba por minimizar os impactos sobre a opinião pública, já que em seus ciclos de expansão, esse mercado costuma ser visto como peça chave para a conjuntura econômica.

Sobre o *modus operandi* das empresas, Fix (2011) argumenta:

Os fluxos de capitais – alterados pela lógica financeira – impulsionam transformações na concorrência e na estrutura de propriedade das empresas, em suas estratégias territoriais e de mercado, no canteiro de obras e na forma imobiliária. Superam ou contornam barreiras para alargar o campo de ação do circuito imobiliário – historicamente restrito a uma parcela minoritária da população – e voltam a encontrá-las quando os limites e as contradições se manifestam. Amplas parcelas da população continuam sujeitas aos ciclos de despejo, assentamento precário e irregular, e expulsão. (FIX,p. 7)

Shimbo (2013), por sua vez, constata que, de toda forma, o pensamento sobre a cidade alcança uma complexidade que torna impossível ignorar a relevância das corporações que estão organizadas e produzindo por todo o mundo, contando por vezes com um processo de produção urbana conduzido por governos intervencionistas, porém com atitudes minimalistas. O mesmo pode ser dito sobre o mercado de capitais que se articula e impacta todo o processo de produção das zonas urbanas, estabelecendo um elo indelével na produção social do espaço e os mecanismos primários do capital (GOTTDIENER, 2010). Shimbo ainda ressalta como a tecnologia de materiais, o desenvolvimento de processos e sistemas de construção e uma vasta gama de ferramentas de gestão disponíveis para controlar os trabalhadores, serviços e métodos também modificam os processos de produção em áreas urbanas. A proliferação e extensão do tecido urbano, para Mattos (2016), tornaram-se maiores como efeito da reestruturação neoliberal, a revolução informacional e a globalização financeira vividas nas últimas décadas.

O setor se torna estratégico para o estado, uma vez que tem potencial para amenizar problemas sociais, atender várias demandas (moradias, saneamento, vias de acesso e escoamento etc.) e oportunizar grande geração de empregos (porém não por muito tempo), mas também pelo seu potencial de impulsionar outros setores. Cândido Malta Campos Filho (2001) argumenta que o setor de produção imobiliária interage com o conjunto de produção de insumos básicos, de bens de produção, bens de consumo durável e bens de consumo final e com o setor agrícola de forma ainda pouco estudada, ressaltando que permanece ainda como setor produtivo atrasado em relação aos outros setores industriais, e aponta o desequilíbrio das forças sociais do setor imobiliário como fator preponderante para esse atraso.

Os encadeamentos positivos decorrentes das atividades do setor acabam não sendo potencializados, já que não se alcança uma conciliação entre nível técnico e transformações estruturais, e, em vez disso, deparamo-nos com a desigual ocupação do solo que favorece a segregação urbana, como conclui Castells (2014). Esse é um dos motivos que leva Campos Filho a descrever como fundamental a necessidade de se estabilizar o mercado imobiliário como um ponto básico para uma política urbana de aplicação imediata, o que poderia ser alcançado, segundo ele, equilibrando-se a velocidade de crescimento da demanda ao passo que se ampliasse a oferta de imóveis e controlando os oligopólios produtivos. Além dessa diretriz, que soa demasiadamente intervencionista, propõe, agora em tom mais moderado e verossímil, que o equilíbrio dinâmico dos mercados imobiliários seja alcançado através da deselitização da legislação urbanística, do subsídio ao cidadão pobre e do combate à especulação imobiliária. Nota-se que o primeiro e último pontos não se encontram como prioridades dos governos atuais, e mesmo o subsídio às camadas mais modestas também enseja ressalvas, pois muitas vezes é motivado por possibilitar o aumento da produção das grandes empresas, como fica evidente em Maricato (2012).

Todas as transformações decorrentes do desenvolvimento desse mercado trazem novos problemas que requerem um pensamento crítico para o urbano e os estudos sobre financierização, já que a luta pelo direito à cidade enfrenta desafios novos com a crescente capacidade do capital em impor sua agenda, com a

paisagem urbana respondendo cada vez mais a aspectos mercantis, fora do campo dos direitos sociais (FIX, 2011).

Para Rolnik e Klink (Apud BARCELOS, 2012), “sinais e reflexos do crescimento econômico são visíveis em cidades e metrópoles brasileiras em várias regiões, provocando o *boom* da indústria da construção civil”. No entanto, esse crescimento não vem se refletindo em melhoras significativas para o desenvolvimento urbano das cidades, o que torna necessário observar que o aumento dos investimentos relacionados ao setor, que emerge através do capital imobiliário não é, fundamentalmente, um caminho direto para o desenvolvimento urbano, pois muitas vezes representa apenas o aumento da oferta imobiliária, que dependendo da forma como ocorre colabora mais para a formação de problemas do que soluções.

Esses problemas estão enraizados na própria formação dos espaços urbanos das cidades brasileiras, que tiveram sua configuração moldada majoritariamente pelos interesses dos detentores do capital, principalmente aqueles relacionados aos setores imobiliário e de construção. Segundo Kowarick (apud Manhães, 2013):

Como acumulação e especulação andam juntas, a localização da classe trabalhadora passou a seguir os fluxos dos interesses imobiliários. No contexto explosivo do crescimento metropolitano, o poder público só se munuiu tardiamente de instrumentos legais para tentar dar um mínimo de ordenação ao uso do solo. No entanto tal iniciativa ocorre num período em que o desenho urbano já está em grande parte traçado em consequência da retenção dos terrenos por parte de grupos privados. Desta forma a ação governamental restringiu-se, tanto agora como no passado, a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado, e os investimentos públicos vieram colocar-se a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário-construtor. (p.16)

Os crescentes valores imobiliários são apontados por Maricato (1997) como fator básico para a segregação espacial e carência habitacional. A cidade se torna objeto de extração de lucro, com os valores de troca se sobrepondo aos valores de uso, e para Manhães (2013), a luta que se trava na cidade pela apropriação da renda imobiliária é a própria expressão da luta de classes em torno do espaço construído.

#### 1.4. METODOLOGIA

Foram realizadas análises baseadas em dados coletados por fontes diversas, como o número de trabalhadores empregados por ano nos setores estudados, extraídos do banco de dados CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), assim como informações sobre o setor disponíveis no banco de dados de agências oficiais, como o CEPERJ (Centro Estadual de estatística, Pesquisas e Formação de Servidores do Rio de Janeiro). Em alguns itens deste estudo, para que esses dados sejam postos em uma perspectiva correta, trabalhou-se também com o comparativo de índices referentes ao município frente a outros do país, da região ou de outro município, pois é inerente que muitos acontecimentos acompanharam o cenário nacional, como o aquecimento do setor em determinado período.

Alguns dados apresentados foram conseguidos com a colaboração da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do município estudado, que forneceu dados oficiais referentes ao número de obras na cidade. Estes dados só puderam ser coletados após um total de nove visitas ao órgão municipal, realizadas entre abril e novembro de 2016. A insistência na obtenção destes dados ocorreu pela confiança de que ali se encontrariam dados que indicariam o crescimento da construção no município de forma mais clara possível, o que se confirmou, como será mostrado adiante.

Também foram realizadas entrevistas com representantes de setores e instituições de relevância para a pesquisa, como o sindicato das indústrias da construção civil (SINDUSCON) e com representantes de algumas empresas construtoras e imobiliárias, (os seis entrevistados estão relacionados no Anexo A). Essas entrevistas tiveram como finalidade ajudar a traçar o panorama do mercado local no que tange o segmento estudado, colaborando para o entendimento das mudanças ocorridas no período, e também foram fundamentais para traçar a história oral da construção civil e do mercado imobiliário de Campos no período, visto que tal narrativa encontra-se fragmentada e diluída entre os muitos agentes que dela participaram nesses últimos 10 anos, posto que jamais será possível chegar à uma versão unânime e oficial de alguns relatos. Segundo Meihy (1996), a história oral

pode ser traduzida com objetividade a partir de um assunto específico e preestabelecido, buscando o esclarecimento ou opinião do entrevistado sobre algum evento definido, exatamente o que tentamos fazer no presente trabalho. As entrevistas ajudaram também a responder algumas questões relacionadas aos objetivos deste trabalho, ao demonstrarem as expectativas para o futuro do setor.

Alguns dados e informações espaciais foram constatados através de visitas técnicas aos locais, observando, por exemplo, as dimensões de determinados empreendimentos no local e suas interferências no entorno.

Não pode deixar de ser citado, ainda, que muitos dos tópicos e itens aqui abordados retratam o percebido pelo autor ao longo das pesquisas, visitas, levantamentos, entrevistas e de sua própria vivência pregressa, que conta com alguns anos de experiência de trabalho no setor estudado. De fato, algumas impressões e constatações só podem ser adquiridas quando se está na parte de dentro das ações e convivendo com situações diversas, com o convívio dos mais variados agentes, que vai desde o empresário até o operário.

#### 1.5. ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

Quanto à disposição dos capítulos, procurou-se apresentá-los seguindo uma linha temporal dos acontecimentos, para facilitar o entendimento do leitor:

(I). O Capítulo 2 descreve a cidade de Campos dos Goytacazes (a trataremos neste trabalho como simplesmente “Campos” em alguns momentos) e o estado em que se encontravam suas empresas de construção civil e seu mercado imobiliário até 2006.

(II). O Capítulo 3 estuda os acontecimentos nacionais e regionais que influíram o crescimento do setor na cidade,

(III). Crescimento este que é detalhado no Capítulo 4, que analisa ainda a evolução dos preços e do número de empregos no setor, além das modificações ocorridas nas empresas da construção.

(IV). O Capítulo 5 foca nos últimos anos do período, analisando os motivos que levaram a uma diminuição das atividades ocorridas até então, e busca também

lançar luz sobre as possibilidades futuras tanto para o setor da construção civil quanto para o mercado imobiliário no município.

(V). O Capítulo 6 é dedicado à análise dos impactos urbanos sentidos em Campos após esse período tão intenso da economia local.

## **2. A CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOITACAZES**

Neste primeiro tópico é apresentado o panorama histórico da ocupação territorial urbana da cidade de Campos dos Goytacazes e o desenvolvimento de seu setor imobiliário e de sua indústria da construção, descrevendo como se deu a ocupação de seu núcleo central, sob quais aspectos se iniciou sua verticalização, quais as características de suas empresas atuantes no segmento e qual o perfil da mão de obra local.

### **2.1. BREVE HISTÓRICO IMOBILIÁRIO DA CIDADE**

Campos dos Goytacazes é a maior cidade do interior do estado do Rio de Janeiro, localizada em sua região norte, com uma população de 487.186 habitantes. Supera todos os municípios do estado em relação à extensão territorial, contando com 4.826 quilômetros quadrados.

A cidade tem a propriedade a terra como um dos pilares de sua própria formação histórica, desde as lutas de Benta Pereira e outros latifundiários locais contra o Visconde de Asseca no século XVII, ou até anteriormente, visto que tinham recebido tais terras de seus antepassados, que por sua vez as receberam, no início do século XVI, como pagamento pelas batalhas que resultaram na erradicação da tribo de índios Goitacá, o que permitiu que na região fossem desenvolvidas atividades agropecuárias características do período colonial.

Desde Benta Pereira que a cidade tem como seus principais personagens os grandes proprietários de terra, que, em um primeiro momento, são os que iniciam as ações comerciais sobre a terra e seus valores, principalmente a terra urbana.

PESSANHA (2013) levanta a hipótese de que os fazendeiros e senhores de engenho passaram a lucrar com construção, venda e aluguel de casas e pontos comerciais no centro da cidade, estabelecendo atividade paralela com o plantio nas áreas rurais. Aponta ainda a existência de anúncios em jornais da segunda metade do século XIX, que demonstram as incipientes atividades do setor imobiliário, que se beneficiava do crescimento do núcleo urbano, que acompanha o desenvolvimento da importância da cidade no cenário nacional. Sobre o crescimento do núcleo urbano, também disserta Vasconcelos (2009):

O processo de urbanização da cidade se dá em 1877 quando são implantados os engenhos centrais - as usinas. Em 1890 constam registros de que o território do município já tinha tal desenvolvimento que atingiu praticamente as fronteiras atuais e a partir desta época, o comando da vida cultural da região passa dos solares rurais para o núcleo urbano.

Com as atividades açucareiras crescendo no ritmo dos engenhos centrais, o mercado imobiliário local ganha mais investidores, uma vez que proprietários de pequenos engenhos obsoletos passam a se dedicar ao plantio de cana para fornecimento junto aos grandes engenhos, e, com mais tempo livre e capital excedente, passam também a investir em imóveis para aluguel na área central visando a obtenção de renda extra e contínua (VASCONCELOS, 2009).

Através da observação de algumas fotografias históricas podemos perceber desde então a mudança da paisagem no entorno da principal praça da cidade, a Praça São Salvador, ladeada pela catedral de mesmo nome. Na figura 1, fotografia do alemão Guilherme Bockaul, datada de 1879, é possível notarmos a ocupação do centro da cidade a partir do entorno da praça, que sequer tem contornos definidos, e da Igreja matriz.



**Figura 1:** Praça São Salvador em 1879.  
Fonte: Bolckau apud Vasconcelos (2009).



**Figura 2:** Praça São Salvador nos anos de 19(?).  
Fonte: Landim (2011).



**Figura 3:** Praça São Salvador hoje.  
Fonte: Mulatinho (2009).

O casario que rodeia a praça, em estilo predominantemente colonial, com o passar dos anos foi sendo gradualmente substituído por construções em estilo eclético, característico da virada do século XIX para o XX, como aparece na figura 2, que embora não tenha precisa a data, é de meados do século XX. Vê-se uma

transformação intensa em relação a primeira foto, a catedral foi reconstruída, a praça remodelada, e à esquerda já existe o então novo prédio dos correios, inovador e em estilo modernista, e ao seu lado o Ninho das Águias, uma das pérolas da arquitetura eclética campista, que foi demolido, junto com todos os outros prédios ecléticos do seu entorno para dar lugar aos altos e envidraçados prédios comerciais, como o novo edifício Ninho das Águias e o edifício Cidade de Campos. Ambos aparecem à esquerda na figura 3, que retrata a praça e seu entorno como estão hoje.

Portanto, é possível observarmos, tirando como exemplo emblemático as mudanças espaciais dessa área central, as estratificações de vários períodos que se sobrepõem um ao outro seguidamente, e, em menos de um século e meio, faz a paisagem central da cidade mudar radicalmente ao menos por duas vezes, mudanças que acontecem ao ritmo do aumento da concentração populacional no centro urbano, fato acontecido em cidades de todo o país nesse mesmo período, e do aumento do setor de serviços, maciçamente presente na região central. O aumento dos valores imobiliários foi sendo ditado pela importância que a cidade já tinha desde o começo desse período, abrigando casas dos grandes fazendeiros, e, com o passar das décadas, casas, lojas e edifícios de salas comerciais e apartamentos construídos com forte apoio do capital de profissionais bem sucedidos, principalmente do setor terciário, como médicos e advogados, que adentravam como investidores no mercado imobiliário a fim de aumentarem seus ativos com possíveis rendas de aluguel.

O início da produção petrolífera na bacia de campos, em 1977, intensificou o processo de especulação e a verticalização da cidade, até então tímida, se espalhou pela cidade, principalmente na região do entorno da Avenida Pelinca, que viria a se consolidar como a nova centralidade do município.

## 2.2. O INÍCIO DA VERTICALIZAÇÃO: 1970 ATÉ 2000.

A verticalização é um processo urbanístico bem marcante do século XX, possibilitado por uma série de inovações tecnológicas para a construção civil, como o concreto armado, o elevador e o ar-refrigerado. Porém é apenas com a

necessidade demandada pela concentração populacional e o aumento dos preços imobiliários que se permite a verticalização, uma vez que determinada parcela do solo alcança um valor tal que seu uso não pode se limitar a poucos pavimentos, e passa a compensar o uso das tecnologias citadas, que são de alto custo. Sobre este processo, Freitas discorre:

Os condomínios verticais representam uma forma de apropriação do capital e da especulação imobiliária, que conferem diferentes graus de status a seus moradores, valorização e lucro para seus agentes promotores e uma nova dinâmica para a cidade. Entendidos como mercadorias, a construção de apartamentos segue a lógica específica de mercado e, assim, utiliza-se de símbolos de status para agregar valores de uso ao produto, além de buscar a racionalização da produção a fim de aumentar os lucros. (FREITAS, 2011)

Em Campos dos Goytacazes o processo de verticalização, iniciado na década de 1970 (FARIA, 2005), começa a se intensificar gradativamente na década de 1980 com a construção de grandes conjuntos de prédios para moradia, situados à Avenida Tenente Coronel Cardoso (mais conhecida como Rua Formosa), Avenida Pelinca e na Rua Lacerda Sobrinho, todos com cerca de 400 apartamentos cada um.

Nos prédios, já naquela época, era possível ver andares inteiros de propriedade de um único dono, que, segundo um dos nossos entrevistados, os compravam para investimento, acreditando em lucrativa venda futura, ou simplesmente a renda constante decorrente do aluguel.

O cenário a partir de então só favoreceu a construção de edifícios, por uma série de fatores:

- O paulatino crescimento da produção petrolífera na bacia de Campos aumentava as rendas do município, e uma parte importante da população, trabalhando para a Petrobrás ou suas terceirizadas, em regime de escala *offshore/onshore*, passou a ter capital excedente e tempo para prospectar investimentos rentistas, ou, simplesmente, ambicionar um melhor nível de vida, buscando moradias mais “bem localizadas”, isto é, centrais;

- Importantes instituições de ensino superior se instalaram na cidade, a maior parte delas na região central, e a UENF, maior universidade do interior do estado, foi inaugurada em 1994, consolidando Campos dos Goytacazes como um polo universitário. Isso atraiu muitos estudantes de diversas partes do país, que tem por característica alugar residência enquanto cursa a faculdade. Isso criou mais um nicho de mercado a ser explorado pelo setor imobiliário;

O setor de prestação de serviços, com o aumento da demanda ocasionado também pelos motivos acima e o conseqüente crescimento de sua renda, segue atuando como investidor certo de empreendimentos imobiliários, assim como políticos. Pessanha (2009) alerta ainda para a possibilidade de “processos de corrupção ligados ao poder local” incentivarem o aumento dessas construções, colocando-os como parte interessada.

No final da década de noventa, com a aprovação da Lei No. 9.478/97, que quebra o monopólio da Petrobrás e também aumenta as rendas petrolíferas da cidade (RAPPEL, 2011), todo esse processo citado anteriormente ganha ainda mais força. A produção *offshore* aumenta após a quebra do monopólio e a oferta de emprego para cargos técnicos com boa remuneração faz crescer o número de investidores potenciais.

Nesse contexto ganham importância no começo do século XXI proeminentes empresas construtoras locais, que aproveitam o bom momento para lançarem seus primeiros empreendimentos. Geralmente começando com a construção de pequenos edifícios, com três pavimentos e não mais que doze apartamentos cada um, o mercado aquecido possibilitou o rápido crescimento dessas empresas, que passam a lançar empreendimentos cada vez maiores e mais centrais, de crescente interesse no entorno da Avenida Pelinca, local que passa a ser visto como nobre e detentor de boa oferta de lojas, restaurantes e outros serviços diversos, em detrimento do centro histórico, que nas últimas duas décadas têm ficado estagnado.

### 2.3. O PESO DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO SETOR IMOBILIÁRIO PARA O MUNICÍPIO: ECONOMIA E TRABALHO

Para que uma análise mais esclarecedora sobre os eventos ocorridos após 2006, é necessário que se tenha uma ideia preliminar da importância do setor da construção civil para o município em período imediatamente anterior. Segundo dados coletados pela fundação CIDE-RJ, expostos no relatório técnico que serviu como diagnóstico para o Plano Diretor da cidade (CAMPOS, 2006), no começo dos anos 2000 tal setor já representava quase 10% do PIB do município (em vermelho na Tabela 1), mais do que a participação dos setores de agropecuária, comércio atacadista e comércio varejista somados. Ressaltamos que trabalharemos aqui com a hipótese que esse setor aumentou suas atividades a partir de então.

Analisando o mesmo documento, chama a atenção também constatar que o setor com maior participação no PIB do município à época era denominado de “Aluguéis” (em laranja na Tabela 1), representando nada menos que 30,17% do PIB, o dobro do segundo colocado, prestação de serviços (14,86%). Note que Campos é, no entanto, muito mais associada como uma cidade forte no setor terciário, enquanto o peso de seu setor imobiliário é algo percebido por poucos.

**Tabela 1:** Evolução do PIB de Campos dos Goytacazes. Anos 1997, 2000 e 2003.

Setor de Atividade	1997		2000		2003	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Agropecuária	40.640,35	2,8%	60.384,24	3,47%	132.932,38	5,4%
Extração de outros minerais	1.421,29	0,1%	3.608,80	0,21%	2.852,90	0,1%
Indústria de produtos de minerais não metálicos	7.751,47	0,5%	6.490,86	0,37%	4.582,94	0,2%
Indústria metalurgia	197,73	0,0%	230,87	0,01%	181,43	0,0%
Indústria de máquinas e Equipamentos	1.153,26	0,1%	1.329,33	0,08%	717,66	0,0%
Indústria de material eletro eletrônico	147,52	0,0%	6,50	0,00%	12,58	0,0%
Indústria de material de transporte	219,50	0,0%	63,89	0,00%	23,24	0,0%
Indústria de produtos de madeira e de do mobiliário	3.582,90	0,2%	5.109,81	0,30%	7.155,33	0,3%
Indústria de papel e celulose	38,56	0,0%	55,20	0,00%	51,09	0,0%
Indústria gráfica	330,90	0,0%	188,83	0,01%	369,87	0,0%
Indústria de produtos de borracha	116,00	0,0%	132,37	0,01%	248,63	0,0%
Indústria química	-	0,0%	-	0,00%	17.908,07	0,7%
Indústria farmacêutica	14,22	0,0%	82,37	0,00%	70,94	0,0%
Indústria de artigos de perfumaria	278,87	0,0%	34,44	0,00%	15,04	0,0%
Indústria têxtil	2.605,93	0,2%	1.088,53	0,06%	523,58	0,0%
Indústria do vestuário	3.142,83	0,2%	2.215,84	0,13%	1.860,81	0,1%
Indústria de calçados	487,05	0,0%	305,69	0,02%	267,55	0,0%
Indústria de produtos alimentares	96.887,23	6,7%	129.807,10	7,48%	111.161,72	4,5%
Indústria de bebidas	7.140,95	0,5%	0,06	0,00%	68,69	0,0%
Indústria de Equipamentos e materiais médicos	-	0,0%	-	0,00%	-	0,0%
Indústrias diversas	249,33	0,0%	157,26	0,01%	224,28	0,0%
Comércio atacadista	24.175,20	1,7%	30.587,95	1,78%	68.688,53	2,8%
Comércio varejista	81.828,43	4,2%	82.721,56	3,60%	105.724,42	4,3%
<b>Construção civil</b>	<b>244.520,08</b>	<b>16,8%</b>	<b>172.558,34</b>	<b>9,91%</b>	<b>212.528,40</b>	<b>8,6%</b>
Energia elétrica	29.775,48	1,8%	40.574,83	2,33%	80.412,02	3,5%
Água e esgoto	23.077,84	1,6%	26.142,02	1,50%	52.075,08	2,1%
Transportes	25.415,31	1,7%	51.588,35	2,96%	96.730,89	3,9%
Comunicações	48.206,55	3,3%	62.531,35	3,59%	68.444,34	2,8%
Instituições financeira	31.731,10	2,2%	41.897,97	2,41%	77.325,43	3,1%
Administração pública	40.565,44	3,4%	40.339,13	2,38%	78.295,46	3,2%
<b>Aluguéis</b>	<b>448.149,71</b>	<b>30,7%</b>	<b>525.182,28</b>	<b>30,17%</b>	<b>538.970,78</b>	<b>21,9%</b>
Prestação de serviços	180.888,49	12,4%	258.604,39	14,86%	474.251,82	19,3%
Imputação intermediação Financeira	(50.342,54)	-3,5%	(41.426,12)	-2,38%	(60.268,21)	-2,4%
Impostos sobre produtos	177.572,24	12,2%	249.121,76	14,31%	382.222,76	15,5%
<b>Total</b>	<b>1.454.745,21</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.740.746,56</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.482.608,28</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Fundação CIDE - RJ.

Fonte: Campos dos Goytacazes (Município) (2006).

Tais setores, em 2003, apresentam leve declínio na porcentagem de participação sobre o PIB municipal, porém continuaram mostrando crescimento em seus números absolutos próprios.

Mesmo com números tão robustos, e com projeções que já apontavam para um futuro promissor para o setor, problemas estruturais puderam ser notados no estudo de diagnóstico para o plano diretor, que, buscando potencializar mais encadeamentos positivos, após descrição dos pontos negativos encontrados, propõe solução:

Foi observada a falta de integração entre os segmentos da cadeia produtiva da construção civil de Campos dos Goytacazes, tanto em suas relações horizontais quanto verticais. Como forma de aumentar a competitividade da referida cadeia foi sugerido o estabelecimento de parcerias em diversos níveis, principalmente nas relações horizontais existentes nos segmentos, tanto para venda de produtos e obtenção de matéria prima de melhor qualidade, quanto para pesquisa e desenvolvimento de novos produtos no caso dos fornecedores de insumos locais. (CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município), 2006)

Ainda neste documento, importantes registros foram feitos sobre dados que revelam expressiva quantidade de empreendimentos, assim como de trabalhadores atuantes no segmento, porém sem vínculo formal:

O setor atravessa um período de inquestionável dinamismo. De acordo com dados do Sindicato dos Trabalhadores na Indústria da Construção Civil e Mobiliário, entre 2005 e 2006, o número de empregos no setor saltou de 11 mil para 17 mil. As animadoras cifras do setor dão conta de que atualmente há cerca de 159 obras em andamento na cidade, com perspectiva de chegar a 200 até o final de 2006. Contudo, apesar do alto índice de empregabilidade, o sindicato denuncia que 90% dos trabalhadores não têm carteira assinada e, por isso, ganham abaixo da média salarial. (CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município), 2006, Grifo do autor)

## 2.4. PERFIL DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL EM CAMPOS DOS GOYTACAZES ANTES DO BOOM IMOBILIÁRIO.

Até 2006, as construtoras atuantes em Campos eram menos numerosas e tinham um perfil mais local e interiorano, sendo que poucas empresas de fora da cidade ali trabalhavam.

As obras públicas de edifícios eram geralmente feitas por empresas locais, como reformas, construção de pequenos conjuntos habitacionais ou prédios públicos. Embora também atuassem em algumas dessas obras, empresas de fora do município envergavam um número maior de obras quando se tratava de estruturas e empreitadas mais específicas, como estradas ou pontes.

As obras de iniciativa privada, em sua maioria prédios habitacionais construídos na área central e seus arredores, eram predominantemente dominadas por empresas locais, muitas delas com perfil semelhante: começo das atividades com construção de casas ou pequenos prédios, passando a construir prédios maiores de acordo com que adquiria o *know-how* desse tipo de construção, geralmente tendo como dono e empreendedor um arquiteto ou engenheiro e utilizando muitas vezes divisões de setores da empresa contando com familiares. Obviamente, essas especificidades não se aplicam a todas as empresas atuantes à época, mas descrevem um perfil predominante. As construtoras Melo Teixeira e Conscam são exemplos dessas empresas.

Ao estudar o funcionamento das empresas locais, Ajala (2007) conclui que as construtoras desta região objetivam primeiramente prestar serviços ao poder público, em segundo as pessoas físicas e em terceiro a outras empresas, porém constata que a realidade é uma maior quantidade de serviços prestados às pessoas físicas.

Os métodos construtivos dessas empresas não apresentavam grande arrojo nem inovação, mantendo-se a estrutura de concreto armado e o posterior fechamento com alvenaria de blocos cerâmicos, com pequenas diferenças de processos de construtora para construtora. O uso de gesso como revestimento de paredes em áreas secas, por exemplo, só começou a ser usado nos prédios da cidade de Campos bem tardiamente, visto que há muito tempo as empresas de

outras cidades já se utilizavam desse método, mais ágil e barato e de desempenho similar. Lajes nervuradas e concreto protendido, tecnologias intensamente utilizadas em estruturas por construtoras de edifícios verticais por todo o Brasil, ainda hoje são raras de se ver em Campos, embora não se tenha dúvidas quanto as vantagens de seu uso e relação custo-benefício, por falta de empresas locais que dominem sua execução.

O fato de na região existir facilidade para se comprar areia e tijolo cerâmico, dois insumos usados em larga escala para a construção civil, em vez de ser um fator de vantagem comparativa para que as construtoras locais produzissem imóveis com menor custo, tornou-se motivo de não aprimorar alguns processos laborais, resultando muitas vezes em desperdício de materiais, mão de obra e tempo.

No entanto, com o preço de venda dos imóveis em constante valorização, as empresas locais puderam desfrutar de um período de bonança (entre 1998 até 2006) onde operavam praticamente solitárias no segmento de construções habitacionais, principalmente condomínios verticais, com as empresas de fora da cidade começando a ocupar essa lacuna mais intensamente apenas após 2006. Com o aumento da demanda, foi possível auferir margens de lucro cada vez maiores, visto que o custo de construir não evoluía na mesma proporção do valor de venda, mesmo que a maior parte da mão de obra (um dos principais insumos das construções) vivesse momento de conquista de melhor remuneração nesse período, com o aumento do salário mínimo.

## 2.5. MÃO DE OBRA: BAIXA QUALIFICAÇÃO E ALTA ROTATIVIDADE

Antes de seguir com a análise sobre o setor estudado, é necessário um breve olhar sobre a força motriz por trás da execução dessas obras, a força de trabalho da construção civil, representada por seus operários, situando sua posição dentro de um cenário maior.

A massa de trabalhadores da construção civil em Campos tem uma origem semelhante ao de outras tantas cidades médias do Brasil: trabalhadores sobrantes de atividades rurais em declínio e migrantes.

Ao se analisar a quebra do setor sucroalcooleiro na cidade e na região, muito se discutiu sobre como as atividades petrolíferas poderiam ou não absorver esses trabalhadores que ficaram desamparados, uma vez que não apresentavam qualificações técnicas para trabalhar em postos do mercado petrolífero, fosse ele *offshore* ou *onshore*. Aqueles que defendem esse pensamento acabam deixando passar despercebido que o aquecimento em outros mercados de trabalho locais acabou por empregar parte destes trabalhadores, vide que Campos se fortaleceu como polo comercial e, principalmente, teve movimentações cada vez maiores na construção civil desde o início das atividades da Petrobrás na região.

Caso semelhante foi analisado por Cockell (2008), em seu trabalho sobre o perfil dos trabalhadores de São Carlos, cidade média do interior do estado de São Paulo, onde se constatou que a construção de edificações ofereceu oportunidade para a reinserção de trabalhadores de origem rural ou de setores industriais em declínio no mercado de trabalho. Como se sabe, as características médias do trabalhador da construção civil guardam grandes semelhanças com as do trabalhador rural: baixa escolaridade, aprendizado da função no próprio exercício de trabalho, dependência de períodos sazonais do mercado, baixa remuneração e períodos curtos de vínculos formais de trabalho, geralmente intermitentes, com muitas dispensas e admissões ao longo da vida profissional. Desta forma, é constante encontrar nos canteiros de obras civis da cidade serventes, pedreiros, carpinteiros e armadores que trabalharam em usinas ou em seus canaviais, tendo transferido suas atividades para construção civil gradualmente.

Em entrevista, Sérgio Celso Souza Chagas, sócio proprietário da empresa SCE serviços técnicos e construções, que atua no mercado campista há quase 30 anos, lembra-se da época em que a construção civil da cidade perdia trabalhadores por pedido de dispensa nos meses de moagem das usinas, descrevendo um período de transição, entre as décadas de 1970 a 1980, onde os empregados da construção abdicavam de um emprego formal, com remuneração fixa, porém baixa, pelo corte de cana, onde se conseguia ganhar por produção, apesar do vínculo informal e da fragilidade da cobertura social. Mesmo em decadência, o setor sucroalcooleiro ainda conseguia se manter e acabava por cativar a mão de obra, que se deixava levar pela possibilidade de uma renda maior, ainda que por poucos meses do ano.

Com o aquecimento das atividades petrolíferas na década de 1990 existe consequente aumento na procura por imóveis em Campos, que passa a se apresentar como uma cidade média de boas perspectivas para trabalhadores da construção, vindo a receber trabalhadores oriundos de outras cidades e estados para trabalhar nesse setor, como atestam os representantes de empresas e diretores de sindicatos entrevistados. A cidade média servindo de barreira para conter o fluxo de migrantes que anteriormente se dirigiam apenas para as grandes capitais, principalmente São Paulo e Rio de Janeiro, foi uma constante do final do século XX, reforçando a característica de “dique” dos fluxos migratórios, como observa Piquet (2007). Portanto, é comum, ao se visitar um canteiro de obra em Campos, ouvir sotaques de outras regiões, sobretudo o nordestino. Essa percepção nos foi relatada pelos entrevistados Leandro Sardinha, mestre de obras, e Francisco Santos, gerente de obras.

É também uma característica da mão de obra da construção civil ter certo nomadismo, com trabalhadores buscando as cidades com o mercado mais aquecido e se mudando algumas vezes ao longo da vida, algo comum ao migrante brasileiro. Motivo pelo qual nossos entrevistados citam que, pelas obras da cidade, não é raro encontrar tais nordestinos com passagens por São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás ou Vitória.

Ademais, se fazem necessárias mais algumas ponderações sobre o perfil do trabalhador da construção civil, também diagnosticadas por Cockell (2008), como a importância de suas relações sociais informais que são fundamentais para o enfrentamento da situação de vulnerabilidade profissional e serviços inconstantes, prevalecendo o apoio familiar, redes consanguíneas e identificação religiosa. Seu trabalho também destaca que o Estado e as instituições públicas não pertencentes ao estado, como sindicatos, possuem pouca proximidade à rede de relações desses trabalhadores.

Uma particularidade dos trabalhadores do setor é a rotatividade de empregadores, com muitas assinaturas na carteira de trabalho e muito uso dos benefícios como o seguro-desemprego ao longo da carreira. Isso se explica por algumas características da própria indústria da construção civil: o tempo médio de duração de uma obra é de três anos, e as empresas costumam abrir uma razão

social por obra. Ou seja, a cada obra, muitas empresas contratam no início e dispensam no final seus trabalhadores braçais, mantendo apenas um núcleo técnico permanente. Os trabalhadores acabam se acostumando com isso e utilizam essas “entressafras” para equilibrar o orçamento: Trabalham um período em empresas, para manter um mínimo de contribuição para a aposentadoria, intercalando com períodos em que recebe o seguro desemprego enquanto, informalmente, trabalha sem contrato legal em pequenas obras particulares, recebendo valores maiores do que quando está de carteira assinada.

Outro fator que incentiva essa rotatividade é regido pela própria hierarquia do canteiro: um armador é fundamental para a obra, mas quando acaba a fase de estrutura, que costuma durar apenas o primeiro terço do tempo total, ele fica sem serviço e costuma ser dispensado. O mesmo acontece com os carpinteiros. Já os pedreiros não são, em geral, admitidos no primeiro terço da obra, só nos últimos dois terços, quando aumenta a demanda pelos seus serviços (elevação de alvenaria, reboco etc.). Algumas poucas empresas conseguem encaixar os cronogramas entre suas obras para minimizar os custos com rescisões, remanejando a mão de obra de canteiro para canteiro de acordo com a necessidade do serviço, mas essa é uma exceção que confirma a regra e não o contrário.

A terceirização e subcontratação também são práticas comuns entre construtoras. Embora a lei vete a terceirização de “serviços fins” das empresas, esse termo costuma ser interpretado ao bel-prazer das construtoras. Uma empresa de construção contratar outra para elevar alvenaria em sua obra não é subcontratação? Ou contratar uma firma de gesseiros para executarem um forro de teto não é terceirização? As empresas repassam esses serviços através de empreitadas pagas por metro quadrado produzido, e costumeiramente se abstém de fiscalizar com rigor a situação trabalhista dos funcionários da subcontratada. Cardoso (2013), em sua pesquisa, explica que a construção civil é, segundo os órgãos representativos, um dos setores onde mais existe a mão de obra figurada na forma de subcontratação (serviços terceirizados) e que está apoiada em uma simples súmula do STF que reconhece apenas a terceirização de alguns pouquíssimos casos.

### **3. CIDADE EM TRANSFORMAÇÃO: INÍCIO DAS GRANDES OBRAS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES IMPULSIONADO PELO PETRÓLEO, PORTO E SETOR PÚBLICO.**

Pelo que já foi exposto, pode-se perceber que desde antes da virada do século o mercado imobiliário e, conseqüentemente, a indústria da construção civil na cidade de Campos já contavam com grande movimentação e respondiam por parcela importante do fluxo de capital local, tendo se fortalecido no final do século XX. Esse cenário configurava uma base para o que viria a acontecer após 2006, um ano emblemático que marca o início de uma forte corrente de valorização dos imóveis locais motivada principalmente por fatos externos ao município, mas que nele interferiram diretamente. Esses fatos serão mais bem descritos nos itens a seguir.

#### **3.1. A INFLUÊNCIA DAS DESCOBERTAS DO PRÉ-SAL E DO ANÚNCIO DAS OBRAS DO PORTO DO AÇU**

O ano de 2006 marca o anúncio da Petrobrás sobre a existência de petróleo na camada Pré-Sal, a partir do primeiro óleo encontrado na área de Tupi, e a partir de então, em 2007, as confirmações a respeito de suas reservas provadas e capacidade de produção de barris de petróleo foram paulatinamente divulgadas. Em 2008, na bacia de Campos, foi extraído o primeiro óleo com origem do Pré-Sal, no campo de Jubarte (PETROBRÁS, 2008). De fato, a descoberta foi amplamente comemorada e, tal qual uma bandeira, era utilizada pelo governo federal em sua propaganda como símbolo do orgulho nacional, sendo relacionada à garantia de um futuro próspero para o país. Soma-se a essa descoberta o fato de a Petrobrás estar

prestes a quebrar um paradigma tecnológico ao perfurar em águas ultra profundas (PIQUET e TERRA, 2011), tornando-se pioneira mundial neste segmento.

Se Campos já sentia os impactos (negativos e positivos) de sua proximidade com as zonas de produção do petróleo, a tendência passava a ser vê-los aumentar. Os investidores nacionais do setor da construção percebem na cidade momento propício para investimentos que aproveitassem o bom momento econômico que se prenunciava e toda a propaganda gratuita do governo e da mídia de alcance nacional, o que formava uma conjuntura favorável ao desejo de se investir na cidade. A Figura 4 representa bem como foi capturado esse pensamento e revertido para promover a aquisição de imóveis, não para fim de moradia, mas propriamente de investimento, e de como o mote do petróleo merecia destaque no material de divulgação dos empreendimentos.



**Figura 4:** Folder de Lançamento do hotel Supreme Campos.  
Fonte: Barbosa (2011)

Cabem aqui, entretanto, duas ressalvas importantes. A primeira, que Campos nunca foi sede de qualquer empresa envolvida com a extração de petróleo na bacia que leva seu nome, como bem sabem seus cidadãos, mas ao contrário do que possa sugerir a confusão pelo homônimo. Macaé, onde a maioria das empresas têm suas bases, fica a 113 quilômetros de Campos, que se beneficiou ao longo dos anos de atuação da Petrobras e de outras petrolíferas por receber *royalties* e

participações especiais, assim como demandas indiretas. A segunda, como os fatos vieram a comprovar, a despeito da primeira produção de óleo ter ocorrido na bacia de Campos, as maiores áreas de extração de petróleo da camada pré-sal vieram a ser Santos e Espírito Santo.

O contexto das divulgações do petróleo na camada pré-sal ocorreram paralelamente ao anúncio e início de implantação de outro empreendimento industrial com ainda maior potencial para modificar a configuração socioespacial do município: o Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açú (CLIPA), em São João da Barra, cidade vizinha a Campos e que muito dependia desta para o provimento de vários serviços.

A primeira menção a um projeto estruturante na região Norte-Noroeste do estado do Rio de Janeiro ocorre ainda em 1999, primeiro ano da gestão do campista Anthony Garotinho a frente do governo do estado, quando a secretaria de energia, indústria naval e petróleo traça um plano de ação com a preocupação de gerar para região empreendimentos alternativos e fixadores de capital.

Foi elaborada a concepção original de um Terminal Portuário de Apoio Offshore, por ocasião também da saturação ocorrida no porto de Macaé (WICTER, 2013). Nesse processo, uma batimetria realizada no litoral fluminense detecta o local mais apropriado para a instalação de um porto que comportaria embarcações de calados elevados, navios internacionais de grande porte, inclusive de características de transporte de minério, e também ao transporte potencial de granéis líquidos e sólidos, assim como cargas de contêineres.

A área pretendida para a locação da retro área do porto chegou a ser declarada como de utilidade pública por decreto estadual, Nessa etapa foi caracterizado o local que o porto de fato viria a ocupar. O estado teria participação acionária, aprovada na época em caráter de lei no âmbito legislativo, representada por 33% do projeto.

O projeto, no entanto, perdeu o fôlego ao ser renegado pela Petrobrás. Para que o projeto do porto não fosse sumariamente engavetado, foi necessário o redirecionamento de seu foco para empresas atuantes no ramo da mineração, já

que as condições do possível píer do porto se mostravam propícias a atender a demanda de minério e itens siderúrgicos.

É nesse contexto que surge a figura do empresário Eike Batista, cuja personalidade empreendedora foi apontada como propícia para participar do projeto. Eike Batista possuía já negócios financeiros bem sucedidos, se destacando nacionalmente como um investidor proeminente. Seu interesse no porto foi estratégico, já que possuía minas de minério de ferro no estado de Minas Gerais e precisava criar meios de escoar sua extração ou produtos beneficiados para países como a China (WICTER, 2013). Após negociações sobre a viabilidade do projeto, o grupo EBX executou rápida manobra para a compra das terras que serviriam para implantação do Porto, na região próxima ao bairro do Açú, no 5º distrito de São João da Barra, Pipeiras.

Todo esse período da busca de parceiros até o fechamento com as empresas de Eike Batista levaram anos, de forma que em 27 de dezembro de 2006, ele e a então governadora Rosinha inauguram a pedra fundamental do Terminal Portuário Privativo de Uso Misto do Porto do Açú, caracterizando o investimento de maior porte em terra da região norte/noroeste, com suntuosas cifras previstas para sua conclusão, em torno de R\$1,6 bilhão (WICTER, 2013).

O Porto do Açú ganhou rapidamente espaço na mídia nacional e internacional, pela envergadura do projeto, tratando-se de uma das maiores plataformas logísticas do mundo, estando em posição estratégica não só pelo aspecto inicial de escoar minério para o oriente, mas também pela proximidade a outros polos importantes, como as capitais do sudeste brasileiro, e outros portos importantes, como o de Santos, fortalecendo as ações na costa brasileira, e estando disposto a receber atividades de várias empresas ao redor do globo, assim como uma retroárea vasta, com a possibilidade de implantação de inúmeras empresas nacionais e multinacionais de destaque.

O Porto contaria (ou será que contará? Veremos adiante) com seis berços de atracação para navios graneleiros e quatro berços de atracação para contêineres. A respeito de sua retro área, com quase 10 mil hectares, era divulgado pela empresa que abrigaria um grande distrito industrial, pensado para terminais voltados a

armazenamento de produtos, uma usina termoelétrica, um complexo siderúrgico, um polo metal-mecânico, e até quatro usinas de pelotização de minério, que eram o carro chefe do empreendimento (WICTER, 2013).

Com o início das obras e o crescimento da credibilidade do empreendimento, o governo estadual ampliou a área industrial do entorno do CLIPA em São João da Barra: o Setor Especial do Distrito Industrial teve sua área geográfica protocolada pela Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro, a CODIN, com suporte das atribuições delegadas a ela pelo decreto estadual nº 42.422, de 26 de abril de 2010, do governador Sérgio Cabral. Ocupa uma Área de 72 km<sup>2</sup>, e objetiva a implantação de indústrias siderúrgicas, de apoio *off-shore*, automobilísticas, cimenteiras e unidades de construção naval (CODIN, 2013). As desapropriações dessa área a abrigar o Distrito Industrial, que geraram desgaste junto a opinião pública, foram feitas por empresas do grupo EBX, encarregadas também de proceder com a administração do complexo, isto é, a empresa que quisesse se instalar dependeria do aval do grupo, podendo até mesmo serem abertas vagas apenas para empresas convidadas.

Com a implantação do complexo portuário, a cidade de São João da Barra passaria por um processo de mudança drástica do panorama rural para o industrial, deixando de ser uma pacata cidade do interior para se tornar um polo industrial de grandes proporções. A expectativa de crescimento populacional era de até 800% até 2025, segundo relatório de impacto socioambiental realizado a pedido das empresas do grupo X (ARCADIS, 200-). Com um setor de serviços muito mais desenvolvido que São João da Barra, um território muito maior e mão de obra comparativamente mais qualificada, Campos sofreria potencialmente ainda mais com a implantação do CLIPA e do Distrito Industrial do que propriamente sua vizinha São João da Barra. CRUZ (2013) descreve perspectivas das empresas envolvidas no empreendimento que assumem projeções de que Campos chegaria a 750.000 habitantes em 15 anos (possuía pouco menos de 500.000 habitantes à época).

Esses impactos ficaram claros entre 2008 e 2012, ainda antes do CLIPA entrar em funcionamento, quando a maior parte dos funcionários de médio e alto escalão das empresas envolvidas na construção do CLIPA se instalou em Campos, e não em São João da Barra, mesmo que isso aumentasse o trajeto diário casa-

trabalho. O motivo é simples de entender: ao virem com suas famílias de outras cidades ou até países (era comum que alguns viessem da Espanha, nacionalidade de uma das principais empresas empreiteiras a atuar no CLIPA, a Acciona), esses engenheiros, administradores e técnicos, referenciados por trabalhos anteriores e com experiência, tinham preferência de se instalarem em local com oferta de boas escolas, hospitais, restaurantes etc., e Campos já tinha grande vantagem comparativa em relação a São João da Barra nesses quesitos, visto que esta última ainda possuía características mais rurais.

Fica bastante claro que, por sua envergadura, o CLIPA constitui algo semelhante ao que a literatura econômica designa como Grande Projeto de Investimento (GPI), com potencial para reconfigurar o território regional, trazendo dinâmica e revitalizando regiões, porém a experimentação e a literatura apontam para conformação de enclaves territoriais (econômicos, sociais, culturais, políticos, sociais e ambientais) se tornando fator de fragmentação (PIQUET, 1993 e também VAINER, 2007).

Cruz (2013), ao discorrer sobre o CLIPA, aponta para o crescimento urbano rápido e exponencial sentido após um deslocamento da população intra-regional que se inicia junto com as obras civis do porto. Relata, ainda, que só a partir do início de tais obras a taxa populacional dos municípios envolvidos reagem, passando a se sobrepor as taxas médias estaduais e nacionais, indicadas no Censo Demográfico de 2010.

### 3.2. O PODER PÚBLICO SE ALINHA AO SETOR

Nos dois tópicos a seguir será exposta uma análise de programas e políticas desenvolvidas e praticadas pelo poder público em suas diversas escalas que tiveram influência para o aquecimento da construção civil em Campos. Tais ações acabaram abrindo grandes áreas de atuação para várias empresas e aumentando o número de empregados nesse setor, além de ampliar a ocupação do território, já que se trata de políticas que favoreceram a edificação de grandes conjuntos de moradia, porém sem pensar a articulação destes com a malha urbana pré-existente.

### 3.2.1. Ações do poder executivo municipal

Após um período de pouca movimentação durante a gestão de Alexandre Mocaiber, a prefeitura de Campos dos Goitacazes a partir de janeiro de 2009 passou a estar sob direção da ex-governadora do Rio de Janeiro Rosinha Garotinho, representando o grupo político do também ex-governador do estado Anthony Garotinho, seu marido. Gomes Filho (2003) percebe neste grupo fortes tendências populistas, que propõe um discurso social e pelos mais humildes apostando, no entanto, na desorganização e desarticulação destes como forma de se manter no poder por seguidos mandatos.

As propostas que compuseram a campanha vitoriosa da então candidata Rosinha se pautavam fortemente na construção de casas populares, reurbanização de bairros e abertura de novas vias, e com o andamento de seu governo a cidade se transformou, como gostam de exaltar seus lobistas, em um “grande canteiro de obras”.

Dentre as muitas obras executadas entre suas duas gestões (foi reeleita em 2012 para seguir na prefeitura até o fim de 2016), destacam-se a “revitalização” do centro histórico do município e da Avenida José Alves de Azevedo (mais conhecida como Beira-Valão), as controversas construções do Centro de Eventos Populares (CEPOP) e da Cidade da Criança e a abertura de uma importante via perimetral, prevista em antigos planos urbanos do município, a Avenida Dr. Arthur Bernardes, que liga o trevo da Rodovia BR-101 à UENF, assim como a duplicação de trecho da estrada Campo-Farol, entre os bairros Jockey e Goitacazes. Além disso, quase todas as principais praças do município foram reformadas, com exceção da principal, a Praça São Salvador, que já havia passado por obras anteriormente.

O programa Bairro Legal foi um dos carros-chefes da gestão, consolidando a urbanização em bairros já estabelecidos, como Penha, Goitacazes e Donana, se propondo a levar até eles urbanização, iluminação pública, sinalização viária e saneamento básico. Nota-se que suas obras, de fato, trouxeram também uma inevitável valorização imobiliária às localidades atendidas. As principais construtoras locais envolvidas nas obras citadas acima foram IMBEG, Construsan e Avenida Construtora.

No entanto, foi a política pública de habitação que mais chamou a atenção durante o período, com o programa Morar Feliz sendo o maior responsável por abrir enormes frentes de trabalho executadas por uma das maiores (e mais polêmicas) empresas de construção civil do Brasil (e do mundo), a Odebrecht (sobre a empresa e seu controverso histórico com ligações aos governos, ver CAMPOS, 2012). Tal programa, por suas dimensões, teve impacto em várias áreas para além da simples habitação, principalmente o mercado da construção civil local e a ocupação física de seu território, assim como fez emergir uma série de novos conflitos sociais não diagnosticados pela prefeitura, sendo alvo de estudos mais profundos por parte de acadêmicos ligados às universidades locais (como ARRUDA, 2014).

Segundo informações oficiais da empresa Odebrecht, após contrato estabelecido com a prefeitura no final do primeiro ano da gestão Rosinha, 2009, para a execução da primeira fase do programa que visava realocar famílias de áreas em situação de risco, a construtora cumpriu com a construção de 5.426 casas (a proposta inicial era de 5.100), além de todas as obras de infraestrutura que necessitaram seus 12 loteamentos (ODEBRECHT, 2013).

Essa primeira fase do programa se deu durante o período compreendido entre 2010 e 2012, fase que coincide com os anos de pico das atividades do setor da construção civil em Campos. Para que se tenha ideia do peso desse programa para a indústria da construção, ressalta-se que a empresa estima que tenha utilizado em torno de 2.000 empregados diretos durante a primeira fase, enquanto o número de empregados formais no setor da construção civil na cidade se manteve na casa dos 9.000 durante o mesmo período (MTPS, 2016). Por mais que esse número de trabalhadores da empresa não tenha permanecido em atividade simultaneamente durante toda a duração da primeira fase, percebe-se o peso desse programa para geração de empregos, embora sua ocorrência tenha se dado em um momento que a indústria da construção local, atuante em seus diversos segmentos, já passava a perceber o déficit de mão de obra, o que favoreceu o recebimento de migrantes que vieram suprir tal demanda.

O aproveitamento maciço de mão de obra local, porém, pode ser visto como um dos principais impactos imediatos do programa, pois a Odebrecht de fato promoveu processos de seleção *in loco* para contratar seu quadro de funcionários

nos canteiros do Morar Feliz, e mesmo os técnicos eram predominantemente campistas. Alguns métodos de seleção de funcionários ganharam fama pela cidade, como contratar trabalhadores classificados como pedreiros sem que tivessem nenhuma experiência formal comprovada, fazendo apenas um rápido teste prático na própria obra.

Por outro lado, tal observação não pode ser feita para o aproveitamento de materiais que não ativaram a indústria local, sobretudo a ceramista: as casas foram erguidas em placas de concreto autoportante, utilizando pouquíssimo o tijolo de argila produzido na cidade, o que contrariou frontalmente o discurso de Rosinha que, quando em campanha, disse durante um debate televisionado que privilegiaria a indústria ceramista local e não permitiria que as habitações fossem construídas com a tecnologia que, futuramente, viriam de fato a ser feitas: concreto pré-moldado.

A segunda fase do programa vem sendo executada durante o segundo mandato de Rosinha Garotinho, e o planejamento dava conta da execução de 4.574 unidades habitacionais, beneficiando, a exemplo da primeira fase, aproximadamente 20.000 pessoas. Aconteceu, no entanto, em um momento em que a movimentação do mercado da construção no município já se encontrava mais reduzido, a partir de 2013.

Tendo em vista que Campos possui pouco menos de 500.000 habitantes, pode-se concluir que tal programa interferiu diretamente na mudança de local de moradia de quase 10% da população, além de várias outras consequências sociais (sobre as quais escreve ARRUDA, 2014). O Número de favelas foi drasticamente reduzido, visto que muitas foram demolidas assim que seus antigos moradores recebiam casas nos novos loteamentos do programa, porém o impacto social dessas transferências foi pouco acompanhado, de forma que conflitos vinculados às facções do tráfico de drogas rivais passaram a ser um incômodo constante aos moradores.

O Morar Feliz recebeu muitas críticas durante sua execução, fosse pelos confusos critérios para realocar famílias e escolher os locais que receberiam os loteamentos, fator que mudou extremante a dinâmica de alguns bairros, ou pelo claro uso dos recursos advindos dos *royalties* e participações especiais do petróleo

para o custeio do programa, visto que a prefeitura executou a maioria de seus loteamentos com recursos próprios, tendo recorrido à ajuda de recursos federais apenas na reta final da segunda fase.

### **3.2.2. Ações do Governo Federal**

Os anos do Partido dos Trabalhadores à frente da presidência do país tiveram como fatos marcantes o aquecimento da economia nacional, grande fluxo de capital e o intenso incentivo ao consumo, fosse ele de móveis, automóveis ou imóveis. Entre o segundo mandato do presidente Lula (2007/2010) e o primeiro da presidenta Dilma (2011/2014), essa ode ao consumo ficou mais forte, com a redução de impostos de eletrodomésticos e carros, assim como facilidades para o financiamento dos mesmos e, principalmente, de imóveis. Nesse caso, chama a atenção um programa ligado à política pública de habitação, mas com toda uma sombra de financiamento e incentivo às grandes construtoras: o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 25 de março de 2009, fazendo parte de uma estratégia para reagir à crise internacional que eclodiu em outubro de 2008 (MARICATO, 2012 e também CARDOSO, 2011).

O programa foi desenhado em parceria do governo federal com 11 empresas, respondendo a dificuldade gerada pela crise e alcançando um novo nível de acumulação na produção de imóveis residenciais no Brasil. No entanto, recebeu várias críticas por não dialogar com o desenvolvimento urbano e pensar a questão habitacional apenas em quantidades, relegando para segundo plano sua intrínseca condição urbana.

Para o que se objetivava, o PMCMV se mostrou interessante: Sabe-se que a construção civil prima por responder mais rápido aos investimentos que visem aumentar o número de empregados formais rapidamente, assim como cria demandas anteriores à construção (insumos de obra como ferro, cerâmica etc.) e posteriores também (os móveis e eletrodomésticos que irão ocupar as novas moradias).

Em Campos, muitos imóveis foram lançados sob o selo do programa, prometendo sempre facilidades na aprovação de crédito, subsídios do governo e parcelamento por décadas a fio. A partir de 2010, os lançamentos visando à classe

média baixa, que ainda não tinham explodido em número de unidades produzidas (ao contrário do segmento voltado para as classes média, média alta e alta), passaram a ter grande peso na quantidade total de construções na cidade, e a responsabilidade do PMCMV sobre isso foi grande.

Para exemplificar isso, trataremos brevemente sobre as ações da empresa MRV Engenharia e Participações S. A. na cidade. Tal construtora jamais tinha construído um imóvel em Campos, mas após o lançamento do PMCMV, emplacou uma série de condomínios de blocos de apartamentos pela cidade, de forma que até o primeiro semestre de 2016, a mesma já havia lançado no município nove condomínios, totalizando nada menos que 3.812 apartamentos, em menos de sete anos, como podemos constatar na Tabela 2.

**Tabela 2:** Empreendimentos da MRV em Campos dos Goytacazes.

Empreendimento	Nº Apartamentos	Local	Ano de lançamento
Parque Guarani	448	Jockey	2010
Parque Goytacazes	384	Jockey	2011
Parque Cassis	384	Varandas do visconde	2011
Parque Âmbar	448	Pq. Rodoviário	2013
Parque Ônix	416	Pq. Rodoviário	2013
Parque Água Marinha	448	Pq. Rodoviário	2014
Parque Gaudí	480	Jockey	2015
Parque Gaia	448	Jockey	2015
Parque Marajó	356	Pecuária	2016
<b>TOTAL</b>	<b>3812</b>		

Fonte: Elaborado pelo Autor<sup>1</sup> (2016)

Diferentemente de outros empreendimentos do PMCMV pelo Brasil, que se encontram em locais muito distantes do centro de suas cidades e, por consequência, da oferta de serviços, os “Parques” construídos pela MRV em Campos são relativamente próximos ao centro e das vias importantes do município. No entanto, por muitas vezes ocuparem glebas vizinhas umas às outras, acabam formando enclaves e aumentando a densidade populacional em áreas sem o devido aparato urbanístico para acomodá-los. É o caso dos três empreendimentos que formam o “Vale dos Cristais”: Parques Âmbar, Ônix e Água Marinha, que juntos totalizam 1312 apartamentos, situados em uma área atrás do Shopping Estrada (em vermelho na

---

<sup>1</sup> Dados Levantados pelo Autor

figura 5), a rodoviária de linhas intermunicipais da cidade, no bairro Parque Rodoviário. Estes condomínios não estão articulados à malha urbana plenamente, e se conectam com a cidade através de apenas uma via que os liga à rodovia BR-101, em trecho já que enfrenta trânsito caótico nos horários de pico (em amarelo na Figura 5).



**Figura 5:** Localização do Condomínio Residencial Vale dos Cristais

Fonte: Adaptado pelo Autor<sup>2</sup> (2016)



**Figura 6:** Outdoor da MRV Engenharia.

Fonte: Elaborado pelo Autor<sup>3</sup> (2016)

<sup>2</sup> Marcações do autor. GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://www.google.com.br>>. Acesso em: 12 maio de 2016.

<sup>3</sup> Acervo pessoal do Autor

Os métodos construtivos e a logística de planejamento e execução da MRV não contribuíram significativamente para o aproveitamento da mão de obra local nem de sua indústria ceramista, já que seus edifícios são elevados em blocos de concreto assentados por “bloqueiros” (como seus funcionários se referem a esses pedreiros especializados a trabalhar com blocos de concreto), trazidos de diversas regiões do país, já familiarizados com esse tipo de construção. Mesmo assim, uma parcela dos seus trabalhadores era local, suprimindo outros postos de trabalho.

Outra característica marcante desta empresa, assim como das outras associadas ao programa, é a agressiva campanha de divulgação dos empreendimentos, ou simplesmente da marca. Veja exemplo na Figura 6, onde a MRV ressalta a proporção de apartamentos na cidade frente a o número de habitantes, em *outdoor* exposto na entrada da cidade em agosto de 2016.

Além da MRV, outras empresas merecem menção por produzirem grande número de habitações viabilizadas pelos recursos do PMCMV. A construtora e incorporadora Tenda, que lançou o condomínio Fit Vivai (quatro torres na entrada da cidade, no Parque dos Rodoviários) ainda antes de 2009, mas, pela grande demora em construí-lo ainda conseguiu financiar algumas unidades pelo PMCMV, teve no Residencial Mondrian, de 39 blocos de 16 apartamentos cada (624 no total), seu principal empreendimento na cidade, utilizando amplamente os benefícios do programa para sua venda.

Sobre a Tenda e suas práticas, Fix (2011) escreve:

A Tenda se notabilizara por direcionar os empreendimentos para baixa renda por meio de estratégias agressivas de expansão. Um de seus proprietários, Henrique Alves Pinto, ficou conhecido por dizer que gostaria de fazer da empresa o Habib's da construção, um *fast food* de casas no lugar de esfihas. (p. 154)

Diferentemente da grande maioria das empresas campistas, as construtoras que atuam com financiamento do PMCMV costumam ser multifuncionais e acumulam, normalmente, o financiamento (em parceria com bancos), incorporação, construção e vendas. Suas técnicas mais avançadas e controladas de produção também diferem das utilizadas pelas construtoras da cidade, com rígida gestão de

metas para garantir uma produção mais veloz. Maricato (2012) alerta para casos em que as empresas do PMCMV trazem trabalhadores de cidades com maior oferta de mão de obra, procedimento semelhante ao utilizado pelas usinas de açúcar, e também cita terceirização de serviços.

As grandes empresas envolvidas no PMCMV, no entanto, possuem passado semelhante ao das empresas locais. É exemplo disso a incorporadora PDG, empresa de forte atuação em Campos nos últimos anos, sempre com empreendimentos financiados através do programa federal. Assim, Fix (2011) relata que:

A PDG se coloca como primeira empresa *corporate* do Brasil, ou seja, guiada pelos princípios da governança corporativa, antítese das empresas de estrutura familiar, centradas na figura do dono e, frequentemente, de seus filhos. Embora fundada em 2003, a PDG apresenta-se como uma empresa com 40 anos de experiência, justamente porque resulta de uma sequência de aquisições de empresas antigamente de estrutura familiar. (p.158)

As normas para a aprovação de financiamento pelo PMCMV proíbem empreendimentos com mais de 500 unidades, sejam apartamentos ou casas, o que as empresas conseguem driblar com facilidade, lançando o empreendimento dividido em fases ou separando-os por muros (nesse caso, cada um possui entrada própria), com suas glebas lado a lado. Assim são os empreendimentos: Parques Goitacazes/Guarani e Parques Âmbar, Ônix e Água Marinha, da MRV, os condomínios Vida Boa, Vida Bela e Viva Vida, da PDG, residencial Mondrian Life, da Tenda e o condomínio Terra Nova, da Rodobens.

Pela proporção que a junção desses grandes empreendimentos toma, acabam também aumentando a concentração populacional dos bairros onde estão localizados. Além de muitos não estarem minimamente articulados com o restante da malha urbana, alguns estão em locais que não contam com alguns serviços públicos, embora todos estejam inseridos no perímetro urbano do município. Por exemplo, poucas linhas de ônibus atendem o trecho da Avenida Alberto Lamego em que se encontra o residencial Mondrian Life, onde, se projetarmos que em cada apartamento more em média três pessoas, abrigará mais de 1800 habitantes com

uma ocupação total, o que podemos considerar uma demanda razoável por transporte público.

#### **4. O AUGES DO SETOR IMOBILIÁRIO: 2008-2012**

Com os acontecimentos citados no item anterior acontecendo todos ao mesmo tempo, um quadro de expansão das atividades da construção civil e do setor imobiliário se apresentou como nunca antes fora visto no município: Políticas públicas incentivando o setor, alta procura por imóveis de todos os padrões para atender à demanda gerada pelas obras do porto, a pleno vapor em tal período, e com perspectiva de se receber ainda mais impacto da produção de petróleo com a exploração do pré-sal. Qual empresa de construção ou corretora de imóveis não gostaria de habitar esse cenário?

Como a fase de anúncio dos empreendimentos industriais fora em 2006, e empreendimentos físicos do setor privado possuem um maior tempo de maturação e aprovação de projetos, checagem de viabilidade e trâmites legais para a aprovação, é a partir de 2008 que se iniciam as obras produzidas para aproveitar o momento da região em Campos.

Assim, o setor se mantém como um dos pilares da economia do município, na segunda metade da década de 2000 (como já era na primeira metade, da forma que vimos na Tabela 1) e no início da década de 2010.

Por ocasião do fechamento da Fundação CIDE, responsável por apurar os dados do PIB dos municípios e seus setores, como aqueles apresentados na Tabela 1 sobre Campos, não foi possível encontrar os números exatos da proporção do crescimento da construção civil no PIB municipal, porém através de relatório da Fundação Centro Estadual de Estatísticas, Pesquisas e Formação de Servidores Públicos do Rio de Janeiro (CEPERJ, 2015) e de seu Centro de Estatísticas,

Estudos e Pesquisas (CEEP), foi possível encontrar dados que apontam no sentido de fortalecimento deste setor para atividade econômica do município. Infelizmente, no entanto, os dados da CEPERJ não subdividem os setores da indústria, ao contrário do que fazia a Fundação CIDE.

Porém, analisando os dados presentes no referido relatório sobre o PIB dos municípios em 2013 e suas notas sobre a cidade, constata-se que Campos ocupa posição dianteira na participação do valor adicionado da indústria no estado do Rio de Janeiro nos anos 2011, 2012 e 2013, sendo que já ocupava uma honrosa segunda posição em 2010, atrás apenas da capital do estado. A análise do relatório sobre a cidade destaca que sua principal atividade é a extrativa mineral (petróleo), sendo seguida pela construção civil. Podemos, portanto, afirmar que a indústria da construção civil desempenha função determinante para a vida econômica de Campos.

Nos próximos itens abordaremos como se deram os desdobramentos do momento de pico das atividades do setor no município, buscando detalhar as singularidades deste fenômeno em Campos dos Goytacazes.

#### 4.1. O FLUXO DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

Embora seja visível o aumento do número de obras pela cidade a partir de 2006, os dados oficiais que comprovem esse crescimento são poucos e desconhecidos. Explica-se: o principal órgão responsável por controlar o número de obras em Campos, a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, não possui um sistema informatizado para a coleta de dados, e informações mais antigas são retiradas dos arquivos, a partir de onde não se consegue mais acessá-las para consultar tais dados.

Pela legislação municipal, qualquer obra no município só pode ser iniciada após ser emitida uma licença para construir, e essa só é emitida após serem aprovados todos os projetos da referida obra e coletados seus respectivos impostos municipais, como o ISS (Imposto Sobre Serviço). Portanto, todas as obras do mercado imobiliário formal devem passar pelo crivo da referida secretaria. Infelizmente, no entanto, só é possível encontrar atualmente dados a partir de 2010.

Como as licenças para construir são emitidas no início da obra, o interessante seria poder contar com esses dados de anos anteriores, principalmente a partir de 2000, para verificarmos o número de obras iniciadas ano a ano.

O Habite-se é o documento que declara a edificação concluída e a libera para moradia ou uso comercial, sendo a última etapa que os construtores devem cumprir para declarar a obra finalizada. Como a licença para construir é válida por dois anos e, após esse período, pode ser renovada indefinidamente de ano a ano, torna-se impossível precisarmos quando se iniciou cada obra finalizada em determinado ano. Porém, segundo informações da secretaria, o comum é que obras pequenas sejam finalizadas dentro dos dois anos iniciais, e as grandes renovem o pedido uma ou duas vezes, variando, assim, entre três e quatro anos de duração. Essa informação pode ser facilmente validada ao se observar os contratos de compra de imóveis na planta, onde o prazo total da obra é regularmente de 36 meses, podendo ser prorrogado por mais seis meses em caso de problemas como greves, enchentes etc. É corriqueiro que esses seis meses sobressalentes sejam usados mesmo que não aconteça nenhum dos percalços previstos em contrato, gerando um atraso que poucas vezes é contestado pelos compradores.

Desta forma, os números referentes à expedição de Habite-se em Campos dos Goytacazes de 2010 a 2015 estão expostos na Tabela 3, tendo em vista que as obras recebem o documento, na grande maioria das vezes, entre dois a quatro anos após seu início. Portanto, podemos supor que as obras findas em 2010 (150) representam em grande parte obras iniciadas entre 2006 e 2007, e assim por diante. Nota-se que, a partir de 2010, o número de expedição de habite-se na cidade cresce, e se mantem sempre na casa dos 200, com exceção de 2012 (ainda assim bem próximo, com 198).

**Tabela 3:** Número total de expedição de Habite-se por ano em Campos dos Goytacazes - 2010/2015.

<b>NÚMERO DE OBRAS LIBERADAS PARA USO EM CAMPOS (2010/2016)</b>						
	ANO					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total de habite-se expedidos	150	210	198	235	207	210
Total de unidades de habitação	665	1525	2234	2361	2229	1849
Total de unidades comerciais	20	128	130	144	294	261
<b>Total de unidades</b>	<b>685</b>	<b>1653</b>	<b>2364</b>	<b>2505</b>	<b>2523</b>	<b>2110</b>
Unidades por habite-se	4,56667	7,87143	11,9394	10,6596	12,1884	10,0476

Fonte: Adaptado pelo Autor<sup>4</sup> (2016)

O Habite-se é único para cada obra, seja uma simples habitação unifamiliar, um prédio de muitos apartamentos ou um edifício comercial, portanto uma casa ou um condomínio vertical de 200 apartamentos contam como apenas um habite-se na Tabela 3, por exemplo. Por isso, foi necessária uma pesquisa mais profunda junto aos arquivos da secretaria de obras, onde foi possível obter dados mais detalhados, contando as informações individuais de cada obra. Assim, separamos na Tabela 3 os números anuais de unidades habitacionais e unidades comerciais vistoriadas e liberadas para uso em cada ano, a partir de 2010. Na linha demarcada na Tabela 3 estão os valores anuais somados (habitação + comercial) de cada ano.

A análise destes dados traz prova ainda mais clara do aumento no número de obras na cidade. Se em 2010 foram verificadas 685 unidades (a maior parte delas iniciadas entre 2006/2007), em 2012 esse número mais que triplica, já que em 2012 (iniciadas entre 2008/2009) foram vistoriadas 2364 unidades.

Propomos então outra análise, buscando entender quais as características dos modos de ocupação do espaço urbano no período. Em cada ano, dividimos o número de unidades entregues pelo número de vistorias (unidades por habite-se), para obtermos uma quantidade média de unidade por empreendimento. Nota-se, então, que a partir de 2010 esse número aumenta consideravelmente, saindo de 4,56 no referido ano e chegando ao seu maior valor em 2014, com expressivas

<sup>4</sup> CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). Disponível em: <[www.campos.rj.gov.br/up/legislacao.php?id\\_arquivo=>](http://www.campos.rj.gov.br/up/legislacao.php?id_arquivo=>). Acesso em: 12 maio de 2016.

12,18 unidades por empreendimento, em média. Isso significa dizer que durante este período, cresceu o número de empreendimentos que concentram muitas unidades, deixando implícito o crescimento da ação das construtoras, que edificam em maior escala.

Destacamos que terrenos de loteamentos e condomínios fechados não necessitam de habite-se, e, assim, não entram neste levantamento.

Outra observação que deve ser feita é que ali estão dispostas apenas as obras formais e legalizadas dentro dos parâmetros urbanísticos do município, sendo que as edificações executadas informalmente não são contabilizadas. Em tese, os números seriam ainda maiores se pudéssemos levar em conta construções não legalizadas.

O novo momento do mercado pode ser percebido por outros fatores, que não envolvem apenas números: a grande variedade de tipologias, formatos padrões e usos das edificações construídas nesse novo momento. Houve uma proliferação de novos loteamentos, condomínios fechados de lotes ou casas prontas, edifícios corporativos, hotéis, prédios de apartamentos de padrões popular, médio e luxo.

Em artigo intitulado “Em torno do Petróleo: Demanda imobiliária provocada pela exploração do petróleo faz Norte Fluminense viver boom de crescimento e transformar-se em celeiro de oportunidades para construtoras e incorporadoras”, Nakamura (2012) comenta as especificidades do crescimento do mercado em Campos dos Goytacazes e suas diferenças em relação a outras cidades da região, principalmente quanto à diversidade dos empreendimentos:

Campos dos Goytacazes também está na mira de construtoras e incorporadoras. Mas nesse caso o foco volta-se não apenas para os residenciais de médio e alto padrão, mas também para os trabalhadores da base da cadeia de petróleo e do varejo da região, inclusive com empreendimentos que se enquadram no Programa Minha Casa, Minha Vida. (NAKAMURA, 2012)

As tipologias construídas passaram a contemplar outros públicos para atender uma demanda ora idealizada, e isso marcou um momento de ruptura, buscando a atenção de compradores e investidores com novas pretensões, e visando aproveitar

o momento de perspectivas positivas, como depõem nossos entrevistados Alexandre Rabelo e Magno Bedim. Não se construía apenas prédios para habitação, como antes, mas também muitos hotéis e prédios corporativos, algo raro de se ver na cidade antes de 2006. Para que se tenha uma ideia, após 2006 foram lançados 10 novos hotéis no município, que, quando estiverem todos em plena operação, totalizarão uma reserva de 2562 novos quartos para se pernoitar na cidade (Tabela 4). A maior parte desses hotéis é vinculada a grandes redes hoteleiras nacionais e internacionais que cuidam da sua administração e quase sempre com suas unidades sendo vendidas “na planta” a um proprietário que lucrará (ou não) com os *royalties* de seu aluguel posterior. As construções desses edifícios têm sido executadas predominantemente por grandes empresas nacionais, mas eventualmente se firma parceria com empresa local.

Contando com poucos edifícios verticais de salas comerciais até 2006, o município ganha vários lançamentos de prédios corporativos (Tabela 5), quase todos na região da Avenida Pelinca. Nesse caso, as construtoras locais tomaram a dianteira nos lançamentos, com a Construtora AVM sendo responsável por três e a Melo Teixeira executando um, de um total de seis que mais se destacaram.

**Tabela 4:** Hotéis e Flats lançados a partir de 2006.

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS A PARTIR DE 2006 - HOTÉIS			
HOTEL	Nº SUÍTES	Nº PAVIMENTOS	ESTADO ATUAL (2016)
CONFORT INN	117	11	FUNCIONANDO
SUPREME	414	18	OBRA PARALIZADA
SOHO RESIDENCE SERVICE	272	17	EM OBRAS
BRISTOL'S	252	15	EM OBRAS
RAMADA	300	20	FUNCIONANDO
TULIP INN	160	10	FUNCIONANDO
GOLDEN TULIP	265	17	EM OBRAS
TRANSAMÉRICA	222	21	EM OBRAS
WAY RESIDENCE	280	24	EM OBRAS
ALL INN	280	19	EM OBRAS
<b>TOTAL</b>	<b>2562</b>		

Fonte: Elaborado pelo Autor<sup>5</sup> (2016)

<sup>5</sup> Dados Levantados pelo Autor

**Tabela 5:** Edifícios comerciais lançados a partir de 2006..

LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIO A PARTIR DE 2006 - SALAS COMERCIAIS			
EDIFÍCIO	Nº SALAS	Nº PAVIMENTOS	ESTADO ATUAL (2016)
PALLADIUM	95	17	FUNCIONANDO
PLATINUM	112	22	FUNCIONANDO
ATRIUM	187	20	EM OBRAS
LUMINA	132	11	EM OBRAS
CONNECT	240	15	FUNCIONANDO
PELINCA PRIME	99	15	EM OBRAS
<b>TOTAL</b>	<b>865</b>		

Fonte: Elaborado pelo Autor<sup>6</sup> (2016)

Além da suposta demanda por esses produtos, as construtoras passam a achá-los atrativos por outro motivo bem simples: tanto quartos de hotéis e flats quanto salas comerciais têm o preço de mercado por metro quadrado mais alto que apartamentos. No caso dos prédios corporativos, existe mais um motivo: além de mais caros na venda, se gasta menos por unidade, pois esta é entregue geralmente sem nenhum acabamento, nem mesmo piso ou forro em sua maior área, contando muitas vezes com apenas um banheiro revestido e pronto para uso. Pela flexibilidade das salas, que podem ter funções que vão de consultórios a escritórios, a execução do acabamento final fica sendo um ônus do dono ou primeiro locatário da unidade.

#### 4.2. ANÁLISE DO COMPORTAMENTO DO PREÇO MÉDIO DOS IMÓVEIS: A SOBREVALORIZAÇÃO

A reconfiguração do panorama econômico local, devida a nova conjuntura apresentada nos itens anteriores, fez com que os proprietários de terrenos e glebas tivessem um horizonte maior de potenciais compradores. Os terrenos urbanos, que são alvos naturais de especulação imobiliária em qualquer cidade, ganham ainda mais fatores para terem seus respectivos valores inflacionados, uma vez que muitas construtoras e incorporadoras passam a demonstrar interesse crescente neles.

---

<sup>6</sup> Dados Levantados pelo Autor

As construtoras e incorporadoras interessadas em construir novos edifícios, por sua vez, procuram os terrenos que consigam equacionar fatores diversos: além de uma boa localização, deve possuir uma área total que se enquadre no permitido pela legislação municipal para que o edifício a ser construído possa ocupar o maior gabarito possível, potencializando o número de unidades construídas e maximizando os lucros. Seus apartamentos, quartos de hotéis e salas comerciais serão alvo, com o bom momento para consumo desses itens na cidade, dos consumidores finais, sejam eles pequenos investidores (nem sempre tão pequenos assim), que adquirem esses imóveis com finalidade de revenda futura ou locação, ou aqueles interessados em adquirir um imóvel para seu uso próprio.

É bem verdade que no mesmo período não só a cidade de Campos como todo o Brasil vivia momento de aumento nas atividades imobiliárias, motivados pelas amplas vantagens situacionais daquele momento do país. Porém, como observa Freitas (2011) de forma muito precisa, as facilidades em se adquirir imóveis não tendem a manter seu preço mais baixo:

Basicamente, os motivos para a alta de preços estão relacionados à própria lei da oferta e da procura. Por um lado o país passa por um período de elevada oferta de moradia, mas, por outro, o aumento do crédito e do poder de compra da população elevou o número de potenciais compradores. Os motivos que demarcam o preço dos imóveis são complexos, pois há muita especulação econômica e simbólica envolvida. (p. 53.)

Freitas (2011) descreve esse mesmo processo ao acontecido em Campos, colaborando para entendermos esse fenômeno:

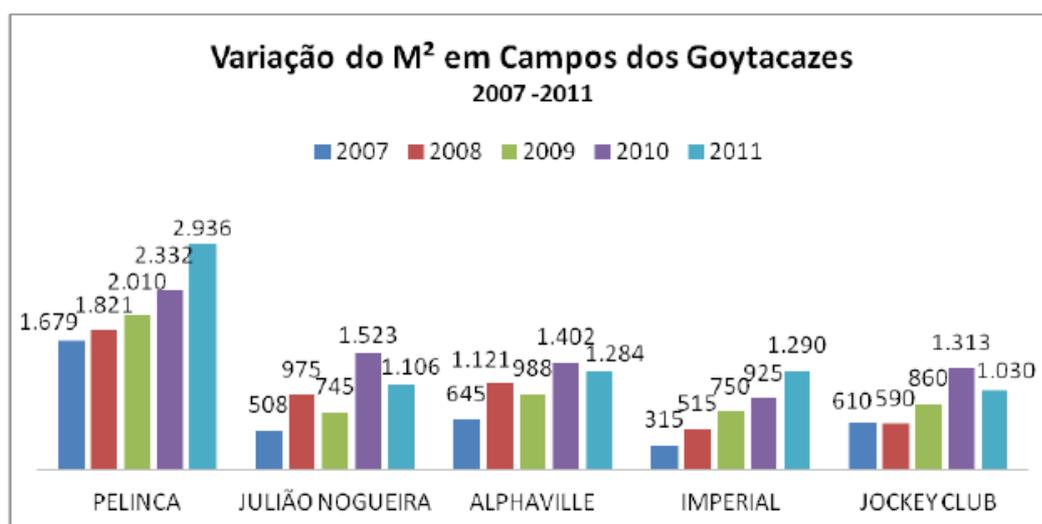
Observa-se que a dinâmica de preço que ocorre em Campos faz parte da mesma lógica presente no mercado imobiliário nacional: embora a oferta da mercadoria-habitação tenha aumentado consideravelmente, as políticas habitacionais buscaram propiciar condições de compra a uma maior parcela da população, fazendo com que a demanda crescesse em ritmo mais elevado do que a oferta, e provocando aumento dos preços. (p. 108.)

No entanto, examinado melhor o funcionamento do mercado imobiliário, podemos entender o motivo dos preços na cidade de Campos crescerem ainda mais que os índices nacionais. Trata-se de um setor especulativo que atua baseado em vários fatores, dentre eles as projeções de acontecimentos futuros. Com as

previsões do aumento populacional em Campos, a perspectiva de valorização dos imóveis cresceu (FREITAS, 2011), afinal passa a ser um investimento mais seguro para aqueles que veem a compra de imóveis como aplicação financeira, e como define Harvey (1980), as edificações, principalmente as moradias, são permanentes e dotadas de valores de uso e de troca atuais e futuros.

O aumento de preços dos imóveis de Campos a partir de 2006 já foi motivo de estudos, como o de Pinheiro e Braga (2012), onde analisa a situação de mudanças de valores de 2007 até 2011 em importantes bairros da cidade (Tabelas 6 e 7). Faremos aqui uma análise desses dados em conjunto com as informações obtidas em Freitas (2011), que em seu trabalho buscou uma abordagem comparativa em relação aos índices de correção de valores imobiliários e da construção civil.

O Gráfico 1 e a tabela 6 foram elaboradas pelos seus autores após levantamento de preços do metro quadrado de imóveis de vários perfis em localidades específicas, através de pesquisas em 10 imobiliárias de destaque na cidade, o que podemos considerar um número expressivo e que traz confiabilidade aos dados obtidos no levantamento, a partir do qual podemos tirar conclusões interessantes para este trabalho. Embora bairros mais periféricos tenham tido um aumento de preços percentualmente maior no período, é a região da Pelinca que apresenta o maior aumento nominal médio em seus preços: de R\$ 1.679,00/m<sup>2</sup> em 2007 para R\$ 2.963,00/m<sup>2</sup> em 2011. A diferença de R\$ 1.284,00/m<sup>2</sup> entre os dois índices ter acontecido em apenas quatro anos pode ser considerada extremamente elevada.



**Gráfico 1:** Variações nos valores de imóveis em Campos dos Goytacazes por Bairros selecionados

**Tabela 6:** Variações percentuais da média dos valores de imóveis em Campos dos Goytacazes por Bairros selecionados entre 2007 a 2011.

Ano	PELINCA	JULIÃO NOGUEIRA	ALPHAVILLE	IMPERIAL	JOCKEY CLUB
2007/2008	8,5%	91,9%	73,8%	63,5%	-3,3%
2008/2009	10,4%	-23,6%	-11,9%	45,6%	45,8%
2009/2010	16,0%	104,4%	41,9%	23,3%	52,7%
2010/2011	25,9%	-27,4%	-8,4%	39,5%	-21,6%
Média	15,2%	36,3%	23,9%	43,0%	18,4%
<b>Acumulado</b>	<b>60,80%</b>	<b>145,30%</b>	<b>95,40%</b>	<b>171,90%</b>	<b>73,60%</b>

Fonte: Pinheiro e Braga (2012).

Por outro lado, a escalada dos preços nos bairros periféricos proporcionalmente muito maior (Tabela 7) justifica a produção de muitas obras de construtoras novas nessas áreas, assim como a proliferação de novos loteamentos e condomínios fechados.

Como se trata de um período onde a conjuntura nacional era favorável ao segmento da construção civil e ao mercado imobiliário, os aumentos indicados no gráfico 1 e na Tabela 6 podem não ter sido, por si só, tão expressivos, dependendo dos resultados dos índices nacionais. É necessária uma comparação entre a

realidade local e a que se encontrava o restante do país naquele momento, que faremos a seguir utilizando índices nacionais.

A Tabela 7 é resultante de um levantamento realizado por Freitas (2011) sobre a valorização dos imóveis verticais de 2007 a 2010 em Campos dos Goytacazes, subdividida por bairros. Devemos analisa-la relativizando que não se trata de um retrato geral do mercado imobiliário local, mas da evolução do preço médio de apartamentos em prédios verticais selecionados, apurados em uma única fonte, que foi a tabela de preços desses imóveis em uma determinada imobiliária da cidade e sua evolução no período (2007-2010).

**Tabela 7:** Média anual de Valorização dos imóveis em Campos dos Goytacazes entre 2007-2010

BAIRRO	MÉDIA ANUAL DE VALORIZAÇÃO	VALORIZAÇÃO ANUAL – IPCA <sup>1</sup>	VALORIZAÇÃO ANUAL – INCC <sup>2</sup>	ENTRADAS ANALISADAS <sup>3</sup>
Alphaville	0,00%	-5,14%	-7,19%	0
Centro	10,66%	5,52%	3,48%	4
IPS	4,17%	-0,97%	-3,02%	1
Jardim Flamboyant II	32,17%	27,03%	24,99%	7
Parque Dom Bosco	14,84%	9,70%	7,65%	4
Parque Rosário	4,84%	-0,30%	-2,35%	1
Parque Santo Amaro	-5,35%	-10,49%	-12,54%	2
Parque São Clemente	8,76%	3,62%	1,57%	1
Parque Tamandaré	11,03%	5,89%	3,84%	3
Parque Avenida Pelinca	11,79%	6,65%	4,61%	2
Parque Conselheiro Tomaz Coelho	8,08%	2,94%	0,89%	10
Parque São Caetano	15,00%	9,86%	7,81%	1
<b>Média geral</b>	<b>10,06%</b>	<b>4,92%</b>	<b>2,88%</b>	<b>40</b>

**Notas:**

(1) Valorização acumulada menos o IPCA acumulado

(2) Valorização acumulada menos o INCC acumulado

(3) Apenas os empreendimentos que possuem os preços na data de lançamento e no mês de dezembro de 2010 puderam ser analisados.

Fonte: Freitas (2011).

A seguir, compara esses dados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), apurando a diferença entre o aumento total e o aumento real dos preços dos imóveis. O IPCA é considerado o índice oficial de inflação no país, e o INCC é o índice que mede a variação dos custos para construções habitacionais, e é utilizado pelas empresas que vendem imóveis na planta para reajustar o valor das parcelas ao longo dos anos até a entrega do empreendimento.

Portanto, no tocante aos empreendimentos verticais, a média anual de valorização (10,06%) continua expressiva mesmo quando descontado o IPCA (4,92%), embora seja menor (mas ainda positiva) quando descontado o INCC (2,88%).

Infelizmente, as Tabelas 6 e 7 possuem apenas uma localidade que podemos parametrizar, no entanto trata-se justamente da região que protagonizou esse momento de mudança do *status quo* imobiliário em Campos: o Parque Avenida Pelinca. Enquanto na Tabela 8 Freitas aponta uma valorização anual média de 11,79% entre 2007 a 2010, a Tabela 6 indica que essa valorização foi de 15,2%, porém em período um pouco maior, de 2007 a 2011, e tendo uma maior diversidade de tipologias de imóveis estudada, não só prédios verticais, como é o caso da Tabela 8. Cabe ressaltar aqui que ambos os índices se referem a médias anuais, e não as acumuladas no período, que resultarão em números ainda mais elevados, tendo-se em vista que se trata de período de três e quatro anos, respectivamente.

Algumas das localidades que mostram acentuada sobrevalorização de preços ficam no entorno imediato do Parque Avenida Pelinca: Parques Dom Bosco, Tamandaré, Conselheiro Tomaz Coelho e São Caetano. No entanto, é o Jardim Flamboyant II que tem a sobrevalorização mais expressiva, provavelmente resultante do início das primeiras obras de empreendimentos com mais de três pavimentos na localidade, possibilitadas após mudanças nos parâmetros urbanísticos municipais no final da década de 2000. Esse fato novo fez o local ser mais visado por construtoras em ascensão no âmbito do município, as empresas SCE Engenharia e Edificar Engenharia, pioneiras em construir edifícios multifamiliares com mais de três pavimentos no bairro. Alguns empreendimentos analisados na Tabela 8, porém, apontam para desvalorização, como é a média da variação dos dois prédios do Parque Santo Amaro (região também próxima à Pelinca). Sobre isso, Freitas (2011) diz:

Embora a média dos preços possa dar a impressão de que todos os investimentos no ramo imobiliário tenham sido lucrativos, a análise mais detalhada demonstra uma realidade diferente. Os motivos para tais números são bem diversos, já que a mercadoria habitação relaciona-se com o mercado de terras, com as intempéries da construção civil, com a renda diferencial e de monopólio, com a intangibilidade do produto moradia. Enfim,

o setor imobiliário trabalha com uma mercadoria com valores de troca bem diferenciados das demais.

Essa observação ajuda a esclarecer de forma genérica os motivos que podem levar a que alguns empreendimentos tenham valorização acima da média, enquanto outros, mesmo em áreas próximas, contem com valorização mais baixa ou até desvalorização. Isso está muito imbricado também ao fator de confiabilidade dado ao empreendimento e as empresas responsáveis pela sua incorporação e construção, quando lançado na planta, assim como os desdobramentos dos fatos após o início da sua construção, tanto em questões dentro da obra quanto fora dela.

Se a obra avança, mostrando boa evolução física e mantendo o cronograma, suas unidades valorizam e muitas vezes seus compradores optam por comercializá-las até antes do término, se julgarem que o lucro já é suficiente. O mesmo pode acontecer quando o bairro onde ela se localiza é beneficiado por uma obra pública, ou a cidade passa a ter suas perspectivas de crescimento confirmadas, contando com boas notícias do cenário estadual, nacional, etc. Obviamente, como em qualquer outro mercado, as coisas podem também acontecer ao inverso: atrasos na obra, acidentes, condições naturais desfavoráveis, além dos fatores negativos externos, como crises econômicas, mudança em leis, diminuição da atividade industrial da região, dentre muitos outros, farão o valor de mercado do imóvel cair, ou parar de subir, mantendo seu valor nominal estável, porém desvalorizando por não acompanhar a inflação.

Para ilustrar a diversidade desses fatores, citaremos aqui um exemplo. Muito procurado por trabalhadores envolvidos na construção do CLIPA, o edifício Fit Vivai teve grande variação de preço durante suas obras, pois teve boas vendas no lançamento, e suas perspectivas demoraram a se confirmar, com muitos atrasos, mudança de empresas responsável pela execução, várias paralizações e acidentes. Como efeito, seu preço diminuiu e muitos foram os compradores que tentaram devolver o imóvel antes mesmo de ficar pronto, por vias judiciais. No entanto, por ter suas unidades entregues no período em que o CLIPA atraía para Campos trabalhadores de várias partes do país, e contando com um estoque de apartamentos vagos em local estratégico (a entrada da cidade), passa a atrair

empresas interessadas em instalar seus funcionários, o que causou uma inflação rápida no preço das suas unidades.

Outra especificidade também deve ser levada em conta ao analisarmos o caso da mudança dos preços dos imóveis em Campos: o fator novidade. A cidade passa a receber muita visibilidade de fora e atrai cada vez mais compradores, acarretando a mudança do padrão das construções e a abertura de novas fronteiras para a verticalização dentro de seu perímetro urbano. Como efeito, passa a não haver parâmetro para a determinação de preços de alguns produtos. Se um determinado bairro nunca teve um prédio de apartamentos de alto padrão, a fixação do preço de um empreendimento desta característica nele possui menos referências. E investidores de uma cidade que nunca tinha presenciado a venda na planta de quartos de hotéis e *flats* não sabem de fato como pode ocorrer sua valorização, mas se colocam mesmo assim como potenciais compradores. As construtoras e incorporadoras exploram esses nichos do mercado imobiliário local, impulsionadas pela propaganda positiva gerada pelas expectativas de crescimento na região, para conquistar melhores margens de lucro.

Mesmo levando em conta tantos fatores, os preços de imóveis em Campos ainda são altos se comparados aos de outras cidades semelhantes, como Macaé, cidade que sedia todas as principais empresas petrolíferas atuantes na bacia de Campos. Embora apresente imóveis com preços levemente maiores que os de Campos, esses valores são mais justificados: Macaé, além de concentrar as empresas petrolíferas, ainda tem o fator litoral, com boa parte de seus imóveis anunciados sendo próximos a praias.

**Tabela 8:** Dados comparativos entre Campos dos Goytacazes e Macaé.

MUNICÍPIO	CAMPOS	MACAÉ
POPULAÇÃO	463 mil	206 mil
Nº DOMICÍLIOS	142 mil	64 mil
Nº HAB. / DOM.	3,2	3,2
Nº DOM. NÃO OCUPADOS	31,4 mil (22%)	7,9 mil (12%)
Nº DOM. VAGOS	20,8 mil (15%)	2,7 mil (4%)
Nº DOM. DE USO OCASIONAL	10,5 mil (6%)	5,2 mil (8%)
Nº DOM. ALUGADOS	17,1 mil (15%)	20,1 mil (35%)
Nº DOM. APTO	11,9 mil (8%)	7,2 mil (11%)
Nº DOM. CASA	128 mil (90%)	57 mil (88%)
DÉFICIT HABITACIONAL ESTIMADO	40 mil unidades	30 mil unidades
POP. FLUTUANTE ESTIMADA / DIA	-----	70 mil pessoas

Fonte: IBGE (apud PESSANHA, 2013).

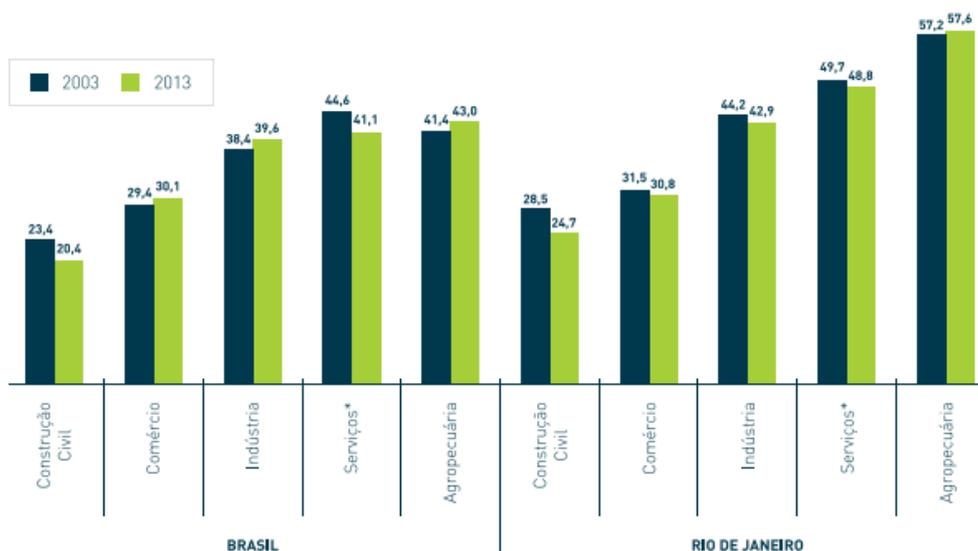
Analisando a Tabela 8 é possível constatar dados que apontam para a existência de grande especulação nos valores dos imóveis na maior cidade do interior do estado do Rio de Janeiro: Embora tenha mais que o dobro da população de Macaé, Campos dos Goytacazes possui quase oito vezes mais domicílios vagos e menos domicílios alugados em relação à primeira. O que é ainda mais inexplicável e se constatou em pesquisa dos preços de imóveis de mesmas características em ambas as cidades (PESSANHA, 2013) é que seus valores são muito próximos, contrariando uma relação básica do capitalismo, a lei da oferta/procura.

#### 4.3. ANÁLISE DA GERAÇÃO DE EMPREGOS NO SETOR

O número de postos de trabalho na construção civil, como já citado, é um dado que deve ser analisado com parcimônia. Conforme tratado no item 1.5, existe especificidades do cotidiano das obras e da cultura deste setor e de seus trabalhadores que favorecem ciclos curtos de vínculo formal, algo que infelizmente ainda é comum no segmento, e muitas vezes considerado vantajoso tanto pelo empregador quanto pelo empregado. Em relatório do SEBRAE-RJ, ressalta-se esta característica do setor:

A construção civil se caracteriza pela maior rotatividade do emprego, visto que a celebração de contratos para a realização de obras e tarefas pontuais, com o encerramento do vínculo de trabalho após o seu fim, é bastante comum no setor. (OBSERVATÓRIO SEBRAE, 2015)

Essa situação se agravou na última década, ao contrário do que poderíamos supor se levarmos em conta o fato de este setor da economia ter permanecido em ascensão ao longo do período. É percebido que o aumento das ações do setor teve reflexo no aumento da rotatividade de seus trabalhadores, com o tempo médio de seus vínculos caindo, embora houvesse aumento do número total de postos. É indicado pelo SEBRAE-RJ que “entre 2003 e 2013, a duração dos vínculos nesse setor caiu 13% no Estado do Rio de Janeiro e no Brasil”, o que deixa a construção civil com o título indesejável de maior responsável pelo aumento da rotatividade na última década, dentre todos os setores, como podemos constatar analisando o Gráfico 2.



**Gráfico 2:** Tempo médio de permanência no emprego (em meses) por setor de atividade

Fonte: Observatório SEBRAE (2015).

Tal levantamento também contribui para chegarmos ao tempo médio de permanência no emprego dos funcionários da construção civil do estado do Rio de Janeiro: 24,7 meses, pouco mais de 2 anos, quase a metade do tempo médio de permanência no emprego de um funcionário do setor Industrial.

Esses dados nos embasam para a análise do número de empregos formais no setor da construção civil em Campos dos Goitacazes entre 2007 e 2015 (Tabela 9), segundo dados extraídos do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), base de informações vinculada ao Ministério do Trabalho e Previdência Social (MTPS). Faz-se necessário esclarecer que iniciar a análise a partir do ano de 2007 se dá por motivo técnico, pois não é possível coletar dados em tal plataforma para anos anteriores.

Seria possível, partindo da declaração do Sindicato dos Trabalhadores do setor, contida no diagnóstico para o Plano diretor de Campos dos Goytacazes de 2006, já citado anteriormente no item 1.3, que dá conta que em 2006 a construção civil na cidade contava com 17 mil trabalhadores, sendo que 10% possuía vínculo formal, chegar ao número total de 1.700 trabalhadores formais do setor em 2006. No entanto, os dados oficiais indicando 8.178 empregos formais em 2007 deixam explícita uma diferença que desabona os números declarados pelo sindicato, de forma a não parecer sensato partir dos números de 2006 para evitar conclusões valorizadas em demasia.

**Tabela 9:** Evolução no número de empregos formais na construção civil em Campos dos Goytacazes.

### Quadro de evolução no número de empregos

	Ano								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Admissões	3919	5600	3197	7048	6853	6541	6172	7372	4143
Desligamentos	3953	4932	3376	5719	6718	8404	5493	7454	5662
Varição absoluta	-36	668	-179	1329	135	-1863	679	-82	-1519
Número de empregos formais	8178	8846	8667	9996	10131	8268	8947	8865	7346

Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência Social (MTPS) (Adaptado pelo Autor, 2016)

No entanto, o crescimento no número de empregos no setor fica evidente mesmo iniciando a análise em 2007. O número de admissões no setor tem um comportamento que valida as prerrogativas aqui apresentadas. O ano de 2008 tem 1.681 admissões a mais que o ano de 2007, mostrando o grande crescimento das ações do setor no período. Já o ano de 2009 apresenta um pequeno déficit entre admissões e desligamentos, que podemos atribuir a comprovação de quão pequenos são os ciclos de emprego na construção, ou seja: após um ano de muitas admissões se seguem muitas demissões, mesmo com o mercado se mantendo aquecido e chegando a 7.048 admissões em 2010, ano que coincide com o início de várias frentes de trabalho da empresa Odebrecht na construção de casa populares e com a efetivação das obras lançadas a partir de 2008, que chegavam ao estágio que mais exige contingente de trabalhadores. A geração de empregos em 2010 também é relativamente muito positiva se comparada aos índices do estado do Rio de Janeiro e do país no mesmo ano, já que ambos mostraram variação de aproximadamente 10% no saldo Admissões-Demissões (Segundo dados do CAGED), enquanto Campos chegou a 18,8%.

Porém é em 2011 que o setor chega ao ápice do número de empregos formais (somam-se os que estavam trabalhando até o ano anterior aos que foram admitidos naquele ano, subtraindo os que foram demitidos no mesmo ano): 10.131 trabalhadores com carteira assinada, fora muitos outros que não podem ser quantificados por trabalharem na informalidade.

#### 4.4. PERFIL DAS EMPRESAS LOCAIS NO PERÍODO

Nesse tópico daremos maior ênfase às empresas de construção civil e incorporadoras atuantes em Campos que ainda não foram tratadas neste estudo, uma vez que os itens 2.2.1 e 2.2.2 já trazem informações sobre aquelas envolvidas em obras viabilizadas pelo estado e seus programas. As descrições a seguir se baseiam em dados corporativos divulgados pelas empresas, entrevistas com agentes atuantes nesse mercado durante o período estudado e no conhecimento pré-adquirido do autor sobre a dinâmica das empresas deste segmento.

De forma geral, muitas empresas locais se mantiveram com as características já citadas no item 1.4, mantendo estruturas organizacionais de laços familiares e seguindo com seus processos produtivos. Porém, um fato novo e de extrema importância começou a mexer lentamente com essa dinâmica: a chegada de grandes construtoras e incorporadoras para o mercado campista. As estratégias de marketing, financiamentos, métodos de trabalho e práticas associativas ressaltaram a dualidade existente entre o que se praticava nesse segmento a nível local e fora dele, com a balança tendendo a favor deste segundo.

Uma das primeiras empresas “*off-Campos*” a se aproximar do mercado local para aproveitar o bom momento foi a Cyrela Brazil Realty S.A., uma das gigantes da incorporação imobiliária do país, que se apresenta com mais de 50 anos de experiência de mercado, sendo originária de São Paulo, mas que vem incorporando outros grupos ao longo das últimas décadas, ao passo que espraia suas ações pelo país. Incorporou a RJZ engenharia, do Rio de Janeiro em 2006, e a Goldsztein Participações, de atuação mais forte na região sul, em 2009 (CYRELA, 2016). Entre uma incorporação e outra, lançou em Campos um grande empreendimento, que apontamos como fundamental para os desdobramentos futuros que o setor de construção e incorporação viria a apresentar. O Exclusivité Maison Residencé, com 204 apartamentos divididos em 17 andares (fora as garagens e o pavimento de uso comum), foi divulgado como “o primeiro clube de morar de Campos”.

Situado onde antes existia uma antiga chácara em região situada entre o centro histórico e a Avenida Pelinca, teve como proposta de lançamento a manutenção e preservação de um casarão em estilo eclético na frente do lote, usando-o como parte dos atrativos apresentados na hora da venda. Este, inclusive, era o momento onde o padrão da incorporadora se sobressaía frente às locais. Festas de lançamento, *books* impecáveis e uma fortíssima campanha de marketing em todos os meios de comunicação, além de um financiamento atrativo (aproveitando-se das taxas de juros mais baixas, fruto do bom momento da economia nacional à época), conquistaram rapidamente o mercado local.

O produto ofertado, apesar de toda a divulgação, não era assim tão inovador: típicos apartamentos de 70 metros quadrados de área aproximadamente, a maioria deles com banheiros sem ventilação natural. O prédio sequer possuiria revestimento

cerâmico externo, sendo apenas texturizado em suas fachadas, mas esses são pontos que dificilmente são observados pelos compradores frente a tantos *folders*.

Para ganhar a atenção dos investidores de imóveis mais conservadores da cidade, aliou-se a uma das construtoras de maior credibilidade do mercado local, a Melo Teixeira, que já vinha atuando na cidade e trazia a associação do nome do patriarca da família, Ricardo Paes Teixeira, um dos arquitetos de maior renome da cidade, sendo a empresa administrada por seus filhos. Essa aliança restringia-se mais ao uso de marca e algumas poucas trocas de experiências, já que a execução da obra em si foi delegada à Conenge, outra importante construtora local, porém de menos apelo junto ao público alvo, que já possuía experiência em obras de diversos segmentos, indo da infraestrutura à restauração de prédios históricos.

Um dos motivos que nos leva a ressaltar a influência desse empreendimento sobre a cultura de construção na cidade se deve aos rígidos processos de execução que a Conenge devia cumprir para se enquadrar no “padrão Cyrela”, seguindo manuais de procedimento desenvolvidos nos grandes centros do país e exigindo grande controle sobre a mão de obra e sua produtividade, sendo pioneira nos sistemas de pagamento de prêmios financeiros por produção dos empregados. Esse último item também era uma estratégia para arregimentar os trabalhadores, que estavam escassos na cidade devido o grande volume de obras simultâneas.

Outro motivo se deve as relações existentes entre as empresas, que impulsionou a partilha de seus métodos de trabalho, pois as empresas locais associadas à Cyrela possuíam suas próprias redes de relacionamento com outras empresas e prestadoras de serviço locais, multiplicando esse *know-how*.

Apesar de o empreendimento ter enfrentado sérios percalços (além de greves, acidentes de trabalho e atraso para a entrega das unidades, o mestre de obras e o proprietário da Conenge faleceram durante a obra, porém fora dela), antes que o Exclusivité Maison Residencé ficasse pronto a Cyrela lança o Splendore Family Club, edifício residencial equivalente a três vezes o Exclusivité, em uma gleba situada na Rua Voluntários da Pátria, antes pertencente a uma concessionária de carros.

Não é exagero dizer que o Splendore tenha sido o empreendimento habitacional de maior impacto lançado no período, e, provavelmente, em toda a história de Campos, pois sua proporção, embora não fosse inédita na cidade, era única nas proximidades imediatas do centro, localizando-se ainda em via de rápido acesso a região da Pelinca. Para construir suas três torres de 21 pavimentos cada (a Figurada 7 mostra uma delas) e uma grande área de uso comum, a Cyrela optou por não repassar a execução para construtoras locais, e seus serviços foram executados, na maior parte, por empreiteiras vindas de fora da cidade. A forma como o Splendore foi lançado assemelhou-se a do Exclusivité, porém sua execução foi diferente, o que mostra que a incorporadora Cyrela preferiu importar mão de obra e administrar sua execução de forma mais direta a repassar sua construção de forma global para uma empresa local, como havia feito anteriormente.



**Figura 7:** Uma das três torres do Splendore.  
Fonte: Cyrela (2016).

As investidas na cidade continuaram, com lançamentos de outras grandes incorporadoras nacionais. A InterRio Incorporadora, relevante no cenário estadual, lançou um Edifício Comercial em conjunto com a Camargo Côrrea , o Connect Work Station, e em seguida colocou no mercado mais dois empreendimentos, um residencial (Ed. Maxime) e outro hoteleiro (América Residence Service), segmento

que também contou com lançamento da Sinco Engenharia, o hotel Pelinca Residence Services, atualmente chamado Ramada Hotel & Suítes.

No entanto, o fluxo de empresas também aconteceu no sentido contrário. A empresa Engenet Construções é um bom exemplo de construtora local que cresceu durante o período de *boom* imobiliário na cidade e fora dela. Fundada em 2000 por dois jovens empreendedores, executou inicialmente edifícios de apartamentos em Campos, mas aproveitou as novas possibilidades a partir de 2006 para diversificar seu portfólio e expandir fronteiras. Uma mostra disso são seus lançamentos em Itaboraí, cidade que sediará o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (COMPERJ), aonde a empresa campista vem construindo prédios comerciais e de hotelaria de destaque, deixando clara uma estratégia de dividir seus investimentos em duas das cidades que mais cresciam no estado, para minimizar os efeitos de possíveis crises locais nos preços de seus imóveis.

A maior parte das empresas da cidade de Campos, porém, explorou o crescente mercado local e aumentam seus ativos. A Conscam, que já possuía uma estrutura razoável, solidificou-se no mercado através de grandes empreendimentos no entorno da Avenida Pelinca, e alguns fora dela, com prédios habitacionais voltados para vários públicos diferentes.

Com histórico parecido, a Melo Teixeira também se fortaleceu no período, lançando ainda seu primeiro prédio comercial, o Lumina Office Tower, na rua Voluntários da Pátria, contando ainda com parcerias, como com a Cyrela no já citado Exclusivité Maison Residence, e favoreceu-se também com o crescimento de outras construtoras que são suas clientes no que tange a projetos de Arquitetura, segmento no qual é especializada.

Algumas construtoras estavam, ao início do período estudado, mais focadas em construir prédios menores em regiões relativamente mais afastadas do centro, principalmente no bairro Jardim Flamboyant, que teve a ampliação do seu gabarito máximo no final da década de 2000, ampliando seu potencial construtivo. Com a evolução dos negócios, se aproximam aos poucos da região de entorno da Avenida Pelinca com lançamentos de edifícios habitacionais multifamiliares. São exemplos desta trajetória as empresas Edificar Engenharia e SCE Engenharia. Essa última

adquire parte do *Know-How* em construções de prédios habitacionais enquanto presta serviço de projetos e execução de instalações elétrica, sanitária e hidráulica para muitas das outras empresas locais, dentre as quais a Melo Teixeira, Conenge e Arthur Marinho, fortalecendo a tendência de aproximação entre as empresas locais.

O grupo Abud Wagner traça uma trajetória mais distinta. Empresa familiar com experiência na indústria ceramista passa a estender suas ações também para o segmento de construções a partir de 2010, lançando empreendimentos em áreas como Jardim Flamboyant II, se destacando por evoluir rapidamente dos empreendimentos pequenos para os maiores, lançando mão de processos (tanto na incorporação quanto na execução) que outras empresas locais só apresentaram após mais tempo de atividade.

A construtora AVM (comumente chamada de Arthur Marinho, nome de seu proprietário) já se destacava no mercado local nas últimas décadas com a construção de prédios de apartamentos de luxo, aproveitou o momento de euforia para ampliar sua atuação, lançando simultaneamente dois prédios corporativos (os maiores do segmento na cidade até então), os edifícios Palladium e Platinum, na Rua Voluntários da Pátria, e aumentou o número de seus lançamentos anuais de edifícios habitacionais.

A Coplan Engenharia manteve sua trajetória sólida de crescimento, investindo em edifícios de apartamentos de padrão médio em áreas nobres da cidade, como já vinha fazendo desde antes do período.

A Construtora RMRB é um exemplo de empresa que teve seu crescimento vinculado mais ao aumento de demanda de serviços que propriamente de imóveis, visto que no período teve como seu principal cliente o Grupo Barcelos, para o qual executou a construção e reforma de vários supermercados na cidade. Participou ainda de várias obras públicas, como a reforma da ciclovia 28 de março.

Outras construtoras que merecem menção são as empresas Naked Engenharia, Construwork, e Predifort, todas elas responsáveis por empreendimentos multifamiliares na região da Avenida Pelinca, e Melo Braga, que foca suas ações no bairro jardim Flamboyant.

No entanto, algumas empresas tiveram uma percepção diferente sobre como aproveitar o momento econômico da cidade e toda a expectativa que descambava no *boom* do mercado imobiliário local. Apesar de ter um bom portfólio de prédios construídos antes do período, a empresa Peres de Siqueira Empreendimentos Limitada aproveitou o período para diminuir suas atividades de construção e aumentar suas ações de incorporação e comercialização de imóveis, que possuem mais potencial de retorno do que construir quando se tem um cenário de aumento constante dos preços dos imóveis. A empresa é comumente reconhecida como o grupo com maior número de imóveis em Campos (possui espaço permanente em caderno de classificados de um jornal de grande circulação na cidade), embora não sejam encontradas informações oficiais que confirmem isso, e atua também em outras áreas, sendo proprietária da maior rede de farmácias da cidade (Drogarias Isalvo Lima).

Durante o período estudado, concentrou-se em prospectar e adquirir imóveis com bom potencial de valorização, principalmente no entorno da Avenida Pelinca. Assim como outros investidores, permaneceu com muitos de seus terrenos sem edificá-los, ou até mesmo demolindo a construção antiga ali existente para usá-lo como estacionamento rotativo de veículos, gerando alguma renda contínua enquanto aguarda uma possível, e até então aparentemente provável, valorização da terra. De 2006 até 2013 os preços mudavam em uma velocidade que não era possível saber ao certo se estava fazendo um bom negócio com uma venda, auferindo bom lucro, ou deixando de lucrar mais, vender aquele mesmo imóvel mais caro pouco tempo depois.

A Construtora Pinho foi mais uma empresa que se afastou do ramo das construções, setor em que se destacava antes do período estudado, tendo sido responsável pela construção de alguns edifícios residenciais de alto padrão e dos dois primeiros Flats da cidade (Jardim de Allah e Via Park Flat Service) e hoje se restringe a administrar a locação e comercialização de muitos imóveis pela cidade. Investe ainda, como compradora, em loteamentos lançados nos últimos anos por outras construtoras, adquirindo grande quantidade de lotes ainda antes da abertura de vendas ao público. Dentre os profissionais entrevistados para esse trabalho, alguns apontam os grupos Pinho e Peres de Siqueira como os maiores proprietários de imóveis urbanos em Campos dos Goytacazes.

Mas nem todas as construtoras souberam aproveitar o período, sendo a empresa Zuhause a que encontrou maiores dificuldades. Embora não se trate de uma empresa genuinamente campista, já vinha construindo na cidade nos anos anteriores, e aumentou seus lançamentos durante o período estudado, porém não conseguiu cumprir com as expectativas de seus compradores, atrasando várias obras ao mesmo tempo, em vários locais espalhados pela cidade, criando instabilidade no mercado. Explica-se: assim como a maioria das empresas que constroem prédios habitacionais, a Zuhause lançava mão de comercializá-los ainda na planta, capitalizando-se assim para a construção do empreendimento. Suas obras paralisadas geraram muitos problemas para seus compradores, que, em alguns casos, conseguiram o direito de finalizar a execução de algumas delas por meios próprios. Muitas obras da construtora, no entanto, seguem abandonadas e sem perspectiva de que sejam retomadas.

Dentre as construtoras locais atuantes em obras públicas, já tratadas no item 2.2.1, faz-se necessário uma melhor análise sobre a IMBEG Engenharia, pois se trata de um caso emblemático de crescimento envolvendo a nova dinâmica imobiliária da cidade, o relacionamento do setor público com empresas do setor da construção e da parceria de construtoras locais com grandes incorporadoras nacionais.

Anteriormente denominada apenas IMBÉ Engenharia LTDA, lançou um loteamento em área de expansão urbana da cidade alguns meses antes dos acontecimentos de 2006 tratados no item 2 que fizeram subir os preços dos imóveis na cidade. Misteriosamente, o loteamento não foi executado e seus compradores não puderam se defender da desistência da construtora em seguir com o loteamento, uma vez que os contratos de compra trazem dispositivos legais que ampara as empresas que abdicam de concluir o loteamento desde que respeitadas determinados itens, como a restituição do valor já investido pelo comprador. A desistência de seguir com a execução do empreendimento mostrou uma clara intenção de reter a gleba por mais tempo a fim de aguardar maior valorização, que já dava claros sinais de se realizar nos anos seguintes.

Porém, os anos mais importantes para a empresa acontecem após a eleição de Rosângela Barros Assed Matheus de Oliveira, mais conhecida como Rosinha

Garotinho, para mandato que se iniciaria em 2009 frente à prefeitura do município. Como a empresa passara a se chamar IMBEG, acrescentando-se uma sugestiva letra G em seu sufixo, muitos associam a empresa a então prefeita e seu marido, Anthony Garotinho.

Fato é que a IMBEG passou a partir de então a ampliar sua gama de serviços prestados para a prefeitura municipal de Campos dos Goytacazes, aparecendo como principal empreiteira local a executar as obras da referida gestão, e que não foram poucas, como já tratamos no item 2.2.1 a propensão deste governo em movimentar muitos projetos simultaneamente. Excluindo-se as obras do projeto habitacional Morar Feliz, delegadas a Odebrecht, boa parte das outras obras de peso das duas gestões da prefeita foi executada pela IMBEG, mesmo que em alguns casos atuando em consórcio.

Com o impulso dos vários contratos com o município, fortalece-se também em seus projetos privados, e lança um dos maiores conjuntos de blocos de apartamentos populares da cidade, o Gran Reserva, no Parque Pecuária, além de atuar também como terceirizada de grandes incorporadoras, sendo uma das responsáveis por executar as obras da primeira fase do condomínio Alphaville em Campos, estando a serviço da incorporadora que dá nome ao empreendimento de mais de 400 lotes, situado entre os bairros Parque Imperial e Goitacazes, em terras antes pertencentes à Usina São José. O local é bem próximo à gleba que tratamos anteriormente, a qual a IMBEG voltou atrás em lotear (contornada em verde na Figura 8).

Chama a atenção que o condomínio Alphaville (contornado em vermelho na Figura 8) será acessado por uma via construída pela prefeitura, cujo traçado se mostra pouco funcional as necessidades da população, o que tem ensejado suspeitas de que a abertura e pavimentação de tal estrada tenham sido executadas para valorizar este e outros condomínios que serão lançados nas mesmas terras do entorno (todos pela mesma incorporadora). Tal via (traçado em amarelo na Figura 8) faz parte de um projeto maior, a duplicação da estrada do açúcar (traçado em preto na Figura 8), no trecho entre os bairros Jockey e Goitacazes, executada pelas empresas IMBEG e Avenida Construtora.

A Avenida Construtora, por sinal, é outra empresa que aumentou visivelmente seus ativos durante o período, tendo executado também muitas obras para a prefeitura, destacando-se as do programa Bairro Legal. Foi necessário construir para si novas instalações e galpões para guardar maquinários, e uma nova sede administrativa de destaque (contornada em azul na Figura 8), ambas situadas em trecho onde a recém-duplicada rodovia do açúcar encontra a nova via projetada pela prefeitura, que dá acesso ao condomínio Alphaville.



**Figura 8:** Trecho entre os bairros Parque Imperial e Goytacazes e suas obras.  
Fonte: Adaptado pelo Autor<sup>7</sup> (2016)

Durante o pleito para o governo estadual do Rio de Janeiro de 2014, as doações das empresas envolvidas nas obras da prefeitura de Campos para o partido do candidato Anthony Garotinho chamaram a atenção da mídia, como se pode ver no relato a seguir.

---

<sup>7</sup> Marcações do autor. GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://www.google.com.br>>. Acesso em: 12 maio de 2016.

A generosidade financeira de fornecedores da prefeitura de Campos com Garotinho chama atenção. A Imbé Engenharia é o caso mais emblemático. A empresa teve o valor de um contrato com a administração municipal elevado para 23.519.044,81 reais em 22 de julho deste ano. No dia 27 de agosto, fez uma doação oficial para o PR (partido de Garotinho) de 500.000 reais. (REVISTA VEJA, 2014)

O contrato em questão se refere justamente a duplicação da rodovia do açúcar, como retrata a Figura 9.



**Figura 9:** Termo aditivo de contrato da PMCG com a Imbé Engenharia (IMBEG).  
Fonte: Vasconcelos (2014).

As doações de outra empresa local e prestadora de serviços para a prefeitura, a construtora Construsan, responsável por executar a controversa obra do Centro de Eventos Populares (CEPOP), também foram relevantes.

Como pessoa física, um importante contribuidor do partido de Garotinho foi o empresário José Geraldo Gomes Manhães, sócio da Construsan e acusado na Justiça de fraude em licitações. Manhães deu 650.000 reais para a Direção Nacional da sigla, transferidos posteriormente para o diretório regional. Garotinho sabe que Manhães responde a processo na 3a. Vara Criminal de Campos por crimes cometidos na gestão do ex-prefeito Alexandre Mocaiber, considerado um adversário do ex-governador. Isso não impediu, no entanto, que a Construsan, em consórcio com a Imbé Engenharia e outra empresa, faturasse mais de 50 milhões de reais desde novembro do ano passado em contratos com a prefeitura de Campos. (REVISTA VEJA, 2014. Grifo do autor.)

A obra de duplicação da rodovia do açúcar se mostrou emblemática por representar uma estratégia bem encaixada do poder público junto às empresas prestadoras de serviços e aos agentes do mercado imobiliário, que tem suas formas de atuação sempre entremeadas com relações de proximidade aos governos, como vimos no início deste trabalho. As obras, além das benfeitorias que trazem à população e dos empregos que gera, acabam por valorizar bairros periféricos localizados na franja urbana e dotados de muitas glebas com tamanho excelente para loteamentos e condomínios, que passam a ser lançados rapidamente antes mesmo do fim das obras de estrutura municipais, enquanto glebas mais circundantes e próximas à área central permanecem como vazios urbanos dando indícios de especulação imobiliária. Merece mais uma vez ressaltarmos em nossa análise como alguns desses condomínios e loteamentos são lançados por empresas encarregadas das próprias obras da prefeitura.

Peguemos como exemplo o loteamento Portal do Lago, que se localizará no distrito de Goitacazes e contará com 2 mil lotes, em gleba de 700.000 m<sup>2</sup>, segundo importante agência de notícias local (URURAU, 2016), e ocupará área no limite da zona de expansão urbana leste da cidade (a área está contornada de vermelho na Figura 18, no Capítulo 5). A primeira fase do empreendimento foi lançada em meados de 2016, após o término das obras de duplicação da rodovia do açúcar (que melhorou o acesso à Goytacazes para os veículos vindos do centro da cidade), executada pela IMBEG, e das obras do programa Bairro Legal no distrito, executadas pela Avenida Construtora. Quando do lançamento da primeira fase, que pretende comercializar por volta de 400 lotes, a agência de notícias locais no Jornal Ururau assim descreveu o empreendimento:

Na Baixada Campista, Goitacazes vem chamando a atenção das construtoras pelo constante desenvolvimento urbano e, em breve, ganhará um novo bairro planejado. (...) As obras serão executadas através de uma união das construtoras IMBEG e Construsan. Segundo Paulo César Freitas, diretor da IMBEG, Goitacazes já se integrou à malha urbana de Campos.(...) Para Thiago Castro, diretor da Construsan, um dos grandes diferenciais do Portal do Lago é ser executado por duas empresas de Campos. (JORNAL URURAU, 2016. Grifo do autor)

A relação entre as empresas e o poder executivo fica menos discreta quando o site oficial da prefeitura trás notícia sobre evento realizado pelo município no CEPOP em agosto de 2016.

O evento foi patrocinado pela Devassa e Portal do Lago, que tem como incorporadora às empresas IMBEG e Construsan, além do apoio da Record Interior RJ. "Quero agradecer aos patrocinadores que contribuíram com a manutenção da tradição e acreditaram neste projeto. (...)" finaliza Rosinha. (CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município), 2016<sup>2</sup>. Grifo do autor)

Pela diversidade de sua atuação, que englobou loteamentos, obras de infraestrutura, prédios habitacionais, participação e sociedade em vários outros empreendimentos públicos e privados, podemos apontar a IMBEG como uma empresa-chave no período. Seus planos ambiciosos para o futuro (como o que será tratado no item 4.2 deste trabalho) indicam uma continuidade deste status.

## 5. AS MUDANÇAS DE ROTA DO SETOR

Os anos compreendidos no período 2006-2012 foram marcados por uma conjuntura nacional e regional muito favorável ao fluxo de investimento em Campos dos Goitacazes, como vimos desde o capítulo 2, a partir do qual a construção de novos imóveis foi impulsionada, seja pelo setor privado ou pelo público. Neste capítulo, acompanharemos os fatos mais importantes dos últimos anos do período proposto para este estudo, no qual ocorreram algumas rupturas nos principais nichos que incentivavam a demanda da construção civil até aquele momento, e serão analisadas as mudanças que este mercado enfrentou após esses novos acontecimentos. Posteriormente, são feitas projeções do segmento para os próximos anos.

### 5.1. MUDANÇAS E DIFICULDADES (2013-2015)

A primeira mudança de nível mais acentuada se inicia em 2012 e ganha mais peso em 2013, período em que as empresas do grupo EBX entram em forte crise, com suas ações sendo, paulatinamente, desvalorizadas no mercado; decorrente da divulgação de uma série de resultados negativos no que dizia respeito a suas projeções de produção.

Embora desde o lançamento do CLIPA o avanço físico das obras nunca tenha estado dentro do planejamento inicial, os atrasos eram pequenos e acabavam por ficar escondidos pelas sucessivas ampliações do escopo do projeto. Porém, ao longo dos anos de construção do CLIPA, algumas empresas de envergadura que constavam nos planos iniciais da EBX se retiraram do projeto. Pessanha (2016)

descreve que a siderúrgica chinesa Wuhan não deu sequência ao seu contrato com o Porto por se deparar com falta de infraestrutura. A argentina Ternium foi outra siderúrgica que desistiu da instalação no complexo. A montadora Nissan, que chegou a ser considerada um dos nomes mais fortes a, possivelmente, ocupar o complexo, não cumpriu com as intenções iniciais e instalou sua filial em Resende, onde a logística se apresentou mais viável.

Mas o pior golpe para o futuro do Porto do Açú foi mesmo o fracasso do *holding* EBX, que viu suas empresas associadas se desmancharem (principalmente a OGX e OSX) ao assumirem que não cumpririam as expectativas, que haviam sido o motivo de muitos investidores do mercado se tornarem seus acionistas e ajudarem a fazer de Eike Batista um dos homens mais ricos do mundo na época. Sobre isso, Pessanha escreve:

Apesar de inúmeras tentativas, Eike Batista não conseguiu resgatar seu “Império X”: o efeito cascata foi uma consequência inevitável. A crise financeira afetou todas as empresas do grupo EBX, promovendo um verdadeiro desmanche, lançando incertezas quanto ao futuro do Porto do Açú. (PESSANHA, 2016, p.38)

Esse período complicado para a administração do CLIPA culmina em uma fase negativa para a produção imobiliária em Campos, que era alimentada fortemente pelos que confiavam no sucesso do Porto para aumentar a demanda por seus produtos no futuro, valorizando-os. A suspeita sobre o futuro do porto faz o mercado da construção desacelerar, justificando as 8.404 demissões no setor da construção civil em 2012, segundo dados do MTPS, como pode ser visto na Tabela 10, um recorde negativo do período.

Em 2013, o projeto do CLIPA passa a ser tocado pela Prumo Logística Global, pertencente a um grupo americano ligado a investimentos em empresas do setor de energia, o Energy and Information Group (EIG) (PESSANHA, 2016). A EBX torna-se sócia minoritária do empreendimento. A entrada da Prumo Logística traz alguma estabilidade ao mercado local, mas a incerteza gerada pela saída das empresas de Eike Batista seguiu deixando uma aura de desconfiança sobre o CLIPA, e a produção imobiliária não voltou mais aos níveis de outrora.

Desde então, acontecem seguidas modificações nos cenários regional e nacional no que tange, principalmente, à indústria petrolífera, ao cenário político e às ações em torno do CLIPA que fazem a construção civil em Campos, apenas, manter um patamar razoável de produção entre os anos 2013 e 2014, porém relativamente estável.

Durante esses anos houve uma gradual deterioração na situação econômica do país. Um dos motivos para tal declínio foi a redução do preço do barril de petróleo no mercado internacional, o que comprometeu as possibilidades de exploração desse mineral no Brasil, já que nossas reservas *offshore* possuem elevado custo de produção que só se justifica quando o preço do petróleo se encontra mais elevado.

Em meio a isso, houve a aprovação da Emenda Ibsen, que reduziu a parcela de royalties e participações especiais dos municípios e estados produtores, repassando a maior parte dessas contribuições para a união. A aprovação de tal medida, também, pode ser apontada como fator para a diminuição da atratividade de empreendimentos construídos na região, principalmente, em Campos, por aumentar o risco de se investir na cidade a médio e longo prazo.

A redução dos repasses aos municípios produtores de petróleo é, certamente, o fator externo que mais influencia o panorama local na cidade de Campos, juntamente com a mudança de diretrizes do CLIPA. Isso porque a prefeitura dependia extremamente dos repasses das empresas exploradoras de petróleo para manter os compromissos financeiros assumidos; seguirem com o grande número de obras em andamento e manterem todo o restante da estrutura do município. Isso é observado por Piquet, Tavares e Pessoa (2016): “[...] *A queda vertiginosa do preço internacional do petróleo provocou a redução no total dessas compensações financeiras até então recebidas, passando as administrações públicas locais a cortar parte do pessoal contratado [...]*”.

Para a construção civil, o problema se amplia para além do impacto sobre as obras públicas, pois os empreendimentos voltados para a classe média (prédios de apartamentos próximos ao centro da cidade, hotéis, prédios comerciais) têm como parte majoritária de compradores aqueles interessados em vender ou alugar os imóveis após o término da construção. E conforme as expectativas sobre o Porto do

Açu caem, assim como a arrecadação do município e seu potencial de investimento em infraestrutura, também, diminui o interesse dos investidores privados.

Uma dos poucos segmentos do setor da construção a não sentir grandes impactos com a situação desenhada é aquele voltado para as classes mais populares e que conta com o financiamento do PMCMV, vistos no item 2.2.2. Nota-se na Tabela 2 que a MRV Engenharia, por exemplo, não diminui o número de seus lançamentos imobiliários após 2012. O *déficit* habitacional na cidade pode ser apontado como o maior responsável para a manutenção do nível de venda de apartamentos da construtora, já que seu público alvo é aquele que, notoriamente, responde pela maior parte deste *déficit*, apesar do mau momento da região, busca a compra do imóvel para seu próprio usufruto e não para auferir lucro no futuro. Pensamento diferente de muitos compradores dos imóveis destinados para a classe média e alta.

Até pelo modelo de venda dos empreendimentos financiados pelo PMCMV, a revenda visando a lucro é dificultada. Isso se dá por dois motivos principais: dependendo do subsídio recebido no momento da aquisição, o comprador não pode se desfazer do apartamento por um determinado período, e porque o comprador, mesmo quando pode vender seu apartamento, não oferece ao novo comprador o financiamento em longo prazo que tais construtoras conseguem por dispor do programa. Além disso, comprar um imóvel pronto ou na planta, nesse caso, não possui muitas diferenças, já que a MRV engenharia trabalha com prazo de entrega mais curto que o normal deste mercado e não costuma atrasá-lo em muitos meses, ao contrário da maior parte das construtoras locais, que não primam pela pontualidade na entrega.

Com a diminuição da demanda para imóveis da classe média entre 2013-2014, algumas incorporadoras nacionais não dão sequência aos seus investimentos na cidade e se limitam a concluir os empreendimentos já lançados, caso da Cyrela. A capixaba Lorenge Engenharia, no entanto, segue à contramão dessa tendência e lança seus dois primeiros empreendimentos na cidade, na região da Avenida Pelinca. A Sinco e a InterRio lançam o Hotel América em 2014, mostrando que ainda confiavam na retomada do crescimento da região.

As construtoras locais diminuem a média de lançamentos anuais, porém existem alguns movimentos que se intensificam, como a contínua verticalização do bairro Jardim Flamboyant, antes exclusivamente voltado para o uso residencial de baixa densidade. O bairro Turfe, em sua parte adjacente ao Jardim Flamboyant, também, ganha sua primeira torre mais alta, o residencial Unno.

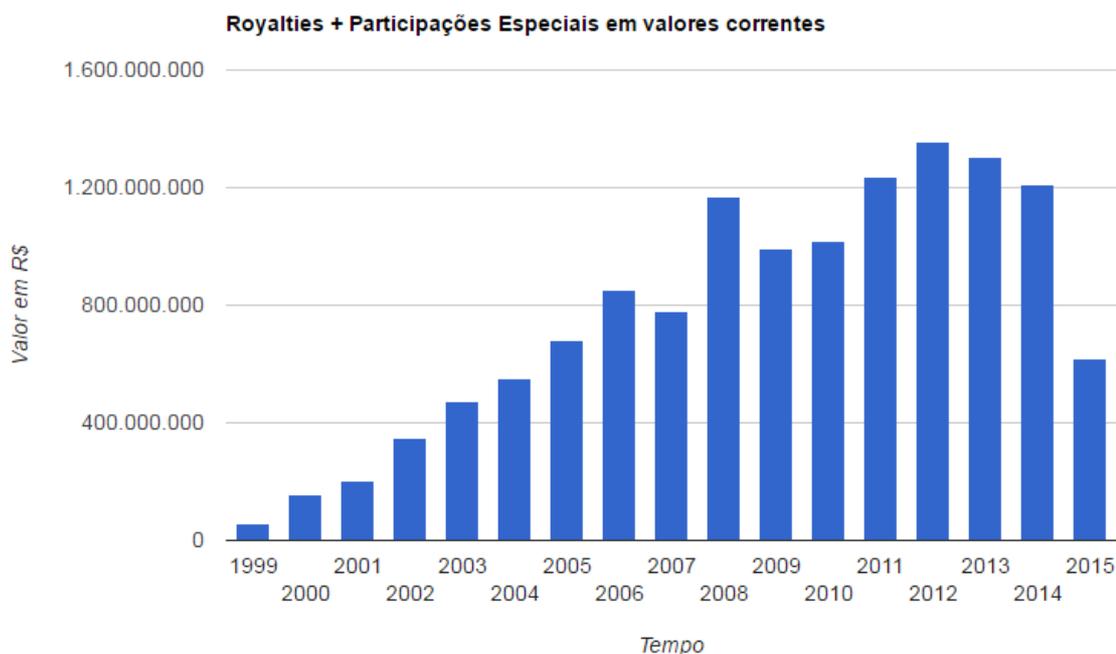
Mesmo com a queda da demanda nesses anos, alguns lançamentos continuam acontecendo por força da necessidade de as construtoras manterem a “roda girando”, esforçando-se para recuperar o capital que já foi investido no estágio preliminar do projeto: a compra do terreno, os estudos de viabilidade, os custos com projetos de arquitetura e engenharia e as etapas de aprovação nos vários órgãos públicos, fora o marketing e a venda, os custos com o pagamento da comissão dos corretores, e todas as outras etapas preliminares ao início da obra. Um dos proprietários de construtora entrevistados, Sérgio Celso Souza Chagas, percebe que “não houve crescimento, mas sim estagnação, haja vista que o número de lançamentos foi praticamente nulo. Segue-se com o que já havia sido lançado há dois anos, pois as obras têm que ser entregues”.

Em escala nacional, a situação econômica em baixa e a crescente onda de protestos por todo o Brasil, ocorridos principalmente em julho de 2013, dentre outros fatores, fazem emergir uma crise política que não foi amenizada nem mesmo após a reeleição de Dilma Rousseff para a presidência da república no final de 2014.

Nos anos seguintes, a situação do país se agrava ainda mais. Com o dólar subindo sua cotação em relação ao real e o risco de se investir no país disparando, o desemprego aumentando e o petróleo ainda desvalorizado, desenha-se uma crise econômica e, também, política, com a deflagração das sucessivas fases da operação Lava-Jato. Essa operação da polícia federal investiga uma gama de agentes relacionados ao poder público e a grandes empresas, dentre as quais a Petrobrás e várias de suas prestadoras de serviço, e também grandes construtoras, como a Odebrecht.

Soma-se ao baixo preço do petróleo internacional todo o clima de instabilidade política e econômica como fatores negativos a esta atividade, e, em decorrência disso, as empresas petrolíferas sediadas em Macaé e grandes

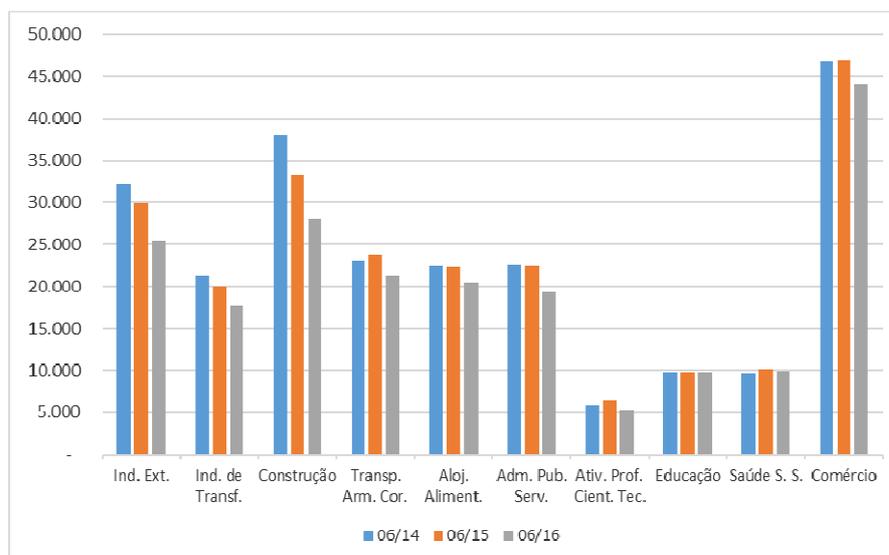
empregadoras de trabalhadores oriundos de todas as cidades da região demitem em massa durante o ano de 2015. Esse, também, acaba sendo o ano em que a prefeitura de Campos recebe o menor repasse da produção petrolífera em 10 anos. O Gráfico 3 ilustra bem a gravidade da queda da arrecadação, principalmente, se compararmos 2015 com os anos anteriores.



**Gráfico 3:** Contribuição de Royalties e Participações Especiais para Campos dos Goytacazes por ano.

Fonte: Inforoyalties (2016).

Piquet, Tavares e Pessoa (2016) salientam que esse baque gera um encadeamento negativo nas demais atividades regionais, e a crise econômica e financeira, verificada a partir do começo de 2015, passa a gerar um “clima de crescente ansiedade quanto aos novos rumos da região”. Tais autores apresentam levantamento com a evolução do estoque de emprego em alguns setores da região Norte-Fluminense (da qual Campos faz parte), trazendo a situação do mês de junho dos anos de 2014, 2015 e 2016, segundo dados do MTPS disponíveis na base de dados CAGED. O Gráfico 4 deixa claro que a maior queda no número de empregos ocorreu no setor da construção civil durante o período; porém a manteve no segundo lugar, em estoque de emprego, atrás apenas do setor comercial.



**Gráfico 4:** Evolução do estoque de emprego em setores selecionados de atividade econômica – Norte Fluminense – (Jun. /2014 a Jun./ 2016)  
Fonte: MTPS (apud PIQUET, 2016)

Ao responderem sobre esse período, nossos entrevistados convergem na opinião de que houve uma forte queda no interesse dos compradores, o que gerou diminuição de vendas e, conseqüentemente, dos lançamentos de novos imóveis. O gerente administrativo do SINDUSCON-NF, Edilson Ribeiro ressaltou que a arrecadação do sindicato regrediu, principalmente em 2015, o que aponta para a queda do faturamento das empresas da construção civil de todo o Norte-Fluminense. Aponta, também, para a diminuição das obras públicas, onde atuam empresas que contribuem com fatia importante da arrecadação do órgão.

Os proprietários de empresas de construção ou imobiliárias trazem a opinião de que essa regressão não é definitiva, e a diminuição no número de obras destinadas à classe média é uma correção de rota necessária enquanto o futuro dos empreendimentos estruturantes da região se redesenha.

De certa forma, a esperança de novos usos para o Porto do Açú sustentou por algum tempo o preço dos imóveis na cidade, mesmo com a queda da demanda, observada a partir de 2013. Nota-se que a procura para locação de imóveis na cidade cai bastante a partir de então, visto que muitos trabalhadores perdem seus empregos com a diminuição do ritmo das obras do CLIPA, e retornam a suas cidades. No entanto, Pessanha (2013) observa que, apesar de crescer o número de imóveis vagos, até 2013 o valor dos mesmos não reduz. Em vez disso, seguem

subindo, dando-nos base para supor que investidores seguem comprando os imóveis mesmo sem terem para quem os alugar ou vendê-los, em momento de crise regional e nacional. Para explicar tal fenômeno em Campos, podemos recorrer mais uma vez ao trabalho de Freitas (2011) e sua conclusão sobre as reações do mercado imobiliário em tempos difíceis, que, articulando o pensamento de dois reconhecidos estudiosos das questões, assim escreve:

Para Gottdiener, a atividade imobiliária “é relativamente impérvia aos ciclos de acumulação de capital [...], e representa um processo mais fundamental da criação da riqueza do que entenderam os teóricos da acumulação do capital”. Já Lefèbvre, assegura que o mercado imobiliário atua no processo de acumulação de capital na forma de um “segundo setor” ou “circuito paralelo” de investimento em relação à produção industrial de bens menos duráveis que os “imóveis”, de maneira que esse segundo setor absorve os choques no período de crise econômica. “Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. (p.33)

Mesmo assim, a situação se tornou insustentável nos meses seguintes. Com menos trabalhadores campistas empregados no setor industrial e menos dinheiro circulando, o setor de serviços despenca e várias lojas tradicionais da cidade fecham as portas, assim como filiais de grandes redes varejistas.

Como consequência, seguem aumentando o número de imóveis vagos e cai a massa salarial com o aumento do desemprego, e o mercado imobiliário, finalmente, acena com um nivelamento em seus preços, segundo aponta esse trecho de um levantamento feito por um buscador de classificados on-line, comentando sobre acontecimentos de 2015:

O preço por m<sup>2</sup> em Campos dos Goytacazes nos últimos 6 meses sofreu um descenso. Em Março, o custo médio por m<sup>2</sup> é de R\$ 4.227. Em Abril este preço se mantém em R\$ 4.048 por m<sup>2</sup>. Nos dois meses seguintes, o preço por m<sup>2</sup> permaneceu praticamente inalterado, de R\$ 4.138 passa a R\$ 4.007 por m<sup>2</sup>. Nos dois últimos meses, o preço por m<sup>2</sup> baixou em relação à média dos últimos 4 meses. (MITULA, 2015)

Sobre essa situação, os entrevistados envolvidos com o setor de comercialização de imóveis trazem a opinião de que existe, atualmente, um nivelamento dos preços que foram inflacionados no período de muita procura (2006-2012), e que, agora, os valores se aproximam de um patamar mais razoável e

sustentável. Porém, não negam que nova disparada de preços pode acontecer se a retomada de atividades do Porto do Açu superar as expectativas e a conjuntura econômica nacional melhorar.

## 5.2. COMO SERÁ O AMANHÃ?

Neste tópico, buscaremos analisar as possibilidades de futuro para o setor da construção civil da cidade de Campos e as perspectivas regionais e econômicas que podem influenciá-lo. Para tanto, leva-se em conta, além do acompanhamento das notícias mais recentes acerca dos investimentos na região e da evolução dos empreendimentos estruturantes e do setor petrolífero, também, a opinião dos entrevistados ligados ao setor. Pretende-se com isso ter uma visão das perspectivas daqueles que vivenciam a construção civil diariamente já há muitos anos, experientes que são em lidar com os ciclos de alta e baixa, que ocorrem nesse segmento como em qualquer outro da economia.

Os entrevistados atrelam a esperança de recuperação do setor a um empreendimento, unanimemente: o Porto do Açu (a denominação “CLIPA” passa a ser menos usada para se referir ao projeto desde a saída da EBX). Ao ser perguntado sobre como projeta os próximos anos para a construção civil no município, Chagas (2015) foi categórico na resposta: “[...] Hoje a economia passa basicamente pelo sucesso do porto, que gerará aumento de renda, com empregos de qualidade. Não se pode seguir com a alta dependência dos órgãos públicos [...]”.

Esse pensamento é, em grande parte, compartilhado por outros entrevistados, no entanto não é algo que se possa afirmar com tanta certeza se analisarmos alguns fatos. Primeiro, com a expectativa que se formou desde 2006 e que já foi amplamente discutida nos capítulos anteriores, o aumento do número de obras voltadas para a classe média, visando aos ocupantes desses empregos “de qualidade”, citados por Chagas, criou um grande estoque imobiliário para esse segmento, que não foi plenamente ocupado nem mesmo nos momentos em que as obras do Porto do Açu estavam a plena carga e, ainda, tínhamos muitos prédios de apartamentos em construção em Campos, entre 2008 e 2012. Em segundo, como bem observa aqueles que estudam as atividades portuárias, estas, quando findam

suas obras e partem para a plena operação, diminuem, consideravelmente, o número de pessoas envolvidas com seu funcionamento, já que este é automatizado em grande parte. Não se trata de uma atividade intensiva em mão de obra, ao contrário da construção civil, por exemplo.

Porém, caso houvesse a implantação de indústrias dos vários segmentos que eram previstos no projeto original, um número maior de empregos seria criado para a região e, conseqüentemente, Campos seria alvo de um incremento de população que viria ocupar tais vagas, demandando moradias. A realidade é que a mudança de direção do Porto, a desistência de várias empresas e até mesmo alguns acontecimentos internacionais, como a queda da demanda mundial por minério, não contribuíram para a realização daquilo, inicialmente, planejado.

Não significa, entretanto, que o Porto do Açú seja um fracasso. Pessanha (2016) relata que o escoamento de minério seguiu sendo um dos objetivos da nova administração e, em 23 de outubro de 2014, o primeiro grande navio, finalmente, atracou no Porto do Açú para exportar esse material. Ou seja, mesmo envolto em uma série de percalços, mudança na administração, atrasos nas obras e evidenciando que não terá o tamanho projetado anteriormente, já se torna um elemento ativo na dinâmica econômica da região, ainda que timidamente e sem apresentar, por enquanto, encadeamentos significativos.

A Prumo Logística iniciou, a partir de então, tentativas para que houvesse utilização do Porto por parte de empresas petrolíferas, principalmente a Petrobrás (PESSANHA, 2016). Inclusive, em seu site oficial da Prumo Logística já atribui ao seu principal terminal a movimentação de minério de ferro e petróleo (PRUMO, 2016), e deixa clara sua destinação ao apoio *off-shore*. Esse fato vem sendo o centro das expectativas dos setores regionais, principalmente, o da construção civil em Campos, que projeta com isso a retomada do crescimento da demanda para os imóveis de segmentos que estão estagnados, como deixam claro nossos entrevistados.

De fato, a Petrobrás já apresenta planejamento próprio para utilizar cada vez mais o Porto do Açú, ao passo que descongestiona outros portos das proximidades, principalmente o de Macaé. A possibilidade de implantação de bases da Petrobrás e

de, pelo menos, algumas de suas prestadoras de serviço trazem um novo horizonte para aqueles que investiram na região. Por exemplo, muitos dos que adquiriram salas corporativas nos empreendimentos listados na Tabela 5 pretendiam vendê-las ou alugá-las justamente para empresas atuantes no Porto do Açú, prevendo que Campos se fortaleceria como sede de escritórios administrativos dessas empresas, ainda que suas linhas de produção e bases de operação se fixassem em São João da Barra.

Pela grande diversidade de segmentos da construção afetados de formas diferentes pela conjuntura regional e nacional, fazem-se necessárias análises caso a caso para entendermos as possibilidades que se apresentam para os próximos anos.

Na questão das moradias de interesse social, principalmente as construídas pela prefeitura de Campos ao longo dos últimos oito anos, através do programa Morar Feliz, o desafio será muito mais voltado para manter e qualificar os loteamentos criados do que propriamente construir novos. Um dos motivos que apoiam essa afirmação é a redução no número de possíveis beneficiários, uma vez que as novas casas entregues pelo programa reduziram bastante a quantidade de habitantes em situação de risco no município. Até pela queda na arrecadação municipal que já se observa atualmente, e tende a persistir nos próximos anos até uma estabilização, é provável que exista uma grande redução no número de obras executadas pelo governo municipal a partir da próxima gestão, que se inicia em janeiro de 2017. Portanto, as obras municipais não devem mais ser um dos pilares de sustentação da construção civil no município.

Quanto às obras financiadas pelo Programa Minha Casa minha Vida do governo federal e outras voltadas para um público de baixo poder aquisitivo, mas que tem interesse em adquirir seu imóvel próprio, estas não apontam, até o momento, indícios de declínio, uma vez que mais lançamentos vêm acontecendo ao longo de 2016 e garantem obras até pelo menos 2019. A estratégia dessas empresas tem se pautado em distribuir territorialmente seus empreendimentos por áreas antes menos exploradas e diversificar suas tipologias, não se prendendo somente aos blocos de apartamentos. Essa estratégia pode ser apontada como uma tendência que vem sendo seguida pela MRV engenharia, que participa em 2012 da

criação da Urbamais junto com a Log Commercial Properties, formando conglomerado empresarial, denominado Grupo MRV, descrito no site da Urbamais como “a principal holding do setor imobiliário do país” (URBAMAIS, 2016).

Em Campos, a Urbamais vem se concentrando em Donana, bairro que se localiza no início da região conhecida como Baixada Campista, onde lançou o bairro planejado Bem Viver Campos, com previsão de entrega para julho de 2017 e que contará com total de 1407 lotes. A Realiza Construtora lançou no mesmo bairro um grande condomínio de casas populares, oferecendo, também, longo financiamento. O Lançamento dos empreendimentos da Urbamais e da Realiza Construtora, em Donana, ocorreram no período de término das obras de duplicação e qualificação de trecho da Rodovia Campos-Farol (Também chamada de Estrada do Açúcar) que passa por ali, descrita no final item 3.4. É mais uma mostra da valorização que essa região recebeu no período e que foi prontamente capitalizada pelas incorporadoras.

Essas movimentações nos fazem supor uma manutenção no número de empreendimentos deste segmento para os próximos anos, garantindo uma movimentação razoável para a construção civil no município.

Quanto aos empreendedores e empresas focados nas demandas da classe média, estes têm adotado postura de *stand by*. Como já citado, as construtoras seguem com alguns lançamentos em menor escala, pois os grandes empreendimentos, mesmo que já estivessem prospectados, estão em compasso de espera, aguardando nova onda de valorização para que sejam lançados no mercado.

Dos que se enquadram nessa descrição, o melhor exemplo é o Plaza Tamandaré (Figura 10), projeto da IMBEG Engenharia para um complexo de edifícios multiuso (BARBOSA, 2014), a ser construído no terreno onde antes existia o estádio de futebol Godofredo Cruz que, inclusive, já foi demolido. O projeto contará com um total de 12 edifícios para habitação, um shopping de três pavimentos, uma torre de salas corporativas e duas destinadas à hotelaria. Barbosa (2014), ao noticiar o empreendimento, informou que os lançamentos seriam efetuados no mercado “na medida em que a demanda indicar”. Por sinal, nenhuma de suas fases foi lançada até o momento.



**Figura 10:** Perspectiva artística do Plaza Tamandaré.  
Fonte: Barbosa (2014).

As incorporadoras do segmento de loteamentos e condomínios horizontais têm seguido pelo mesmo caminho, adotando postura de cautela. O grupo Alphaville, embora tenha divulgado que vendeu todos os lotes da primeira fase de seu condomínio em Campos, o qual já tratamos no item 3.4, ainda não iniciou as obras das fases seguintes, que totalizariam cinco, e a continuidade do projeto se encontra sobre risco de não acontecer.

Dessa forma, avaliando-se os dados de diferentes segmentos da construção civil engendrados nas demandas do mercado imobiliário dentro da conjuntura atual, não é possível afirmar categoricamente que a queda nas suas atividades, observadas nos últimos anos, irá persistir no futuro, já que para alguns segmentos o mercado ainda está aquecido. Tampouco se pode apostar numa rápida retomada de crescimento nas vendas e, conseqüentemente, produção de imóveis, pois ainda existe um estoque imobiliário considerável formado, principalmente, quando havia expectativas de sucesso do primeiro formato do Porto do Açú, e os quais suprirão amplamente a demanda que este possa causar nos próximos anos. Isso aponta mais para o uso dos imóveis já concluídos que propriamente a construção de novos.

Esse panorama se mostra mais positivo para imobiliárias e corretoras de imóveis do que para construtoras. Magno Bedim, da Premiun Bedim Consultoria Imobiliária, espera um aumento entorno de 10% nas vendas de imóveis entre 2016/2017, alertando, porém, que isso depende muito das confirmações acerca do interesse da Petrobrás no Porto do Açu e da melhora da conjuntura nacional, principalmente a estabilização da situação política no governo federal.

Porém, os valores praticados em Campos podem brevar a recuperação dos setores, segundo o entrevistado Alexandre Rabelo, corretor e consultor imobiliário, que assim respondeu ao ser perguntado sobre as perspectiva para ambos os segmentos nos próximos anos em Campos:

A perspectiva é positiva, a partir do 2º trimestre de 2017, mas aqui ainda há muita gordura de imóveis e a cidade não tem nenhum atrativo natural que justifique ter lançamentos de apartamentos com valor de R\$ 6.700 por metro quadrado de área construída, como ainda se vê aqui. A Caixa Econômica (Federal) baixou os juros, mas a melhora das vendas depende da diminuição da pedida de quem quer vender. (RABELO, 2016)

## **6. OS IMPACTOS URBANOS: O QUE MUDOU E O QUE AINDA PODE MUDAR NA CIDADE**

Neste item, traçam-se análises das consequências do crescimento e posterior regressão da construção civil no município de Campos a partir de 2006. O aumento no número de obras e na produção de moradias pode impactar a cidade em diversos aspectos, seja por favorecer a migração de trabalhadores; aumentar a ocupação de seu perímetro urbano; colaborar para a verticalização de seus bairros ou favorecer novos vetores de expansão, assim como amenizar ou intensificar problemas sociais, dependendo da forma como acontece e da conduta do estado em administrar esse crescimento.

### **6.1. VERTICALIZAÇÃO**

Por ocupar a área central da cidade, o efeito ocasionado pela expansão do mercado imobiliário e da construção civil mais percebido é a proliferação de edificações verticalizadas, em sua maioria constituída de prédios de apartamentos, mas também por prédios hoteleiros e corporativos. Freitas (2011), ao estudar esse fenômeno em Campos, afirma que ele, de fato, intensificou-se a partir de 2006/2007, concluindo que a produção desse tipo de imóvel vem reforçando a divisão social e a diferenciação no espaço da cidade por causa de seu padrão de localização e seus valores. Essa disseminação de torres pela área central e imediações modifica uma série de relações espaciais na cidade, gerando o aumento da concentração habitacional em alguns bairros que não têm sido acompanhado por uma melhora real na infraestrutura dos mesmos.

As construções verticais dos últimos 10 anos em Campos mudaram seu *skyline*, termo em inglês que se refere à visão da linha do horizonte desenhada pelos edifícios. Como pode ser visto, na Figura 11 (foto da área central de Campos, tirada a partir de Guarus, do outro lado do Rio Paraíba do Sul) as mudanças na paisagem urbana fazem Campos se assemelhar ao aspecto de algumas capitais brasileiras de menor porte.



**Figura 11:** Prédios de Campos dos Goytacazes próximos ao Rio Paraíba do Sul.  
Fonte: Ribeiro (2013).



**Figura 12:** Foto aérea do quadrante oeste da região da Avenida Pelinca.  
Fonte: Pessanha (2013).

A verticalização se intensificou a partir de 2006, principalmente, ao longo da Avenida Pelinca e seus bairros adjacentes (sinalizados pelo Número 3 na Figura 13 do próximo item e retratada na Figura 12), com destaque, também, para suas transversais, Rua Voluntários da Pátria e Rua Barão de Miracema, dentre outras. Essa zona da cidade, embora detenha excelente oferta de comércios e serviços, é deficiente em equipamentos e áreas de convivência públicos, e pouco atendida por linhas de transporte coletivo que, apenas, a circundam-na. A drenagem é um problema crítico, pois chuvas, relativamente brandas, são capazes de ocasionar a saturação do sistema de escoamento, e várias ruas ficam constantemente alagadas na região, inclusive a parte considerada mais nobre da própria Avenida Pelinca.

Por ter sido, originalmente, uma área ocupada por grandes lotes de propriedade de famílias de bom poder aquisitivo, muitas vezes denominadas como “chácaras” (embora em área central), havia até 2006 uma quantidade razoável de terrenos com grandes medidas, e isso se transformou em atrativo para os empreendedores.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Zoneamento de Campos acabam direcionando os locais com mais possibilidades de verticalização, pois definem quais zonas da cidade são passíveis de receberem construções mais altas, e qual a proporção entre a área do terreno e a área da soma dos pavimentos da construção (coeficiente de aproveitamento). Ou seja, localidades onde ainda existia um estoque de terrenos grandes, chácaras (mesmo que ali exista uma casa ou conjunto de casas), mansões ou até prédios institucionais que estejam em zonas com possibilidade de verticalização passaram a ser atrativas com a disparada do preço a partir de 2006; mesmo que em muitas das vezes seja necessária à demolição da construção que existia ali para se construir o novo prédio. Não basta o terreno ter uma boa localização do ponto de vista de comercialização, mas também ter um tamanho que possibilite esse aproveitamento previsto na lei.

Isso ajuda a explicar, também, a forma como está acontecendo a verticalização do loteamento Flamboyant I (que junto com o loteamento Flamboyant II são denominados em Campos como simplesmente “Flamboyant”), antes bairro estritamente ocupado por moradias horizontais. Os dois maiores prédios da localidade, edifícios Reserva Flamboyant e Vogue (este último ainda em obras),

encontram-se em terrenos onde antes havia grandes mansões. Tal lógica se aplica, também, no entorno da Avenida Pelinca, onde, por exemplo, as duas torres do edifício Absoluto foram construídas entre 2009 e 2012 em terreno antes ocupado por um colégio.

Essas ações conformam uma típica estratégia territorial que alarga o campo de ação das construtoras e incorporadoras, como descreve Fix (2011). No entanto, não quer dizer que seus efeitos sejam sempre negativos para a população. No Flamboyant (sinalizado pelo Número 4 na Figura 13), por exemplo, há quem veja com bons olhos uma verticalização moderada como forma de aumentar a concentração populacional e trazer mais movimentação em suas ruas, consideradas pacatas e, conseqüentemente, perigosas atualmente. Por outro lado, a recém-iniciada verticalização do Flamboyant I vem desagradando aqueles que temem perder a tranquilidade de um bairro horizontal, e são ainda mais indesejadas pelos vizinhos mais próximos dos edifícios, que consideram ter sua privacidade diminuída.

Ao contrário da região da Avenida Pelinca, o Flamboyant I dispõe de duas praças arborizadas e conta com trânsito mais tranquilo e, embora não tenha muitos terrenos vagos, boa parte das casas está em lotes de boas medidas. É possível prever que a verticalização ali deve se intensificar ainda mais tão logo o mercado imobiliário dê mostras de recuperação na cidade.

Situada entre a região da Pelinca e o Flamboyant, as imediações do Parque São Benedito, que havia sido uma das primeiras áreas a contar com prédios mais altos no município, durante o período estudado não foi alvo de um número expressivo de empreendimentos deste tipo, possivelmente, por contar com um casario mais antigo e de lote-médio de menores dimensões, dificultando a construção de prédios verticais.

De um ponto de vista técnico, a produção de tantas edificações verticais em Campos revela uma contradição: qual a necessidade de se produzirem tantos prédios desse tipo em uma cidade, predominantemente, plana e com um enorme estoque de terras não habitadas e sem uso? Sabe-se que a verticalização tende a aumentar a concentração populacional e, conseqüentemente, gera uma série de outras demandas, interferindo inclusive no trânsito. Por outro lado, os que a

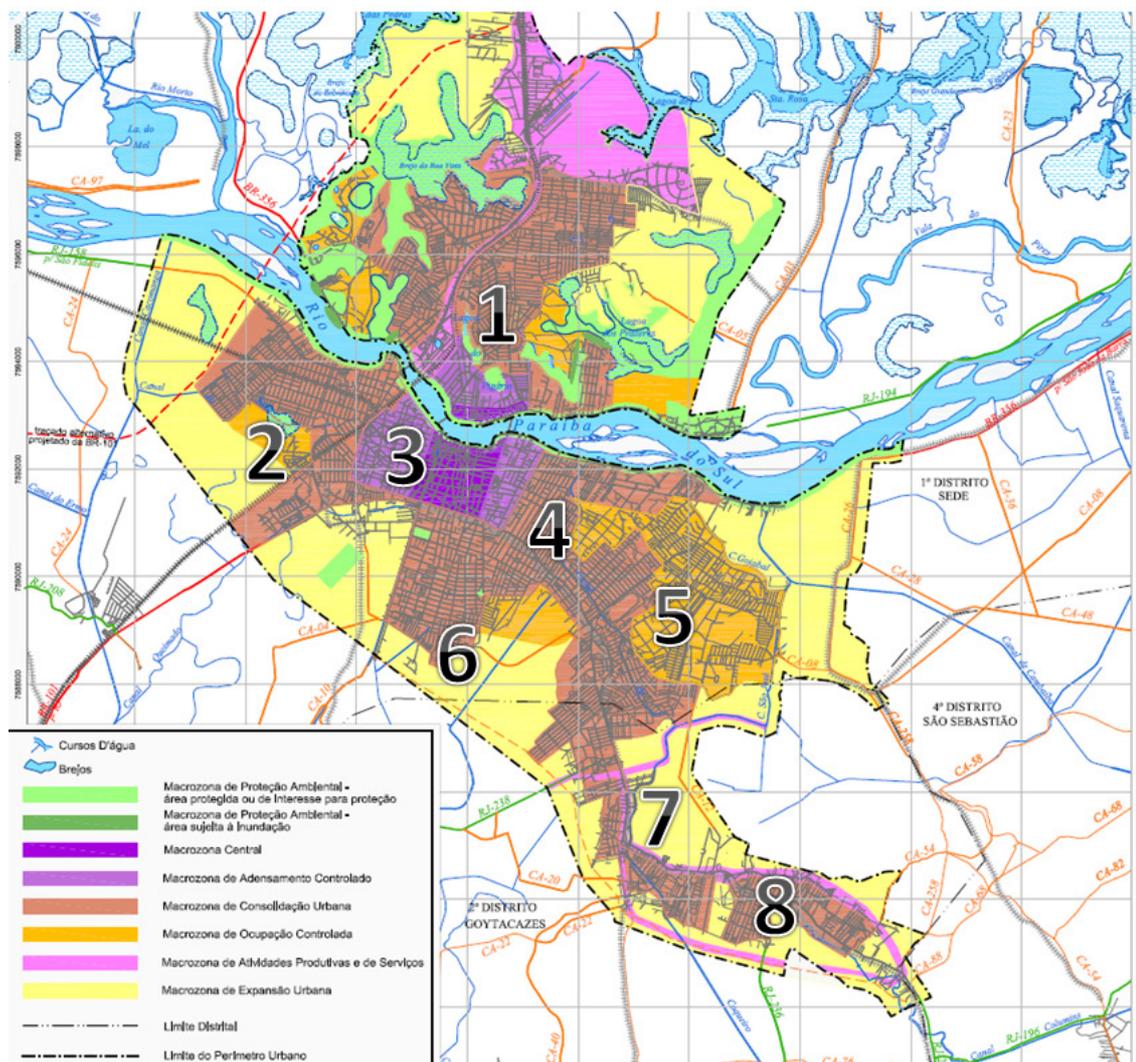
defendem justificam que a verticalização possibilita a uma maior parcela da população morar próxima ao local onde poderá estudar, trabalhar, consumir: o centro. Ainda se apoiam no argumento de que a ocupação da população em edifícios verticais simplifica as demandas por serviços públicos, pois economiza o gasto de levar infraestrutura a novos bairros horizontais que supririam a demanda por imóveis se não fosse possível a verticalização.

Na opinião de Freitas (2011), a verticalização não é uma consequência natural do processo de urbanização, “mas uma opção de construção engendrada pelo setor imobiliário com o intuito de obter maior lucro com a multiplicação do solo”.

## 6.2. OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA E FORMAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES

A ocupação da franja urbana da cidade se intensificou após 2006. O contorno do perímetro urbano se expandiu devido ao fracionamento de glebas que antes eram rurais. Em vias gerais, as ocupações, nessas áreas, seguiram certa hierarquia socioeconômica, e podemos associá-las a quatro principais vertentes: (1) condomínios fechados de alto padrão, (2) loteamentos de terrenos para as classes média e média-baixa, (3) condomínios de blocos de apartamentos ou casas voltados para as classes mais baixas com venda via PMCMV e (4) os loteamentos do programa Morar Feliz do poder municipal.

A ocorrência de novos bairros, loteamentos e condomínios é algo comum em qualquer cidade em crescimento, porém a forma como aconteceu em Campos aponta para possíveis problemas devido à concentração de certas tipologias e à falta de sincronismo com o crescimento da infraestrutura e da oferta de serviços nesses locais. A seguir, analisaremos os principais bairros e conjuntos de bairros que tiveram alterações na dinâmica populacional e na demanda por serviços (públicos e privados) devido à ocupação de áreas que antes encontravam-se vagas. A Figura 13 retrata o Macrozonamento Urbano de Campos dos Goytacazes com marcações (feitas pelo autor) de oito áreas, delimitadas pelas especificidades nas formas de apropriação do espaço urbano que sofreram, as quais analisaremos a seguir (com exceção dos números 3 e 4, já abordados no item 5.1).



**Figura 13:** Macrozoneamento Urbano de Campos dos Goytacazes  
 Fonte: Campos dos Goytacazes (Município) (2007). (Numerações do autor)

Ao oeste do perímetro urbano (sinalizado com o número 2 na Figura 13), no Parque Rodoviário, explodiu o fracionamento do solo com a chegada ali de grupos de incorporadoras nacionais de renome quando o assunto é condomínio fechado. Os grupos Damha e Royal / Teixeira Holzmann lançaram ali seus condomínios em fases de mais de 400 lotes cada (o condomínio Royal Boulevard está retratado na Figura 15, em que é possível ter noção do seu tamanho frente à malha urbana do entorno), enquanto a construtora e incorporadora local GAPS lançou o condomínio Parthenon na mesma área, também com mais de 400 lotes, único desses condomínios que já foi entregue e possui casas habitadas. Todos esses empreendimentos (contornados de vermelho na Figura 14) são acessados por uma única via longa e sem saída, a Estrada das Palmeiras, que se encontra em péssimo

estado e não é atendida por nenhuma linha de transporte público. Antes de 2006, tal via era ocupada apenas por outros dois condomínios fechados (Athenas e Nashville, ambos em azul na Figura 14), e alguns pequenos blocos de apartamentos.



**Figura 14:** Condomínios no Parque dos Rodoviários (1)  
Fonte: Adaptado pelo Autor<sup>8</sup> (2016)



**Figura 15:** Condomínios no Parque dos Rodoviários (2)  
Fonte: Royal Boulevard (2016).

---

<sup>8</sup> Marcações do autor. GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://www.google.com.br>>. Acesso em: 12 maio de 2016.

Como tais empreendimentos foram entregues há pouco tempo ou ainda estão em obras, à situação só deve dar mostras da gravidade quando estiverem com uma ocupação maior, visto que levará tempo para ocorrer a construção de um número mais elevado de casas em seus terrenos.

É relevante mencionar que houve, no período estudado, o início da remoção de moradores da comunidade da Linha, que fica bem próxima às glebas onde nasceram tais condomínios. Muitos moradores foram transferidos para pontos mais distantes da área central, principalmente para conjuntos do Morar Feliz no bairro Tapera. Como a situação de risco na localidade não era evidente, existe muita discussão quanto à necessidade de tais remoções, com muitas indicações de terem sido realizadas simplesmente para valorizar o local, retirando moradores de classes mais baixas (ver GODOY, 2015). Esse tipo de estratégia aponta para a gentrificação do local (voltaremos ao tema mais adiante), assim como sua ocupação exclusiva por condomínios fechados compõem um cenário de enclaves fortificados (Caldeira, 1996) que prejudicam a articulação plena desses espaços com o restante da malha urbana do município.

Já os bairros Jockey e Novo Jockey (indicados pelo número 5, na Figura 13) são acometidos por ocupação de outra característica: empreendimentos populares e habitações de interesse social. Ali, a sobrecarga nos serviços públicos e instrumentos urbanos é ainda maior, pois além de dois empreendimentos da MRV (parques Goitacazes/Guarani, em vermelho na Figura Z) e mais três da PDG (Vida Boa, Vida Bela e Viva Vida, em azul na Figura Z), foi construído nas suas proximidades um grande conjunto do programa municipal Morar feliz (em laranja na Figura 16) no bairro adjacente Novo Jockey. Com a breve entrega de mais dois empreendimentos da MRV no bairro se aproximando (Parques Gaia e Gaudí), a pressão sobre os serviços públicos tende a aumentar ainda mais.



**Figura 16:** Trecho entre os bairros Jockey e Novo Jockey  
 Fonte: Adaptado pelo Autor<sup>9</sup> (2016)

O Centro-sul do perímetro urbano de Campos (próximos à área sinalizada pelo número 6, na Figura 13) já apresenta outra forma de crescimento: o fracionamento de glebas por empresas, muitas vezes locais, para a formação de loteamentos, com a comercialização simples do terreno. Essa região foi ainda mais valorizada que as demais, pois a construção da avenida Dr. Arthur Bernardes melhorou sua integração com outras áreas do município, tendo função de via perimetral. Se as projeções do município de integrar a Avenida Nossa Senhora do Carmo como nova perimetral mais ao sul se confirmarem, é possível que surjam ainda mais ocupações nesta região (o traçado da referida via está destacado em vermelho na Figura 17).

A região já apresentava forte ocupação nas últimas décadas, e novos loteamentos foram lançados a partir de 2006 (Em azul, na Figura 17). Analisando essa área, nota-se uma extensa faixa de terra ainda retida e não fracionada, dando indícios de especulação. Essa área se localiza entre os bairros Alphaville (não confundir com o condomínio Alphaville/AlphaCampos) e Parque Imperial, em terras que pertenceram à Usina Santo Antônio.

<sup>9</sup> Marcações do autor. GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://www.google.com.br>>. Acesso em: 12 maio de 2016.



Mesmo sem tantos investimentos do setor privado, muitas obras ocorreram nesta região, pois foi ocupada por vários dos loteamentos do programa municipal Morar Feliz. Nas entrevistas realizadas, fica implícito que Guarus é associado pelos empreendedores como região de menor renda e próxima a muitas comunidades, assentamentos ilegais e loteamentos para habitações de interesse social que se transmutam em fator de depreciação, diminuindo o interesse na região. Mesmo que alguns de seus bairros não compartilhem desses aspectos, tenham um acesso razoavelmente bom a serviços e sejam próximos ao centro, onde está a maior oferta de empregos da cidade, acabam sofrendo com o estigma de local desvalorizado também.

Com isso, os imóveis em Guarus costumam apresentar valores mais baixos que a média da região central do município, o que explica o fato de ser escolhido como local de moradia de muitos dos migrantes que tratamos no item 1.5. Perceba que levantamentos envolvendo valores de imóveis de Campos, como os de Pinheiro & Braga (2012) e de Freitas (2011), apresentados no item 3.2 deste trabalho, não incluem Guarus ou qualquer um de seus bairros. Embora não tenham sido encontrados dados oficiais que comprovem o crescimento populacional de Guarus, essa é uma percepção comum nos últimos anos de quem conhece o local. Dessa forma, seus bairros continuam sendo ocupados por construções particulares de habitações simples, muitas vezes sem contar sequer com projetos, documentação ou aprovação nos órgãos competentes. Nesse caso, a realidade descrita se aproxima da situação onde Maricato (apud FREITAS, 2011), ao analisar a questão habitacional, descreve a relação entre a precariedade das construções que abrigam trabalhadores das classes mais baixas aos seus reduzidos salários que, numa realidade capitalista, não os permite arcar com o pleno acesso à moradia.

Já os bairros Donana e Goytacazes (indicados na Figura 13 pelos números 7 e 8, respectivamente), situados mais ao sul do perímetro urbano, ainda experimentarão o crescimento, se não de sua população, ao menos de seus contornos. Ambos possuem grandes loteamentos em obras, que aumentarão razoavelmente suas áreas urbanas quando estiverem prontos.



**Figura 18:** Goytacazes e o novo loteamento  
Fonte: Adaptado pelo Autor<sup>11</sup> (2016)



**Figura 19:** Donana e os novos loteamentos  
Fonte: Adaptado pelo Autor (2016)

<sup>11</sup> Marcações do autor. GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://www.google.com.br>>. Acesso em: 12 maio de 2016.

Embora estejam incluídos no perímetro urbano reconhecido pela municipalidade, esses dois bairros são desagregados dos demais que compõem o perímetro. Por decorrência disso, podemos prever que o poder público terá que ter especial atenção com esses locais quando todos esses loteamentos e condomínios estiverem devidamente ocupados, pois essas localidades não possuem facilidade de acesso aos serviços oferecidos na área central, justamente por se encontrarem em zona mais afastada. E, se levarmos em conta o tamanho dos referidos empreendimentos em relação à ocupação urbana já existente, perceberemos o quanto deve aumentar a demanda por serviços públicos de todas as ordens nesses locais.

Na Figura 18, está retratada a malha urbana de Goytacazes, e contornado de vermelho o loteamento Portal do Lago. Na Figura 19, a localidade retratada é Donana, e em vermelho estão; à direita, a primeira fase do condomínio Alphaville (rebatizado recente de AlphaCampos); e à esquerda, um conjunto de novos loteamentos, a maioria ainda em obras (Urbamais e Realiza Construtora) e um conjunto do programa Morar Feliz entregue recentemente. Este último caso parece mais grave, uma vez que as áreas das novas ocupações em Donana superam a da malha urbana já existente. Essa situação pode ter novos desdobramentos se forem lançadas as próximas fases do condomínio Alphaville.

Goytacazes se transformou nos últimos dez anos, adquirindo configuração de nova concentração dentro do município. Desde a mudança no perfil das demandas na cidade a partir de 2006, tão citadas neste estudo, e por um cenário propício ao consumo instalado em todo o país, também já exaustivamente mencionado; a localidade vem aumentando suas opções e ofertas de serviços diversos, com a instalação de novas agências bancárias, lojas do varejo, clínicas e com um hospital geral a ser inaugurado em 2017.

Aparentemente, tanto o poder público quanto os empreendedores privados percebem o potencial do bairro em capitalizar as demandas da região do município denominada “baixada campista”, que conta com mais três distritos que são ligados à área central por Goytacazes. Com um grande potencial de aumento da sua população e da de Donana - bairro vizinho - existe grande tendência de Goytacazes, nos próximos anos, consolidar-se como nova centralidade do município, modificando

a relação dos bairros da baixada com o centro, uma vez que parte do fluxo de pessoas que moram na região passa a ser direcionado para este distrito (Goytacazes) e não mais para o centro da cidade.

Em Guarus, têm acontecido movimentações semelhantes que indicam a formação de nova centralidade, porém se dá de forma mais espraiada em seu território, não havendo a formação de um polo específico. A sua proximidade ao centro, relativamente maior em comparação com Goytacazes, também traz dificuldade para a região ter menor dependência daquela parte da cidade, ainda que os habitantes de Guarus consigam realizar cada vez mais atividades sem necessitar acessar a região central.

### 6.3. ANÁLISE DAS FORMAS DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES A PARTIR DE 2006

Neste tópico, pretendemos fazer uma análise crítica das mudanças na cidade de Campos as quais pudemos observar durante as entrevistas, levantamentos, pesquisas e visitas técnicas, no que tange a seu espaço urbano e suas reações a uma fase de valorização imobiliária e rápido aumento no número de obras de todos os tipos, executadas por diversos agentes e voltadas a vários públicos e finalidades. A realidade encontrada na cidade é, também, colocada à luz do pensamento de autores quem vêm debatendo a questão urbana em Campos, no Brasil e no mundo, no intuito de mostrar a abrangência do assunto e como as modificações encontradas em Campos, também, fazem parte de um contexto global, sempre ressaltando que, de forma particular, e guardadas as devidas especificidades que faz uma cidade diferente da outra.

A ocupação de novas áreas nos últimos dez anos, que fez com que o contorno do perímetro urbano real da cidade de Campos aumentasse consideravelmente, como vimos no item anterior, é um claro exemplo da explosão/implosão de áreas urbanas conceituadas por Lefebvre (apud MATTOS, 2016), com a “projeção de múltiplos e dispersos fragmentos”, oriundos de uma necessidade de se produzir espaço adicional que converge no que Mattos (2016)

descreve como um “processo incontrolável de expansão territorial do tecido urbano para seus arredores, com um grande aumento de consumo de terra per capita”.

Mas quem são os reais responsáveis por essa explosão de ocupação de novas áreas da cidade ou pelo aumento da verticalização? Chegaremos rapidamente a duas possíveis respostas: aqueles que vendem e aqueles que compram. Esses modelos de ocupação, como a verticalização ou horizontalização, para Villaça (2001), são orientados pela lógica do consumidor, e não pela atuação do incorporador. Isso aponta para uma maior responsabilidade dos que possuem demanda por imóveis que daqueles que os produzem e comercializam. No entanto, os que compram imóveis compõem um grupo heterogêneo que mistura os que investem ou especulam com o simples trabalhador que anseia pela casa própria.

Nesse sentido, pegaremos como exemplo os condomínios fechados que se multiplicaram na cidade desde 2006 para analisar como essas demandas diversas acabam sendo direcionadas pelos mecanismos especulativos existentes no mercado. Sabemos que os condomínios fechados são alvos de críticas por atuarem como enclaves fortificados e fatores de fragmentação e segregação urbana, como bem descreve Caldeira (1996), realidade que pode ser constatada se analisarmos os exemplos já citados aqui, como os retratados na Figura 14. Porém, a realidade da dinâmica de comercialização de imóveis em Campos, após o *boom* especulativo originado com as notícias positivas de 2006/2007, deixa explícita uma realidade que esclarece o crescimento da procura por este tipo de imóvel: o preço de terrenos urbanos em bairros populares consolidados de Campos ultrapassa seu real valor de uso para o consumidor que almeja construir sua habitação unifamiliar, sendo mais caro que alguns lotes em condomínios.

Para ilustrar essa situação, pegaremos como exemplo um caso concreto com o qual nos deparamos durante a fase de pesquisa deste trabalho. No bairro Jockéy, um terreno medindo 14 metros de largura e 30 de profundidade era anunciado pelo valor de R\$260.000,00. Naquele mês, terrenos com a mesma medida tinham um preço médio de 190.000,00 nos novos condomínios do setor oeste da cidade. Ressalta-se que o Jockéy não é considerado um bairro nobre na cidade e conta com uma oferta apenas razoável de serviços, tendo uma distância de 4 quilômetros do centro, enquanto os referidos condomínios, além de contarem com áreas de lazer e

segurança próprios, distam menos de 3 quilômetros do centro, e estão ao lado do principal shopping da cidade.

Há de se convir que, do ponto de vista do cidadão-médio, o lote do condomínio, mesmo com a taxa mensal cobrada para a manutenção dos serviços, seria mais atrativo que o terreno no bairro. A explicação para o preço tão elevado do terreno já inserido no meio urbano tem origem na possibilidade de se construir ali um empreendimento multifamiliar, um bloco de apartamentos com não mais que três andares, mas passível de acomodar até 12 unidades habitacionais. O mesmo não poderia ser feito com o lote do condomínio, que possui regimento interno muito mais rígido que a legislação da cidade e não permite tal aproveitamento. A mesma premissa que justifica esse desequilíbrio do valor da terra no Jockey vale para outros bairros de Campos, como Tarcísio Miranda, Turfe e Parque Imperial.

Mais uma vez, a falta de controle da legislação urbana sobre índices de aproveitamento e ocupação do solo fazem surgir distorções e acabam por favorecer a especulação. No entanto, pela lógica de gestão da “cidade-mercadoria” (assim descrita por Vainer, 2009), até mesmo a mudança destas leis é improvável. Sobre isso, argumenta Fix (2011):

As tentativas de enfrentar o problema por meio de uma política fundiária que contenha a especulação, contudo, são costumeiramente vetadas pelos promotores imobiliários. Possivelmente porque esse tipo de instrumento pode abrir caminho para outros critérios para a destinação das terras que não os meramente econômicos, da lógica de acumulação de capital. (p. 193).

Essa mesma distorção de valores na comparação Jockéy x Condomínios se percebe nos valores de terrenos em loteamentos voltados para as classes média e média-baixa, como os retratados na Figura 17. Ali, o loteamento Alpha IV, que se situa a quase cinco quilômetros do centro da cidade, tem ofertado seus terrenos, de 140 metros quadrados, pelo preço médio de R\$95.000,00, o que dá R\$678,57 por metro quadrado. No mesmo período, o metro quadrado de um terreno em condomínio fechado no Parque Rodoviário tinha preço médio de R\$452,38. Esses são valores coletados no mês de Junho de 2016, ou seja, período de grandes

dificuldades financeiras para o país e região, o que dificulta a justificativa de preços tão altos, principalmente em imóveis voltados para um público mais modesto.

O Parque Imperial, segundo o levantamento de Pinheiro e Braga (2012) apresentado na Tabela 8, teve uma valorização de 171,90% no preço dos seus imóveis entre 2007 a 2011. Ao visitar o local, encontramos dezenas de obras recém-acabadas de casas feitas por pequenos construtores, com venda financiada pela Caixa Econômica Federal. É possível associar o aumento do crédito imobiliário na última década ao aumento dos preços dos imóveis viabilizados por ele, como sugerem vários autores já citados aqui, como Maricato (2012) e Freitas (2011), e isso foi fundamental para que muitas mudanças ocorressem na ocupação territorial de Campos.

Ao analisar os problemas urbanos, ainda antes do aumento do crédito e das novas opções de financiamento imobiliário promovidas por programas federais, Campos Filho assim descreveu os riscos de se ampliar a oferta de recursos financeiros sem se ampliar o controle sobre a especulação com imóveis:

Tais investimentos promoveriam, em decorrência, uma valorização imobiliária ainda maior, ampliando ainda mais os efeitos negativos da especulação imobiliária já analisados. Seria, usando uma expressão popular, o equivalente a colocar lenha na fogueira. Seriam acentuados, dessa forma, os custos sociais de urbanização, como os de investimentos e operação das cidades, que tenderiam a anular os efeitos benéficos do investimento público adicional havido. (CAMPOS FILHO, 2001, pág. 73)

A forma de ocupação do espaço movida pela valorização imobiliária (para não dizer especulação) tem sido também, um catalizador das mudanças socioespaciais observadas na cidade, e como sugere Santos (2008) as análises do espaço estão submetidas a uma teoria social. O crescimento na produção de habitações em Campos deixou clara uma forma de segregação social com a qual o poder público é conivente e, por vezes, promotor. Exemplo disso é o programa municipal Morar Feliz que, apesar da premissa de retirar habitantes de zonas de risco, acabou - em certas ocasiões - servindo de ferramenta a uma "limpeza urbanística", como foi o claro caso da remoção da comunidade Margem da Linha de uma área em franca valorização imobiliária com a chegada de um shopping, hotéis e condomínios de luxo de incorporadoras nacionais (GODOY, 2015). Ao analisar as ações do poder público e

seus instrumentos de gestão urbana em Campos, Manhães (2013, p.81) constata: *“[...] O programa governamental voltado para o direito à habitação, denominado “Morar Feliz”, cumpre também um papel relevante para os empreendedores imobiliários: o de segregar os mais carentes para longe das áreas mais ricas da cidade. [...]”*.

As localidades tidas como mais periféricas foram acometidas com um crescimento instantâneo de sua população, população essa carente, realocadas em grandes conjuntos sempre construídos como anexos a bairros modestos, como é o claro caso do Novo Jockey, retratado na Figura 16 e, também, da Tapera e de vários bairros de Guarus.

Enquanto isso, áreas consideradas mais nobres e que foram o foco da produção de imóveis voltados para venda desde 2006, como a região da Avenida Pelinca, ficaram ainda mais inacessíveis às pessoas de menor poder aquisitivo. O mesmo vem acontecendo, gradualmente, com os bairros próximos. À medida que o valor das casas e o custo de vida chegam a determinado nível, seus atuais habitantes acabam por vender suas moradias e se retiram para outros bairros, podendo contar com a compra de sua habitação pelo empresário que visa a utilizar o terreno para edificar prédios verticais ou, simplesmente, especular com o imóvel, se a realidade econômica do momento assim se apresentar mais atrativa. Aos poucos, esses bairros caminham para o tão propagado processo de “gentrificação”, sendo ocupado pela população mais rica com cada vez mais exclusividade. A situação econômica desfavorável do período 2013-2016 pode ser apenas um atraso para esse processo.

A sobrevalorização dos imóveis ultrapassa as atividades de construção, e está muito mais ligada à ação dos compradores, principalmente daqueles que adquirem o imóvel sem intenção de usá-lo, e, sim, lucrar com ele.

Não se verifica na prática a suposta separação entre um setor produtivo, que ganha nos lucros da construção, e seria beneficiado pela contenção do preço da terra, e um setor especulativo, rentista, que ganharia nas várias modalidades de captura de renda da terra. (FIX, 2011. p. 193).

A ação dos agentes públicos e privados em Campos tem composto um cenário em que as diferenças sociais são refletidas fortemente na expressão espacial da cidade, o que Castells (2014) define como segregação urbana. O ordenamento urbano que se percebe não é o que regula o uso do espaço, mas sim o estratifica como mais um retrato das diferenças de classes socioeconômicas.

E, como descreve Mattos (2016), com os investimentos sendo direcionados pela lógica financeira, priorizam-se as partes de cada área urbana que apresentam as condições mais vantajosas para a valorização dos próprios investimentos, enquanto persistem em outras áreas as desigualdades socioterritoriais herdadas de fases anteriores.

## **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A produção de imóveis envolve igualmente dois setores distintos, porém diretamente relacionados: a construção civil, responsável pela efetiva execução das obras, e também o setor de negócios imobiliários, responsável pela sua comercialização, sem o qual a produção não se justifica. Uma das grandes dificuldades deste trabalho foi conseguir separar os momentos em que se tratava de um ou de outro, pois, dependendo do ponto de vista, os mesmos se apresentam como uma coisa só, pois possuem interesses muito parecidos, embora atuem em áreas econômicas diferentes e lidem com esforços de trabalho distintos.

Fora isso, as ações de ambos conjugam os interesses de vários agentes, como os consumidores, que possuem perfis diversos, e o poder público, com o qual ambos têm uma relação estreita, embora muitas vezes esteja camuflada sob ações de cunho social ou o direcionamento da legislação urbanística.

Portanto, estudar o comportamento do setor “construção civil” em Campos dos Goytacazes nos leva a uma série de outros setores que com ele interage e assim também acontece com as várias camadas da sociedade que sentem os efeitos do seu comportamento.

Neste trabalho, verificamos as mudanças ocorridas nas empresas atuantes no setor da construção em Campos, constatando o aumento de ações da grande maioria delas no período mais propício, entre 2006/2012, e uma diminuição relativa das atividades, entre 2012/2015. Foi percebido, também, que os encadeamentos gerados pelas atividades do setor ainda são pequenos perante seu potencial, sendo

necessária mais atenção no futuro a fim de promover arranjos produtivos mais eficazes.

Foi possível verificar a importância desse setor para a geração de empregos na cidade e, também, para a movimentação de valores, embora isso tenha acontecido, em boa parte, em prol da produção de imóveis que não estão tendo seu melhor aproveitamento até o momento, muito também devido a não realização das expectativas para a região, as quais foram estimadas a partir de 2006, principalmente em relação ao Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açu.

Além dessas expectativas, que interferiram diretamente no número de obras voltadas para um consumidor de poder aquisitivo mediano e interessados em comprar imóveis como investimentos visando à renda, outros eventos que não tinham relação com o contexto regional colaboraram para um aumento ainda maior das atividades da construção civil, como as muitas obras municipais e seus programas. Além disso, os investimentos federais a fim de movimentar as indústrias de construção nacionais e produzir habitações, principalmente, através do Programa Minha Casa Minha Vida, tiveram forte influência no volume total de imóveis produzidos. No entanto, sua aplicação em conjuntos com relativo grau de concentração de habitações pode trazer, no futuro, consequências negativas para as áreas onde estão implantados esses condomínios.

As mudanças, na paisagem urbana, observadas no período - em um primeiro momento - podem passar a impressão de cidade em desenvolvimento, tomando ares de zona metropolitana, porém as deficiências no planejamento urbano e na elaboração de uma legislação urbanística mais eficiente e que direcione o crescimento para um perfil mais sustentável e igualitário são evidentes.

Uma possível alternativa ao modelo atual poderia ser conseguida através do novo plano diretor a ser elaborado até 2018, com uma ampla revisão do Zoneamento e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Pelas características geográficas da cidade, a verticalização poderia ser moderadamente mais limitada do que é hoje, porém isso deve ser feito com muito cuidado e atentando para as características de cada local. Em certas áreas, a diminuição do potencial construtivo pode fazer disparar o preço dos imóveis construídos (casas, lojas, apartamentos), enquanto em

outros, a possibilidade de se verticalizar mais do que era permitido pode trazer ao local o surto especulativo promovido pelos empreendedores, inflacionando o preço de terrenos e glebas.

A situação dos condomínios fechados é, também, um tabu em todo o país, pois as cidades, como Campos é exemplo, geralmente não possuem legislação específica para esse modelo de loteamento que, muitas vezes, não segue as normas das leis municipais, porém são aprovados pelos órgãos competentes. Pela projeção que o município ainda tem, com a possibilidade de ver o mercado imobiliário reacender durante os próximos anos, seria essencial uma delimitação maior quanto aos deveres dos empreendedores que apostarem nesse tipo de ocupação da terra, a fim de desestimular essa prática que favorece a segregação dos espaços da cidade.

Além disso, o poder público municipal deve, efetivamente, utilizar os instrumentos de gestão urbana que lhe são disponíveis para diminuir as possibilidades de especulação sobre o valor da terra urbana, como o IPTU progressivo no tempo e o parcelamento e edificação compulsórios, instrumentos que já estão previstos no plano diretor, mas não possuem regulamentação definida, como argumenta Manhães (2013), completando que estes seriam ferramentas fundamentais para efetivar a função social da propriedade no município.

No entanto, a posse de muitos imóveis nas mãos de poucos proprietários, que os mantêm subutilizados, como existem vários exemplos em Campos, sejam terrenos, apartamentos, salas comerciais ou lojas, desocupados e mantendo o alto preço de venda ou aluguel, mostra-se um problema mais difícil de resolver, pois envolve delimitações de outras esferas sobre o direito à propriedade que, em uma realidade capitalista, dificilmente defenderão práticas que desestimulem essa concentração, o que, no entanto, é extremamente necessário.

Por último, destacamos que este trabalho se propôs a estudar uma situação abrangente e que envolveu uma multiplicidade de métodos, com o intuito de descrever uma situação que a cidade de Campos presencia desde 2006, porém com a consciência de que vários assuntos abordados podem (e devem) ser motivos de estudos mais profundos que os enfoquem de forma individual e completa, buscando

elucidar questões que podem ainda não ter sido abordadas, aqui, na proporção que era necessária, mas que possuem complexidade e importância suficiente para justificarem estudos próprios.

## 8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AJALA, Grasiela Rocha. **Avaliação de empresas de construção civil no Norte e Noroeste Fluminense**. 2007. 151 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes-RJ, 2007. Disponível em: <[http://www.uenf.br/Uenf/Downloads/POS-ENGPRODUCAO\\_2397\\_1211919342.pdf](http://www.uenf.br/Uenf/Downloads/POS-ENGPRODUCAO_2397_1211919342.pdf)>. Acesso em: 12 maio 2016.

ARCADIS Tetraplan. **Avaliação ambiental estratégica**: Complexo Industrial Porto do Açú. Campos dos Goytacazes-RJ. Disponível em: <<http://www.lima.coppe.ufrj.br/index.php/estudos-e-projetos/encerrados/202-avaliacao-ambiental-estrategica-do-complexo-industrial-do-porto-do-acu-no-norte-fluminense>>. Acesso em: 12 maio 2016.

ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **Política habitacional e direito à cidade**: A experiência do programa “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes – RJ. 2014. 274 f. Tese (Doutorado em Políticas Sociais) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes - RJ, 2014. Disponível em: <<http://uenf.br/pos-graduacao/sociologia-politica/files/2013/03/Tese-Ana-Paula-Serpa-Nogueira-de-Arruda.pdf>>. Acesso em: 12 maio 2016.

BARBOSA, Christiano Abreu. **Ponto de vista**: Mini-bairro surgirá no Parque Tamandaré. Disponível em: <<http://fmanha.com.br/blogs/pontodevista/2014/08/09/mini-bairro-surgira-no-parque-tamandare/>>. Acesso em: 15 de nov. 2016.

\_\_\_\_\_. **Ponto de vista**: Novos Hotéis II. Disponível em: <http://fmanha.com.br/blogs/pontodevista/2011/07/19/novos-hoteis-2/> 2011. Acesso em: 01 de Jul. 2016.

BARCELOS, Priscila Manhães da Silva Pessanha. **A (re)produção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária em Campos dos Goytacazes**. 2015. 91 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes-RJ, 2015. Disponível em:

<[https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2015/Priscila\\_Manh%C3%A3es\\_da\\_Silva\\_Pessanha\\_Barcelos.pdf](https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2015/Priscila_Manh%C3%A3es_da_Silva_Pessanha_Barcelos.pdf)>. Acesso em: 13 set. 2016.

BAZZO, Walter Antônio; nPEREIRA, Luiz Teixeira do Vale. **Introdução à engenharia: conceitos, ferramentas e comportamentos**. Florianópolis-SC: EDUUFSC, 2006.

BRASIL. MINISTÉRIO DO TRABALHO E PREVIDÊNCIA SOCIAL. **Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED)**. Disponível em: <[http://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged\\_perfil\\_municipio/index.php](http://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged_perfil_municipio/index.php)>. Acesso em: 25 jun. 2016

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Public Culture**, v.8, n.2, p. 303-328, 1996. Disponível em: <[http://novosestudios.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626\\_enclaves\\_fortificados.pdf](http://novosestudios.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626_enclaves_fortificados.pdf)>. Acesso em: 12 maio 2016.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (MUNICÍPIO). **Campos Folclore Folia termina com sucesso e apuração nesta terça-feira**. Disponível em: <[http://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id\\_noticia=37289](http://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id_noticia=37289)>. Acesso em: 28 de ago. 2016<sup>1</sup>.

\_\_\_\_\_. **Macrozoneamento urbano do distrito sede e do Distrito de Goytacazes**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-campos-dos-goytacazes-rj>>. Acesso em: 12 maio 2016.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor da cidade de Campos dos Goytacazes**. Disponível em: <[http://cidac.campos.rj.gov.br/wp-content/uploads/2010/01/Plano\\_Diretor.pdf](http://cidac.campos.rj.gov.br/wp-content/uploads/2010/01/Plano_Diretor.pdf)>. Acesso em: 12 maio 2016.

\_\_\_\_\_. **Relatório técnico para Plano Diretor: desenvolvimento econômico no município de Campos dos Goytacazes: versão preliminar**. Campos dos Goytacazes/RJ: IBAM, 2006. Disponível em: <Disponível em: <[http://cidac.campos.rj.gov.br/wp-content/uploads/2010/01/Plano\\_Diretor.pdf](http://cidac.campos.rj.gov.br/wp-content/uploads/2010/01/Plano_Diretor.pdf)>. Acesso em: 12 maio 2016.>. Acesso em: 12 maio 2016.

\_\_\_\_\_. SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO. **Dados**. Disponível em: <<http://www.campos.rj.gov.br/lista-orgaos.php?PGpagina=2&PGporPagina=10>>. Acesso em: 12 maio 2016s

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. **A Ditadura dos empreiteiros: As empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o estado ditatorial brasileiro**: 1964-1985. 2012. 539 f. Tese (Doutorado em História Social) - Universidade Federal Fluminense, Niterói-RJ, 2012. Disponível em: <<http://www.historia.uff.br/stricto/td/1370.pdf>>. Acesso em: 12 ago 2016.

CARDOSO, Adauto Lúcio. ; ARAGÃO, Thêmis Amorim; ARAÚJO, Flávia de Souza. Habitação de interesse social: política ou mercado? reflexões sobre a construção do espaço metropolitano. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 14, 2011, 23-27 maio, Rio de Janeiro. **Anais...** Belo Horizonte-MG: ANPUR, 2012. Disponível em: [http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/adauto\\_cardoso.pdf](http://www.observatoriodasmetropoles.net/download/adauto_cardoso.pdf). Acesso em: 08 jul. 2016.

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: 13 ago. 2016.

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

COCKELL, Fernanda Flavia. **Da enxada à colher de pedreiro**: trajetórias de vulnerabilidade social na construção civil. 2008. 208 f. Tese (Doutorado em Ciências Exatas e da Terra) - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008. Disponível em: <<https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/3320?show=full>>. Acesso em: 13 Ago. 2016.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (CODIN). **Distritos industriais**: São João da Barra. Disponível em: <<http://www.codin.rj.gov.br/Paginas/ApoioInvestidor/AlternativaLocalizacao/DistritoSaoJoaoBarra.aspx>>. Acesso em: 7 abr. 2013

CONSTRUSAN ENGENHARIA. **Serviços**. Disponível em: <<http://www.construsanengenharia.com.br/Servicos.aspx>>. Acesso em: 28 ago. 2016.

CONSTRUTORA AVENIDA. **Serviços prestados**. Disponível em: <[http://beta.agbm.com.br/construtora\\_avenida/servicos-prestados/](http://beta.agbm.com.br/construtora_avenida/servicos-prestados/)>. Acesso em: 28 de ago. 2016.

CRUZ, José Luis Vianna da. Os desafios da construção do desenvolvimento no Estado do Rio de Janeiro. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, Rio de Janeiro: Fundação, n.2, p.1-34, 2013. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/cdf/article/view/9088>>. Acesso em: 12 maio 2016.

CYRELA CONSTRUTORA. Disponível em: <<http://www.cyrela.com.br/sobre>>. Acesso em: 28 de ago. 2016.

FARIA, Teresa Peixoto. Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10, 2005, 20-26 mar; São Paulo. **Anais...** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: <[http://www.academia.edu/2878677/Configura%C3%A7%C3%A3o\\_do\\_Espa%C3%A7o\\_Urbano\\_da\\_Cidade\\_de\\_Campos\\_dos\\_Goytacazes\\_ap%C3%B3s\\_1950\\_novas\\_centralidades\\_velhas\\_estruturas](http://www.academia.edu/2878677/Configura%C3%A7%C3%A3o_do_Espa%C3%A7o_Urbano_da_Cidade_de_Campos_dos_Goytacazes_ap%C3%B3s_1950_novas_centralidades_velhas_estruturas)>. Acesso em: 12 maio 2016.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 288 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas. Campinas - SP, 2011. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000815022&fd=y>>. Acesso em: 12 maio 2016.

FREITAS, Kêila Pirovani da Silva. **Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ**: da residência familiar aos edifícios de apartamentos. 2011. 166 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ-RJ, 2011. Disponível em: <<http://uenf.br/pos-graduacao/politicas-sociais/files/2015/06/KEILA-PIROVANI-DA-SILVA-FREITAS.pdf>>. Acesso em: 12 maio 2016.

FUNDAÇÃO CENTROESTADUAL DE ESTATÍSTICAS, PESQUISAS E FORMAÇÃO DE SERVIDORES PÚBLICOS DO RIO DE JANEIRO (CEPERJ). **Produto Interno Bruto dos municípios**: 2013: texto analítico. Rio de Janeiro, RJ: CEPERJ, 2015. Disponível em: <<http://www.ceperj.rj.gov.br/ceep/pib/pib.html>>. Acesso em: 12 maio 2016.

GODOY, Antônio Leandro Crespo de. **Arquitetura pública como ferramenta para à cidadania**: uma proposta alternativa à remoção e o caso da favela da margem da linha em Campos dos Goytacazes. 2015. 97 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) -, Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes-RJ, 2015. Disponível em: <[https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2015/Antonio\\_Leandro\\_Crespo\\_de\\_Godoy.pdf](https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2015/Antonio_Leandro_Crespo_de_Godoy.pdf)>. Acesso em: 12 ago 2016.

GOMES FILHO, Hélio. A experiência de Plano **Estratégico em Campos dos Goytacazes**: Um cabra marcado para morrer. 2003. 202 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes-RJ, 2003. Disponível em: <[https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2003/helio\\_g\\_filho\\_16-07-03.pdf](https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2003/helio_g_filho_16-07-03.pdf)>. Acesso em: 12 maio 2016.

GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://www.google.com.br>>. Acesso em: 12 maio de 2016.

GOTTDIENER, Mark. **A produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 2010.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Variáveis selecionadas das empresas de construção, segundo as divisões, os grupos e as classes de atividades**: Brasil. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/>>. Acesso em 23 nov. 2016.

INFOROYALTIES. **Royalties + participações especiais em valores correntes**: Campos dos Goytacazes (1999 a 2015). Disponível em: <<http://inforoyalties.ucam-campos.br/informativo.php>>. Acesso em: 23 nov. 2016.

JORNAL FOLHA DA MANHÃ. **Caderno de Classificados**. Disponível em: <<http://classificados1.folha.uol.com.br/imoveis>>. Acesso em: 12 maio 2016.

JORNAL URURAU. **Bairro planejado**: portal do lago será lançado em 15 de julho. Disponível em: <[http://novosite.ururau.com.br/cidades/288a6d6d2b32dd8f3f98\\_bairro\\_planejado\\_\\_portal\\_do\\_lago\\_sera\\_lancado\\_no\\_dia\\_15\\_de\\_julho](http://novosite.ururau.com.br/cidades/288a6d6d2b32dd8f3f98_bairro_planejado__portal_do_lago_sera_lancado_no_dia_15_de_julho)>. Acesso em: 28 de ago. 2016.

LANDIM, Elizabeth. **Fotos antigas de Campos dos Goytacazes**. Disponível em: <<http://fmanha.com.br/blogs/bethlandim/2011/09/22/fotos-antigas-de-campos/>>. Acesso em: 5 set. 2015.

MANHÃES, Hellen Carneiro. **Os instrumentos de gestão urbana para efetividade da função social da propriedade**: os desafios enfrentados no Município de Campos dos Goytacazes. 2013. 95 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes-RJ, 2013. Disponível em: <<https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2013/dissertacao-helen-carneiro-manhaes.pdf>>. Acesso em: 12 maio 2016.

MARICATO, Erminia. **Habitação e cidade**. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil**. Rio de Janeiro: Vozes, 2012.

MATTOS, Carlos A. de. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. **Sociologias**, Porto Alegre-RS, ano 18, n. 42, p. 24-52, maio-ago, 2016. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/soc/v18n42/1517-4522-soc-18-42-00024.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2016.

MEIHY, José Carlos Sebe Bom. **Manual de história oral**. 3. ed. São Paulo: Edições Loyola, 1996.

MITULA. **Preço de imóvel para venda em Campos dos Goytacazes (Rio de Janeiro)**. Disponível em: <[http://imoveis.mitula.com.br/venda/Preco/cidade/Campos\\_dos\\_Goytacazes/Rio%20de%20Janeiro](http://imoveis.mitula.com.br/venda/Preco/cidade/Campos_dos_Goytacazes/Rio%20de%20Janeiro)>. Acesso em: 08 set. 2015.

MULATINHO, Júlio César. **Campos (RJ), novos ângulos por fotos selecionadas**. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=935658>>. Acesso em: 5 set. 2015.

NAKAMURA, Juliana. Em torno do petróleo. **Revista Construção Mercado**, São Paulo, n.127, 2012. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/127/em-torno-do-petroleo-demanda-imobiliaria-provocada-pela-exploracao-282610-1.aspx>>. Acesso em: 12 nov. 2016.

OBSERVATÓRIO SEBRAE. **Rotatividade do emprego nos pequenos negócios**. Rio de Janeiro, n. 36, p.1-18, 2015. Disponível em: <[http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/UFs/RJ/Anexos/SEBRAE\\_EPG\\_mar15\\_rot\\_epg\\_peq\\_neg.pdf](http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/UFs/RJ/Anexos/SEBRAE_EPG_mar15_rot_epg_peq_neg.pdf)>. Acesso em: 12 nov 2016.

ODEBRECHT CONSTRUTORA. **Odebrecht Infraestrutura lança nova fase do Morar Feliz**. Disponível em: <<http://odebrecht.com/pt-br/odebrecht-infraestrutura-lanca-nova-fase-do-morar-feliz-no-rio>>. Acesso em: 25 jun. 2016

PESSANHA, Laila de Souza Gomes. **O Complexo Portuário do Açu**: as relações comerciais entre as empresas âncoras e as fornecedoras locais. 2015. 94 f. Dissertação. (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, RJ, 2015. Disponível em: <[https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2015/Laila\\_de\\_Souza\\_Gomes\\_Pessanha.pdf](https://cidades.ucam-campos.br/images/arquivos/dissertacoes/2015/Laila_de_Souza_Gomes_Pessanha.pdf)>. Acesso em: 12 maio 2016.

PESSANHA, Roberto Moraes. **Custo dos imóveis Campos x Macaé**. Disponível em: <<http://www.robertomoraes.com.br/2013/03/custo-dos-imoveis-campos-x-macaee.html>>. Acesso em: 5 set. 2015.

\_\_\_\_\_. **Imagens aéreas de Campos**. Disponível em: <<http://www.robertomoraes.com.br/2013/04/imagens-aereas-de-campos.html>>. Acesso em: 24 nov. 2016.

PETROBRAS. **Memória Petrobras**: primeiro óleo extraído na camada pré-sal. Disponível em: <[http://memoria.petrobras.com.br/acervo/primeiro-oleo-extraido-da-camada-pre-sal#.V3cH8\\_krKUk](http://memoria.petrobras.com.br/acervo/primeiro-oleo-extraido-da-camada-pre-sal#.V3cH8_krKUk)>. Acesso em: 01 Jul. 2016.

PINHEIRO, P.; BRAGA, T. **Análise do setor habitacional e dinâmica de preços no mercado imobiliário em Campos dos Goytacazes**. 2012. 50f. Monografia (Graduação em Engenharia de Produção) - Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, RJ, 2012.

PINHEIRO, Priscilla Pires. SOUZA, Sebastião Decio Coimbra de. Dinâmica de preços e análise de sobrevalorização no mercado imobiliário em uma cidade brasileira de médio porte. In: ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO, 36, 2013, 08-11 nov; Salvador-BA. **Anais...** Rio de Janeiro: ABEPRO, 2013. Disponível em: <[http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2013\\_TN\\_STP\\_181\\_032\\_22397.pdf](http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2013_TN_STP_181_032_22397.pdf)>. Acesso em: 12 mar. 2016.

PIQUET, Rosélia. Impactos da indústria do petróleo no Norte Fluminense. In: HERCULANO, Selene (org). **Oficina sobre impactos sociais, ambientais e urbanos das atividades petrolíferas: o caso de Macaé (RJ) Niterói-RJ**: EDUFF, 2011. p.1-8. Disponível em: <[http://www.uff.br/macaeeimpacto/OVICINAMACAE/pdf/11\\_RoseliaPiquet.pdf](http://www.uff.br/macaeeimpacto/OVICINAMACAE/pdf/11_RoseliaPiquet.pdf)>. Acesso em: 12 mar. 2016.

\_\_\_\_\_. **Indústria e território no Brasil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Garamond, 2007.

\_\_\_\_\_. **Reestruturação do espaço regional e urbano no Brasil: o poder do estado e dos grandes investimentos**. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1993.

\_\_\_\_\_. TERRA, Denise. A roda da fortuna: a indústria do petróleo e seus efeitos multiplicadores no Brasil In: \_\_\_\_\_. (org). **Mar de riquezas, terra de contrastes: o petróleo no Brasil**. Rio de Janeiro: Mauad X: FAPERJ, 2011.

PRUMO LOGÍSTICA. **O empreendimento.** Disponível em: <<http://www.prumologistica.com.br/pt/superporto-do-acu/Paginas/o-empreendimento.aspx>>. Acesso em: 22 dez. 2016.

RAPPEL, Eduardo. A exploração econômica do pré-sal e os impactos sobre a indústria brasileira de petróleo. In: PIQUET, Rosélia (org). **Mar de riqueza, terras de contrastes: o petróleo no Brasil.** Rio de Janeiro: Mauad X : FAPERJ, 2011.

REVISTA VEJA. **Fornecedores de Rosinha doam R\$ 2,5 mi à campanha de Garotinho, 10 set. 2014.** Disponível em: <<http://veja.abril.com.br/brasil/fornecedores-de-rosinha-doam-r-25-mi-a-campanha-de-garotinho/>>. Acesso em 26 ago. 2016.

RIBEIRO, Vladimir. **Centro Campos dos Goytacazes-RJ.** Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1644492&page=81>>. Acesso em: 23 nov. 2016.

ROYAL BOULEVARD. **Fotos do andamento das obras:** abril de 2014. 2014. Disponível em: <[http://www.royalboulevardpremium.com.br/campos/obras-galeria.asp?fotos\\_id=38](http://www.royalboulevardpremium.com.br/campos/obras-galeria.asp?fotos_id=38)>. Acesso em: 23 nov. 2016.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica.** 6.ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SHIMBO, Lucia. LOPES, João Marcos. Mucho mercado, poca política: El papel de las grandes empresas de la construcción em el programa “Mi Casa, Mi Vida” em las ciudades metropolitanas em Brasil. **Studia Politicae**, Córdoba – Argentina, n. 30., p.1-20, 2013. Disponível em: <<http://bibdigital.uccor.edu.ar/ojs/index.php/Prueba2/article/viewFile/987/814>>. Acesso em: 12 mar. 2016.

TAVARES, Érica. PESSOA, João Monteiro. Organização territorial e movimentos pendulares no Norte Fluminense na década de 2000. **Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento (RBPD)**, v. 2 , n. 1 , p. 121-134 , jan-jun. 2013. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd/article/viewFile/3091/2109>>. Acesso em: 20 mar. 2016

URBAMAIS. **A Urbamais.** Disponível em: <<http://www.urbamais.com.br/institucional>>. Acesso em: 13 nov. 2016.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: \_\_\_\_\_. ARANTES, O; MARICATO, E. . **A Cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** 5. ed. Petropolis-RJ: Vozes, 2009. p. 75-103

\_\_\_\_\_. Planejamento territorial e projeto nacional: os desafios da fragmentação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Belo Horizonte-MG, v. 9, n.1, 2007. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/167/151>>. Acesso em: 13 nov. 2016.

VASCONCELOS, Leonardo da Silva; ZANDONADI, Mônica Scarpato; LOPES, Almerinda da Silva. O resgate da memória sócio-cultural de Campos dos Goytacazes pela iconografia do alemão Guilherme Bolckau. **Revista Dezenove e Vinte (19&20)**, Rio de Janeiro, v.4, n.2, abr. 2009. Disponível em: <[http://www.dezenovevinte.net/artistas/foto\\_campos.htm](http://www.dezenovevinte.net/artistas/foto_campos.htm)>. Acesso em: 05 set 2015.

VASCONCELOS, Ricardo André. IMBEG doa “merreca” perto do que fatura no governo Rosinha Garotinho. **Estou Procurando o que Fazer**, 10 set. 2014. Disponível em: <<http://www.estouprocurandooquefazer.com/2014/09/imbeg-doa-merreca-perto-do-que-fatura.html>>. Acesso em 26 ago. 2016.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WICTER, Wagner. Porto do Açú. **Jornal O Globo**, 22 fev 2013. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/blogs/wagner/posts/2010/04/14/porto-do-acu-283776.asp>>. Acesso em: 22 mar. 2016.

## **ANEXO A: LISTA DE ENTREVISTADOS**

### Sérgio Celso Souza Chagas

Sócio proprietário da empresa SCE Engenharia, que trabalha prestando serviços de projeto e execução de instalações para várias das principais construtoras locais há mais de 25 anos, além de construir seus próprios empreendimentos.

### Edilson Ribeiro

Gerente administrativo do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Norte Fluminense (SINDUSCON-NF)

### Francisco de Assis Cruz do Santos

Gerente de obras com passagens por Grupo Pinho e SCE Engenharia, trabalha no setor a mais de 20 anos.

### Leandro do Nascimento Sardinha

Mestre de obras com passagem pela Conenge Engenharia, já tendo exercido várias funções dentro de canteiros de obra, iniciou sua trajetória profissional na função de ajudante.

### Magno Bedin

Corretor há 17 anos, Proprietário da empresa Premmiun Bedin Consultoria Imobiliária, que desde 2007 atua como uma das principais do segmento em Campos dos Goytacazes, com foco na comercialização de lançamentos e empreendimentos de destaque. Também atua na construção, em menor escala.

### Alexandre Rabelo de Barros

Corretor e consultor imobiliário com muitas atividades durante o período, atua de forma independente e trás uma visão diferente por lidar também com a venda de pessoa física para pessoa física.