

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – UCAM
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM PLANEJAMENTO
REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES
MESTRADO PROFISSIONAL EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE
CIDADES

MATHEUS BAPTISTA DE SOUZA COUTINHO

A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS
GOYTACAZES: UMA ANÁLISE DO BAIRRO NOVO JOCKEY

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

MAIO/2017

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – UCAM
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM PLANEJAMENTO
REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES
MESTRADO PROFISSIONAL EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE
CIDADES

MATHEUS BAPTISTA DE SOUZA COUTINHO

A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS
GOYTACAZES: UMA ANÁLISE DO BAIRRO NOVO JOCKEY

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

Orientadora: Prof^a. Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc.

Coorientadora: Prof^a. Érica Tavares, D.Sc.

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

MAIO/2017

FICHA CATALOGRÁFICA

Preparada pela Biblioteca da UCAM - CAMPOS 003/2017

Coutinho, Matheus Baptista de Souza.

A expansão dos condomínios residenciais em Campos dos Goytacazes: uma análise do bairro Novo Jockey / Matheus Baptista de Souza Coutinho. – 2017. 189 f.; il.

Orientadora: Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda.

Dissertação de Mestrado Profissional em Planejamento Regional e Gestão da Cidade – Universidade Candido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2017.

Referências: f. 184 - 188.

1. Planejamento urbano. 2. Condomínios residenciais. 3. Campos dos Goytacazes. I. Universidade Candido Mendes – Campos. II. Título.

CDU – 711.4:728.1 (815.3)

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – UCAM
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM PLANEJAMENTO
REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES
MESTRADO PROFISSIONAL EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE
CIDADES

MATHEUS BAPTISTA DE SOUZA COUTINHO

A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS
GOYTACAZES: UMA ANÁLISE DO BAIRRO NOVO JOCKEY

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

Aprovado em: _____ de maio de 2017.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc. - Orientadora
Universidade Candido Mendes

Prof^a. Érica Tavares, D.Sc. - Coorientadora
Universidade Candido Mendes/Universidade Federal Fluminense

Prof. Valdir Júnior dos Santos, D.Sc
Universidade Cândido Mendes

Prof. Mário Márcio Santos Queiroz, D.Sc
Institutos Superiores de Ensino do Censa - ISECENSA

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ
MAIO/2017

Dedico este trabalho à minha família. Aos meus pais, João Carlos e Gabriela, que muito me apoiaram, auxiliaram e entenderam minhas ausências nos momentos de pesquisa; aos meus irmãos Jonathan e Lucas que também sempre me apoiaram; à minha noiva, Paula Aguirre, que com muito amor e carinho me ouviu nos momentos de angústia e muito me incentivou; à minha querida turma do mestrado, onde encontrei amigos inestimáveis; bem como à minha cidade, lugar que amo, e que espero com este trabalho contribuir para seu crescimento e desenvolvimento.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me sustentar e dar forças ao longo desta caminhada que muito me fez crescer.

Aos meus pais João Carlos e Gabriela, meus irmãos Jonathan e Lucas, pelo incentivo, amor e compreensão.

À minha amada noiva, Paula Aguirre, minha companheira e incentivadora, que com muito amor sempre me tranquilizou nos momentos de dificuldade.

À minha turma do mestrado, “irmãos em armas”, intitulada “Barcelona”, o melhor time de mestrandos já formado na UCAM. Vocês foram a melhor turma que já tive e, com certeza, foram fundamentais nesta minha caminhada. Meu obrigado a vocês, Adriana Oliveira, André Luís Peixoto, Bianca Gonçalves, Carlos Pires, Frederico Lima, João Monteiro, Livia Coura, Thiago França e Viviane Manhães, que esteve ainda mais perto e muito me auxílio na pesquisa.

Às minhas duas orientadoras, Ana Paula Arruda e Érica Tavares que me auxiliaram na construção desta pesquisa.

Ao professor Valdir dos Santos pela ajuda em suas considerações para melhoria do trabalho e pelo auxílio em uma das visitas de campo ao bairro.

Aos meus amigos, que compreenderam minha ausência neste período de pesquisa.

Aos entrevistados, que com muito boa vontade me ajudaram a conhecer um pouco melhor a realidade do bairro analisado.

À dona Marly, funcionária da Secretaria de Obras do município, que com muita paciência, separou os projetos aprovados dos condomínios fechados implantados na cidade. Estes dados foram fundamentais para a identificação dos empreendimentos e análise da pesquisa.

RESUMO

A produção e apropriação da cidade passa pela atuação de diferentes agentes sociais que agem sobre a organização do espaço e imprimem diferentes lógicas de ocupação do solo urbano. Nesse contexto, o acesso à habitação e aos diferentes tipos de moradia constitui um elemento fundamental para pensar a lógica de ocupação do espaço. Entre as diferentes formas de morar, os condomínios residenciais fechados têm cada vez mais se propagado nas cidades brasileiras e potencializado o processo de expansão urbana. Para avaliar os impactos sociais e urbanísticos dos condomínios fechados na organização sócio-espacial da cidade, a presente dissertação busca identificar os diferentes tipos de empreendimentos ligados à moradia em uma área de expansão urbana na cidade de Campos dos Goytacazes, mais especificamente no bairro Novo Jockey. A metodologia baseia-se em uma pesquisa exploratória a partir de observação de campo na área de estudo, levantamento dos empreendimentos imobiliários e pesquisa documental junto à órgão público para identificação das características dos empreendimentos.

Palavras-chave: Cidade. Fragmentação. Segregação. Espaço urbano. Condomínios.

ABSTRACT

The production and appropriation of space in the city depends on the performance of different social agents who act on the organization of space and print different logics of urban land occupation. In this context, access to housing and different types of housing is a fundamental element to think the logic of occupation of space. Among the different forms of housing, closed residential condominiums have been increasingly propagated in Brazilian cities and the process of urban expansion has been strengthened. In order to evaluate the social and urban impacts of closed condominiums in the socio-spatial organization of the city, this dissertation seeks to identify the different types of housing developments in an area of urban expansion in the city of Campos dos Goytacazes, specifically in the neighborhood of Novo Jockey. The methodology is based on an exploratory research based on field observation in the study area, survey of real estate projects and documentary research with the public agency to identify the characteristics of the projects.

Keywords: City. Fragmentation. Segregation. Urban space. Condominiums.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do Município de Campos dos Goytacazes no Estado do Rio de Janeiro.	18
Figura 2: Localização e delimitação do bairro Novo Jockey.....	19
Figura 3 - Bairro do Novo Jockey segundo delimitação do CIDAC.	20
Figura 4 - Delimitação do bairro Parque Jockey Club.	21
Figura 5 - Mapa com a espacialização dos condomínios fechados, conjuntos habitacionais, bem como novos bairros planejados.	81
Figura 6 - Entrada do Condomínio Vale do Paraíba.....	82
Figura 7 - Entrada do Condomínio Palm Springs.	82
Figura 8 - Entrada do Condomínio Remanso do Paraíba.	82
Figura 9 - Condomínio Residencial Parque Gaia, ainda em obras.....	83
Figura 10 - Condomínio Parque Gaudi, obra entregue no primeiro semestre de 2017.	83
Figura 11 - Entrada do Condomínio Residencial Hibiyscus.	83
Figura 12 - Entrada do Condomínio Parque das Rosas.....	84
Figura 13 - Entrada do Condomínio Residencial Parque Guarani.....	84
Figura 14 - Entrada do Condomínio Residencial Parque dos Goytacazes.....	84
Figura 15 - Condomínio do Bosque Residence Club, em construção.	85
Figura 16 - Condomínio Village Residências do Sol, selecionado para realização das entrevistas.	85
Figura 17 - Entrada do Condomínio Viva Vida.	85
Figura 18 - Entrada do Condomínio Vida Bela.	86
Figura 19 - Entrada do Condomínio Vida Boa.....	86
Figura 20 - Início do Conjunto Habitacional Morar Feliz Novo Jockey.	86
Figura 21 - Expansão da Av. Nossa Senhora do Carmo.....	88
Figura 22 - Parte do Mapa 06: Macroestruturação da Mobilidade Urbana da Sede e de Goytacazes, indicando a previsão da expansão da Av. N. Sr. ^a . do Carmo.	90
Figura 23 - Parte do Mapa 01: Zoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes com a indicação dos condomínios edificadas em zonas desconformes.	92
Figura 24 - Parte do Mapa do Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes.	95
Figura 25 - Anexo II – Quadro 3 - Parâmetros para Implantação de Condomínios Urbanísticos.	101
Figura 26 - Extensão máxima de vias locais dentro e fora dos condomínios.....	103
Figura 27 - Contiguidade dos condomínios e interrupção de vias.....	104
Figura 28 - Parte do carimbo do projeto aprovado pela PMCG do Condomínio Residencial Parque dos Goytacazes.....	105
Figura 29 - Parte do carimbo do projeto aprovado pela PMCG do Condomínio Residencial Parque Guarani.....	105
Figura 30 - Interrupção da Rua Osvaldino Lima Ribeiro. Ao fundo temos o cul-de-sac da rua e a guarita de acesso ao Residencial Parque dos Goytacazes.	106
Figura 31 - Cul-de-sac da Rua José Amaro Peçanha. Ao fundo o condomínio.	106
Figura 32 - Entrada do Residencial Parque Guarani que interrompe a Rua Mário Luís Vieira.	107

Figura 33 - Implantação do Condomínio Parque Marajó, situado no eixo de expansão delimitado pelo prolongamento da Avenida Presidente Vargas e continuidade como RJ-158.....	108
Figura 34 - Loteamento Jardins de Campos, da URBAMAIS, braço da Construtora MRV. As duas áreas vazias no acesso loteamento foram destinadas a implantação de condomínios fechados, lançados, porém, apenas após a conclusão do loteamento.	109
Figura 35 - Imagem área indicando o local da implantação do Condomínio Jardim das Figueiras. É possível perceber que a área de implantação é aquele vazio indicado na imagem anterior.	110
Figura 36 - <i>Outdoor</i> com o anúncio da construção do Condomínio Mais Parque Ipê, localizado na Avenida Arthur Bernardes.	110
Figura 37 - Anúncio do empreendimento Mais Parque Ipê.	111
Figura 38 - Novo loteamento lançado entre as Avenidas Arthur Bernardes e Nossa Senhora do Carmo.	112
Figura 39 - Condomínio Remanso do Paraíba, primeiro a ser implantado nas imediações do bairro do Novo Jockey.....	114
Figura 40 - Surgimento de condomínios voltadas para classe média e baixa no Novo Jockey, além do Conjunto Habitacional Morar Feliz.....	115
Figura 41 - Novas incorporadoras chegam à Campos. Início das obras dos condomínios da MRV.	118
Figura 42 – Entrada da PDG em Campos com o lançamento de três condomínios multifamiliares fechados.....	119
Figura 43 - Últimos condomínios instalados no bairro do Novo Jockey e suas imediações até o presente momento.	119
Figura 44 - Configuração atual da área analisada.....	120
Figura 45 - Novos condomínios adentrando o bairro.	123
Figura 46 - Rota do ônibus dentro do bairro do Novo Jockey.	124
Figura 47 - Sistema de filtro implementado pelos moradores para tirar o ferro da água advinda dos poços artesianos.	125
Figura 48 - Parte das casas que compõe o Condomínio Moradas do Jockey.	126
Figura 49 - Continuidade do Condomínio Moradas do Jockey. Ao fundo vemos o ônibus que passa pelo bairro. Não há pontos de ônibus ao longo do bairro.....	126
Figura 50 - Planta de Situação obtida com o Sr. Nelson indicando as glebas onde serão implantados os empreendimentos.....	127
Figura 51 - Planta de Situação do empreendimento Moradas do Jockey.	128
Figura 52 - Planta Baixa da unidade autônoma do empreendimento Moradas do Jockey.	129
Figura 53 - Folder com imagens ilustrativas do empreendimento Moradas do Jockey.	129
Figura 54 - Imagem ilustrativa da Fachada do empreendimento Vila Itália.	130
Figura 55 - Planta Baixa do empreendimento Vila Itália.....	131
Figura 56 - Interrupção do asfalto juntamente ao limite do condomínio da MRV. ...	132
Figura 57 - Surgimento de casas geminadas e empreendimentos de padrão intermediário nas proximidades do Condomínio Parque Gaia da MRV.	133
Figura 58 - Heterogeneidade entre as novas edificações e seu entorno em processo de mudanças.....	133
Figura 59 - Rua interrompida por alagadiço que vem sendo aterrado gradualmente.	134

Figura 60 - Rua sem calçamento. Parece não haver explicação para o calçamento ou não das ruas. Muitas ruas internas do bairro não possuem calçamento.....	134
Figura 61 - Comércio ao longo da Avenida Rosa Montesano no lado oposto do Conjunto Morar Feliz.	135
Figura 62 - Grande número e grande diversidade de lojas se estabeleceu próximo ao Conjunto Morar Feliz.	135
Figura 63 - Algumas casas do Conjunto foram ampliadas e contra as indicações criaram lojas em suas instalações.....	135
Figura 64 - Tabela com a distribuição do local de origem dos moradores dos Conjuntos Habitacionais do Morar Feliz em Campos dos Goytacazes.	138
Figura 65 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	139
Figura 66 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	140
Figura 67 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	140
Figura 68 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	141
Figura 69 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	141
Figura 70 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	142
Figura 71 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	142
Figura 72 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.....	143
Figura 73 - Outdoor localizado próximo ao Hospital Veterinário anunciando dois condomínios da MRV localizados no Novo Jockey, porém com a indicação de bairro como Jockey.	144
Figura 74 - Casas voltadas para rua Manoel Nascimento, próximas à Avenida Presidente Kennedy.	145
Figura 75 - Casas do Condomínio Residências Moradas do Sol, localizado na Rua Rosa Montesano.	146
Figura 76 - Folder do Condomínio Parque Gaia. Conforto, lazer e segurança são os principais atrativos vendidos. O bairro indicado é o Jockey ao invés do Novo Jockey.	146
Figura 77 - No site do Condomínio Parque Gaudi vemos também a indicação do bairro do Jockey, ao invés de Novo Jockey. A alusão a "felicidade de morar" evoca um sentimento intangível, na intenção de criar novos significados para esta "nova forma de morar".....	147
Figura 78 - No Condomínio Parque Guarani ressaltamos a utilização de um mapa ilustrado que distorce as distâncias reais a equipamentos urbanos e diferentes partes da cidade.....	147
Figura 79 - A utilização de imagens de famílias felizes e/ou jovens casais indicam mais uma vez a tentativa de vender "felicidade", como se o fato de morar em um condomínio gerasse felicidade como resultado.	148

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	15
1.1. Percurso metodológico.....	17
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	24
2.1. A produção social do espaço urbano	24
2.2. Processos de segregação sócio espacial: a fragmentação urbana e a lógica dos condomínios fechados	47
2.3. Condomínios privados e expansão da periferia urbana	57
2.4. O impacto dos condomínios fechados na sociabilidade: “estabelecidos” e “outsiders”	63
3. A EXPANSÃO DOS CONDOMINIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES.....	69
3.1. O processo de urbanização de Campos	70
3.2. A produção dos condomínios residenciais em Campos dos Goytacazes	77
3.3. Legislação, Plano Diretor e Zoneamento: a atuação da gestão local frente a expansão dos condomínios privados	87
4. PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO EM UMA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES	113
4.1 Caracterização do Bairro Novo Jockey	113
4.2. Entre o marketing e a realidade: o bairro Novo Jockey e a mídia	136
4.3. Relações de sociabilidade: análise das entrevistas	148
4.3.1. Motivações para se mudar para o condomínio	149
4.3.2. Estigma sobre o bairro: experiências e opiniões dos moradores e dos residentes do condomínio.....	150
4.3.3. Segurança: visão dos moradores do condomínio x visão dos moradores de casas de ruas do bairro	155
4.3.4. Sociabilidade: relação dos moradores do condomínio com os vizinhos e com o bairro.....	158

4.3.5. Sociabilidade: relação dos moradores de casas de ruas com os vizinhos e com o bairro	167
4.3.6. Morar no Novo Jockey: Pontos positivos e negativos	172
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	181
REFERÊNCIAS	184
ANEXO I	189

1. INTRODUÇÃO

Nesta dissertação analisamos as recentes transformações na configuração e expansão da periferia da cidade de Campos dos Goytacazes (RJ), observadas através da implantação de condomínios fechados que alteram a lógica de ocupação da cidade e também a interação entre os habitantes.

No início dos anos 80 tem início o processo de implantação de condomínios fechados na periferia da cidade de Campos. Inicialmente voltado para o público de maior poder aquisitivo o processo retrata a auto-segregação (CORRÊA, 2005) da classe dominante na medida em que ela pode efetivamente escolher para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população, em outras palavras, ela irá habitar onde desejar.

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

O bairro do Novo Jockey, em Campos, se enquadra nesta categoria de bairro periférico, com grandes vazios e cujas terras se encontram no limite de expansão do município, sendo desta forma objeto deste estudo. Como foi mencionado anteriormente a área onde está localizado o bairro é um dos vetores de expansão da cidade e onde surgiram alguns dos primeiros condomínios fechados voltados para a classe dominante, retratando o processo de auto-segregação. Porém, atualmente, verifica-se que a lógica de ocupação engendrada é outra, na medida em que em um mesmo espaço é possível observar a presença de condomínios fechados também voltados para as classes média e baixa. Este processo tem sido corrente na ocupação da periferia e discute-se, neste estudo, a problemática da geração de um espaço cada vez mais segregado e fragmentado.

Neste sentido, o objetivo deste trabalho é o de verificar se nesta área de expansão urbana em uma cidade de porte médio no interior do Estado do Rio de Janeiro, o fato de haver diferentes tipos de empreendimentos e grupos sociais indo residir nessa área da cidade pode ser um estímulo à convivência da diversidade na cidade, um “retorno à urbanidade” ou, ao contrário, acaba por gerar mais segregação e fragmentação do espaço urbano.

Além desta introdução, o trabalho se divide em três outros capítulos. No segundo capítulo apresentamos a fundamentação teórica, onde mostramos que a localização dos diferentes grupos sociais no espaço urbano influencia o acesso a diferentes oportunidades de inserção social, educacional e ocupacional, uma vez que o lugar ocupado pelos indivíduos e famílias no espaço acaba potencializando ou restringindo esse acesso (HARVEY, 2005). As contradições sociais que se expressam na cidade estão bastante ligadas aos espaços ocupados pelos diferentes grupos sociais e a lógica de ocupação diferenciada tem origens na própria formação da cidade moderna e da sociedade industrial, em que a cidade é um produto da sociedade capitalista e parte integrante de processos sociais mais amplos.

Apoiados em Lefévre (2001), Castells (1983) e Kowarick (1979) mostramos que no processo de estruturação urbana, os agentes ligados à sociedade, ao mercado (sob a lógica da acumulação de capital), e ao próprio Estado desenvolvem diversos mecanismos de (re)organização do espaço. Os efeitos das decisões locacionais públicas e privadas acabam gerando processos de segmentação e segregação que se consolidam como a lógica de organização. Trataremos ainda da produção dos

conjuntos habitacionais como um mecanismo de produção de fragmentação e segregação social apresentando estudos consolidados como Caldeira (2000), Ribeiro (1997), Sposito (2004), por exemplo.

No terceiro capítulo, apresentamos o processo de expansão dos condomínios em Campos, a lógica de urbanização da cidade e a consequente configuração espacial gerada. Para o desenvolvimento deste capítulo nos apoiamos em Faria (2000; 2003; 2005; 2008), Zacchi (2012), Conti (2013) e Faria e Pohlmann (2015). As autoras apontam o desenvolvimento da cidade de Campos desde seus primórdios mostrando a estruturação da cidade como centro urbano da rede urbana da região Norte Fluminense, bem como as várias intervenções urbanísticas no seu espaço urbano que engendraram uma cidade dividida na dualidade centro x periferia. Por fim, apresentamos como a implementação parcial dos Planos Urbanísticos realizados para cidade, confirmaram a dualidade centro x periferia, iniciando, porém, um novo processo de ocupação do espaço, que se superpõe ao antigo modelo e gera uma ocupação onde impera a segregação.

Na última seção, apresentamos os resultados da pesquisa exploratória que buscou através da realização de entrevistas com moradores do Condomínio Residências Village do Sol e moradores de casas implantadas nas ruas do bairro, entender qual é a relação destes com o bairro, assim como, entender de que forma essa nova lógica de ocupação tem interferido no processo de interações entre moradores do bairro.

1.1. Percurso metodológico

Apresentamos a seguir a metodologia que nos balizou na produção deste estudo, sendo nosso referencial teórico a chave de interpretação para a realidade encontrada no campo.

A cidade de Campos dos Goytacazes (Figura 1) fica localizada na porção Norte do Estado do Rio de Janeiro. A cidade tem passado por modificações espaciais e reconfigurações do espaço urbano que vem se expandindo em direção às antigas áreas rurais principalmente na modalidade de condomínios fechados. Este processo tem início por volta dos anos 80 e vem se intensificando nos anos recentes. Outros

trabalhos, como o de Zacchi (2012), mostram que a história do desenvolvimento econômico do município, pautado no setor sucroalcooleiro, que teve seu declínio também nos anos 80, gerou uma grande reserva de terras e transformou os antigos proprietários dos meios de produção, usineiros e seus herdeiros, em grandes proprietários fundiários e também em promotores imobiliários. A crescente demanda por habitações e a consequente expansão da malha urbana em direção às antigas fazendas configurou um limite tênue entre o rural e o urbano, sendo estas terras hoje vetores de crescimento urbano. O trabalho de Zacchi analisa especificamente o caso da ocupação das áreas rurais da antiga Usina do Queimado Alcool e Açúcar Ltda.

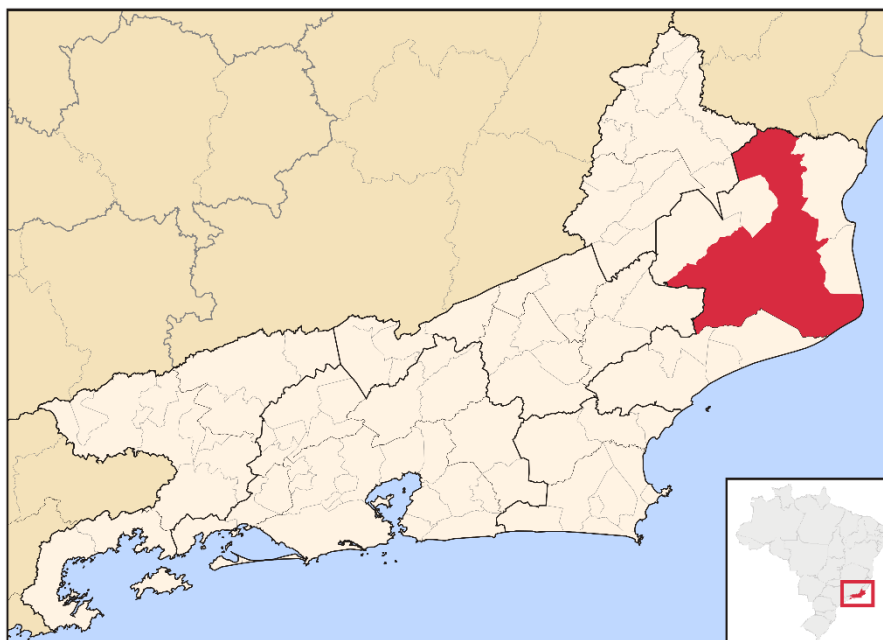


Figura 1 - Localização do Município de Campos dos Goytacazes no Estado do Rio de Janeiro.

Fonte: Wikipedia¹.

Nosso trabalho terá como estudo de caso a ocupação do bairro Novo Jockey (Figura 2), antigas terras de Catarina Perroux e outros proprietários. O bairro está localizado à sudeste da malha urbana da cidade. É preciso frisar que as delimitações do bairro encontradas no Google Maps (Figura 2) e nos dados do Perfil dos Bairros do Centro de Informações e Dados de Campos (CIDAC), Figura 3, não coincidem, além de que o bairro e seu entorno têm passado por grandes transformações ao longo

¹ Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Campos_dos_Goytacazes#/media/File:RioDeJaneiro_Municip_CamposdosGoytacazes.svg. Acesso em dez. 2016.

dos últimos anos, que não foram incorporadas aos mapas, sendo estas fundamentais para a análise. Dessa forma o foco deste trabalho é a análise do bairro do Novo Jockey, sendo seus limites dilatados em alguns momentos para compreensão da questão. Ressaltamos ainda a importância do bairro Parque Jockey Club, Figura 4, cujos limites também se confundem nos mapas do Google Maps e do CIDAC, em sua relação com o Novo Jockey, principalmente no que tange às relações entre os atores sociais.

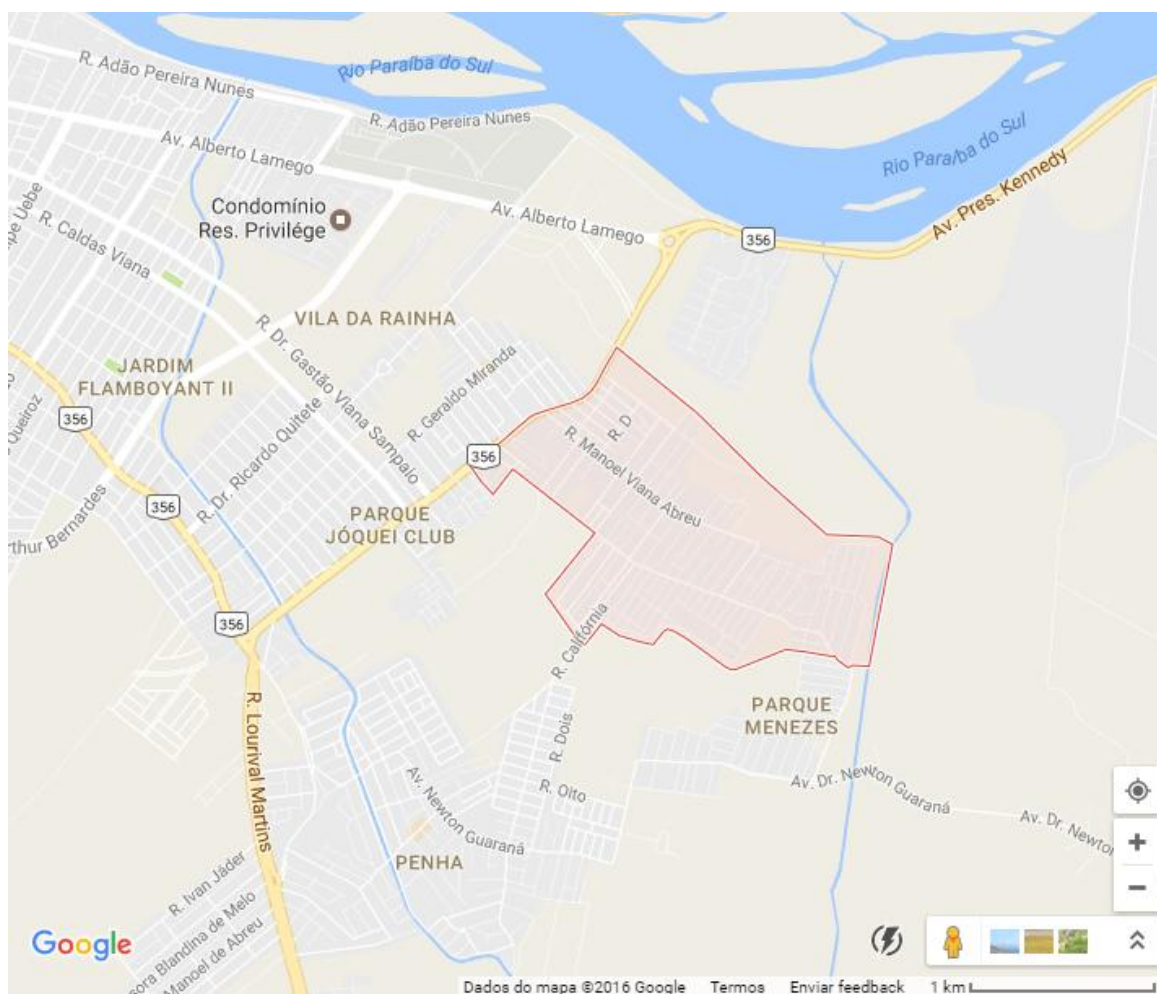


Figura 2: Localização e delimitação do bairro Novo Jockey.
Fonte: Google Maps.

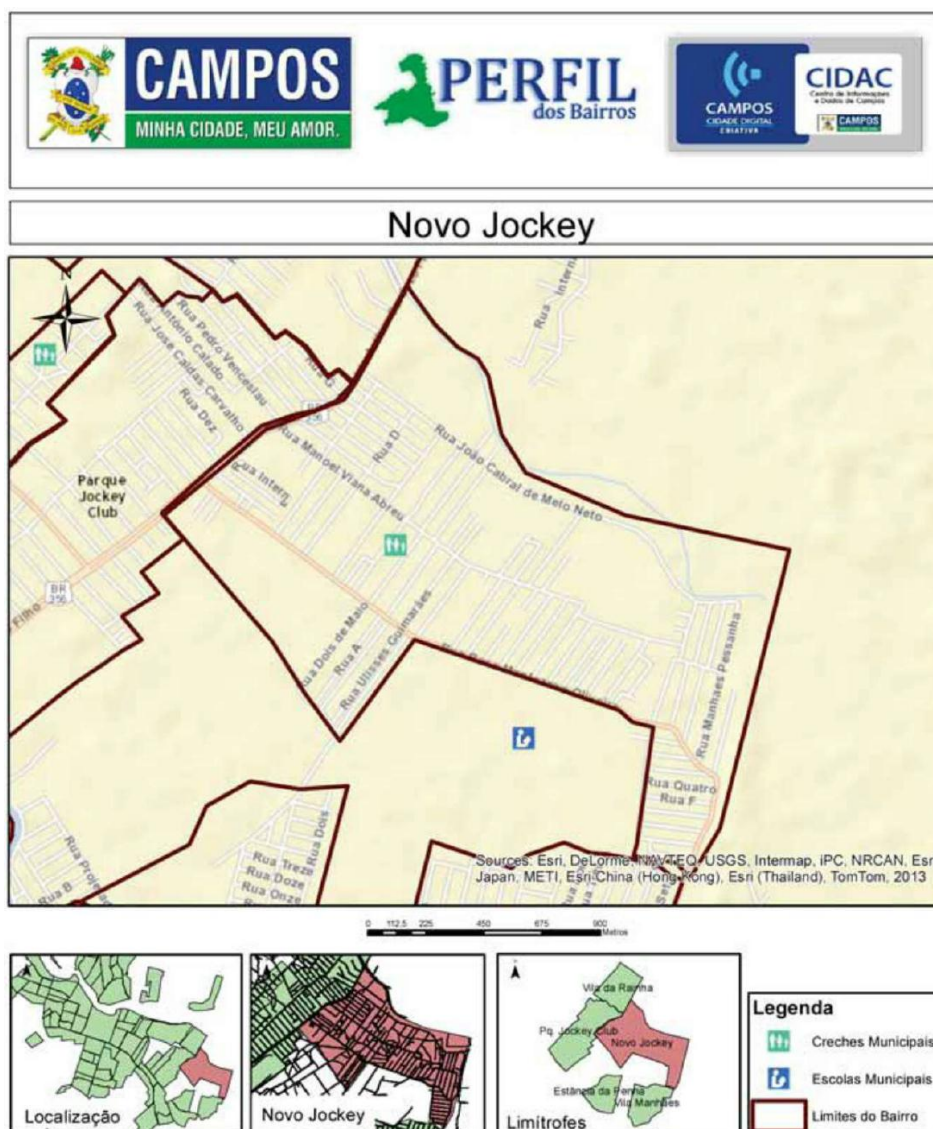


Figura 3 - Bairro do Novo Jockey segundo delimitação do CIDAC.
Fonte: CIDAC², 2015.

² Disponível em: <<http://cidac.campos.rj.gov.br/perfilBairros/#p=72>>. Acesso em dez. 2016.



Figura 4 - Delimitação do bairro Parque Jockey Club.
Fonte: CIDAC³, 2015.

A partir do início dos anos 2000, esta área passou a receber condomínios residenciais fechados, inicialmente voltados para classes mais altas, porém nos anos recentes percebe-se a evolução e aumento não só do número de condomínios, mas também na diversificação do público alvo destes empreendimentos. Hoje encontram-se instalados no bairro condomínios voltados para as classes alta, média e baixa, inclusive com a presença do Conjunto Habitacional do Programa Morar Feliz. Esta ocupação caracteriza a nova lógica de ocupação das periferias das cidades, num processo onde impera a segregação social e a fragmentação do espaço urbano.

A pesquisa foi realizada através da coleta de dados qualitativos, sendo estes primários e secundários. Para isto, realizamos inicialmente, pesquisas bibliográficas básicas e complementares visando criar uma fundamentação teórica e conceitual. Também nos pautamos em livros, artigos e trabalhos publicados em eventos relacionados à área de pesquisa. Foram analisadas a Lei de Parcelamento do Solo nº

³ Disponível em: <<http://cidac.campos.rj.gov.br/perfilBairros/#p=64>>. Acesso em dez. 2016.

7.975/2008 e também a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 7.974/2008, as quais regulamentam o uso e o parcelamento do solo. Estas duas Leis são essenciais para o entendimento da interação dos agentes na modelagem do espaço.

Reunimos também o material de propaganda e divulgação dos condomínios fechados, sendo estes em folhetos ou distribuídos através da internet, a fim de identificar as estratégias utilizadas pelos promotores imobiliários para a valorização do “novo estilo de vida” (CALDEIRA, 2000) em Campos.

Além disto, realizamos observações não participantes. Esta técnica se realizou em saídas de campo pelo bairro Novo Jockey. Elas tiveram como objetivo observar a conformação dos espaços e o uso dado a este. Um dos aspectos de interesse desta técnica foi perceber como os moradores, principalmente dos condomínios analisados, utilizam e se apropriam dos espaços do bairro.

Utilizamos ainda notas de campo para produzir apontamentos da realidade observada em campo. As notas foram o registro, que, relacionado ao referencial teórico, nos permitiu estabelecer conclusões sobre a questão. Por fim, realizamos o registro dos condomínios e da área de estudo através de fotografias.

Em outro momento, foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com moradores do Condomínio Residências Village do Sol e moradores de casas implantadas nas ruas do bairro para se entender qual é a relação destes com o bairro, assim como, entender de que forma essa nova lógica de ocupação tem interferido no processo das interações entre moradores do bairro. Para realização das entrevistas no condomínio foi utilizado o método bola de neve, onde os participantes indicavam outro morador conhecido ao final para também realizar a entrevista. Com relação às entrevistas realizadas fora do condomínio foram abordados moradores em ruas e comércio próximos ao condomínio. Em nossa pesquisa todas as identidades dos entrevistados foram preservadas, sendo estes nomeados como “morador do condomínio 1”, “morador do condomínio 2” e assim sucessivamente, assim como os entrevistados que residiam fora do condomínio, sendo nomeados como “morador 1”, “morador 2” e assim por diante. Para as demais informações obtidas em conversas com construtores e incorporadores criamos nomes fictícios para os mesmos. O roteiro de entrevista adotado para os moradores de dentro e fora condomínio foi o mesmo e encontra-se no Anexo I.

Para execução da análise dos dados coletas nas entrevistas fizemos a transcrição das mesmas, preservando assim sua integridade. As Leis de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo de 2008 foram uma importante fonte de dados para o estudo e foram analisadas com intuito de compreender em que sentido tem se orientado e direcionado a expansão da malha urbana de Campos para as periferias. Todos os dados, inclusive os secundários, foram interpretados com base no referencial teórico que embasa teoricamente a realidade empírica.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O objetivo deste capítulo é o de fundamentar teoricamente os problemas que perpassam nossa pesquisa. Para isso nos balizamos em autores que discutem tal problemática, o que nos permite então confrontar os aspectos teóricos com os aspectos empíricos demonstrados no estudo. Sendo assim, as reflexões teóricas aqui apresentadas fundamentam e tornam nossa pesquisa coerente.

2.1. A produção social do espaço urbano

A localização dos diferentes grupos sociais no espaço urbano influencia o acesso a diferentes oportunidades de inserção social, educacional e ocupacional, uma vez que o lugar ocupado pelos indivíduos e famílias no espaço acaba potencializando ou restringindo esse acesso. As contradições sociais que se expressam na cidade estão bastante ligadas aos espaços ocupados pelos diferentes grupos sociais. A lógica de ocupação diferenciada tem origens na própria formação da cidade moderna e da sociedade industrial, em que a cidade é um produto da sociedade capitalista e parte integrante de processos sociais mais amplos.

A partir de um olhar mais humanista, Lefébvre (2001) descreve como na sociedade industrial ocorre uma inversão de valores, mostrando que passa a predominar o valor de troca, quando deveria predominar na cidade o valor de uso, como ocorria nos períodos pré-industriais, pré-capitalistas. Lefébvre conclui então que nesta nova organização da sociedade, a burguesia, que caminha na direção da democracia, substitui a opressão pela exploração e não mais cria, mas substitui a obra pelo produto. Segundo Lefébvre (2001, p.22):

Aqueles que guardam o sentido da obra, inclusive os romancistas e os pintores, se consideram e se sentem “não burgueses”. Quanto aos opressores, aos senhores das sociedades anteriores à democracia burguesa – príncipes, reis, senhores, imperadores – estes tiveram o sentido e o gosto da obra, em particular no setor arquitetônico e urbanístico. Com efeito, a obra depende mais do valor de uso do que do valor de troca.

Lefébvre (2001) discute que foi neste período, entre 1848 e o período de implementação das modificações impostas por Haussmann, que a cidade de Paris viveu sua maior intensidade, não do estilo de vida parisiense, mas da vida urbana. Lefébvre (2001, p. 22) afirma que:

A vida urbana pressupõe encontros, confrontos das diferenças, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos (inclusive no confronto ideológico e político) dos modos de viver, dos “padrões” que coexistem na Cidade. No transcorrer do século XIX, a democracia de origem camponesa, cuja ideologia animou os revolucionários, poderia ter se transformado em democracia urbana. Essa foi e ainda é para a história um dos sentidos da Comuna.

Até este momento, “habitar” significava participar de uma vida social, de uma comunidade ou aldeia. A vida urbana detinha, entre outras, essa qualidade, esse atributo. Ela deixava habitar, permitia que os cidadãos-cidadãos habitassem. A democracia urbana ameaça os privilégios da nova classe dominante, por isso o proletariado foi expulso do centro urbano e da própria cidade, destruindo assim, a “urbanidade” (LEFÉBVRE, 2001). Segundo Lefébvre (2001, p. 24):

Os subúrbios, sem dúvida, foram criados sob a pressão das circunstâncias a fim de responder ao impulso cego (ainda que motivado e orientado) da industrialização, responder à chegada maciça dos camponeses levados para os centros urbanos pelo “êxodo rural”. Nem por isso o processo deixou de ser orientado por uma estratégia.

Este processo arrastou a burguesia e as camadas mais abastadas, que instalaram os subúrbios residenciais. O centro da cidade se esvazia para novas ocupações, principalmente com escritórios. A cidade perde cada vez mais sua “urbanidade”.

O processo de urbanização, geralmente associado ao processo de industrialização, influenciou em diversas partes do mundo a própria estruturação urbana das cidades. Segundo Castells, “o espaço urbano é estruturado, quer dizer, ele não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem, ao especificá-los, os determinismos de cada tipo e de cada período da organização social” (CASTELLS, 1983, p. 182). Ou seja, cada sociedade em cada época, apresenta uma lógica de organização do espaço, por mais que às vezes pareça predominar uma desorganização ou desestruturação, pode ser que esta mesma seja a lógica, como identificou Kowarick (1979) e outros autores, ao falar no Brasil, de uma “urbanização sob a lógica da desordem”.

No processo de estruturação urbana, os agentes ligados à sociedade, ao mercado (sob a lógica da acumulação de capital), e ao próprio Estado desenvolvem diversos mecanismos de (re)organização do espaço. Os efeitos das decisões locacionais públicas e privadas acabam gerando processos de segmentação e segregação que se consolidam como a lógica de organização.

Corrêa (2005) corrobora esta afirmação mostrando que a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial, porém, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém fragmentado e articulado ao mesmo tempo, reflexo e condicionante social, ainda que as formas e funções tenham se alterado.

Partindo do pressuposto de que o Estado é um dos agentes centrais para o funcionamento da sociedade capitalista e que a produção do espaço não ocorre de forma neutra, nota-se que sua atuação estende-se a várias áreas, até mesmo em tarefas básicas que garantem apoio ao modo capitalista de produção (HARVEY, 2005). Harvey cita Engels em uma passagem que resume essa visão do Estado:

[...] o Estado não é, de modo algum, um poder, de fora, imposto sobre a sociedade; assim como não é a realidade da ideia moral, a imagem e a realidade da razão, como sustenta Hegel. Em vez disso, o Estado é o produto da sociedade num estágio específico do seu desenvolvimento; é o reconhecimento de que essa sociedade se envolveu numa contradição insolúvel, e está rachada em antagonismos irreconciliáveis, incapazes de ser exorcizados. No entanto, para que esses antagonismos não destruam as classes com interesses econômicos conflitantes e a sociedade, um poder, aparentemente situado acima da sociedade, tornou-se necessário

para moderar o conflito e mantê-lo nos limites da ordem; e esse poder, nascido da sociedade, mas se colocando acima dela e, progressivamente, alienando-se dela, é o Estado. (ENGELS, 1941, p.155 apud HARVEY, 2005, p. 79-80)

Conforme Marx e Engles concluem, o Estado se origina da contradição entre os interesses particulares e os da comunidade. Apesar disso, o Estado tem de assumir uma existência “independente” para garantir o interesse comum, tornando-se assim o lugar de um “poder alienígena”, por meio do qual pode dominar os indivíduos e grupos (HARVEY, 2005).

No modelo capitalista, o Estado deve amparar e aplicar um sistema legal que abrange conceitos de propriedade, indivíduo, igualdade, liberdade e direito, correspondente às relações de troca sob o capitalismo. Dessa forma,

A garantia do direito da propriedade privada dos meios de produção e da força de trabalho, o cumprimento dos contratos, a proteção dos mecanismos de acumulação, a eliminação das barreiras para a mobilidade do capital e do trabalho e a estabilização do sistema monetário (via Banco Central, por exemplo) estão todos dentro do campo de ação do Estado. Em todos esses aspectos, o Estado capitalista se torna “a forma de organização que o burguês necessariamente adota para propósitos internos e externos, para a garantia mútua das suas propriedades e dos seus interesses”. (Marx e Engels, 1970, p.80 apud HARVEY, 2005, p.84)

Sendo assim, o Estado capitalista não pode ser outra coisa que instrumento de dominação de classe, organizado para sustentar a relação básica entre capital e trabalho, se diferente forma fosse, o sistema não se sustentaria por muito tempo (HARVEY, 2005).

Corrêa (2005) acrescenta que o Estado além de atuar na organização espacial da cidade atua também como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também o agente regulador do uso do solo. Sendo assim:

Ao planejar uma refinaria de petróleo, o Estado está organizando diretamente o espaço urbano, ao mesmo tempo que interfere, dada a natureza da atividade industrial, no uso da terra das áreas próximas. As terras públicas são uma reserva fundiária que o Estado dispõe para usos diversos no futuro, inclusive para negociações com outros

agentes sociais. Através de órgãos como a COHAB, por outro lado, o Estado torna-se promotor imobiliário (CORRÊA, 2005, p.24).

Porém, é através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo, escolas, creches, hospitais etc., interessantes tanto às empresas como à própria população, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. Em complemento é o Estado o responsável pela elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo. Como consequência do desempenho espacialmente desigual enquanto provedor de serviços públicos, em especial os que atendem à população, que o Estado se torna alvo de certas reivindicações de segmentos da população urbana (Corrêa, 2005).

Segundo o autor supracitado, como esta complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista não se efetiva ao acaso, nem se processa de modo socialmente neutro, sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Sendo a ação do Estado tendenciosa em garantir os interesses daquele segmento ou segmentos de classe dominante, que dependendo do momento, ocupam o poder.

Para além da atuação do Estado, existem outros agentes sociais que promovem a produção do espaço da cidade. Segundo Corrêa (2005), o espaço é um produto histórico e social, sobre o qual atuam vários agentes, como os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos.

Segundo o autor, a atuação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, antes, reflete o interesse dominante de um dos agentes, e constitui-se, na maior parte dos casos, em uma retórica ambígua, que abre precedentes para transgressões de acordo com os interesses do agente dominante.

Em segundo lugar Corrêa (2005) aponta que ainda que ocorram diferenciações nas estratégias dos três primeiros agentes, bem como conflitos, há entretanto denominadores comuns que os unem, sendo um deles a apropriação de uma renda da terra. Segundo Corrêa (2005, p. 12) “[...] a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção,

implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe, este aspecto cabendo em particular ao Estado. ”.

Em terceiro lugar, o autor nos aponta que a tipologia apresentada tem um caráter muito mais de natureza analítica do que efetivamente absoluta, uma vez que no estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar atrelados direta e indiretamente, neste caso em grandes corporações, que além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano. Como resultado desta fusão, muitos dos conflitos entre os agentes mencionados anteriormente simplesmente desaparecem.

Por fim, é importante frisar que as estratégias que esses agentes adotam variam no tempo e no espaço, e esta variação decorre tanto de fatores externos aos agentes, como também internos, vinculadas às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe. “Assim, como exemplo, o aumento da composição orgânica de capital de uma empresa, afetando a taxa de lucro, pode gerar novas estratégias que incluam mudanças locacionais, afetando, portanto, o uso da terra urbana” (CORRÊA, 2005, p. 13). Ribeiro (1997) corrobora a posição de Corrêa (2005) quando descreve as relações que articulam o incorporador com outros dois agentes, o proprietário fundiário e o construtor, mostrando que a mudança do uso da terra é base para a obtenção de maiores lucros.

Ao definirmos o incorporador como agente suporte de um capital de circulação que financia a produção e a comercialização, colocamo-lo como um capitalista comercial cuja função é acelerar a rotação do capital de construção, permitindo o investimento nesta esfera de produção. Ou seja, ele encomenda à empresa de construção a produção de moradias e se encarrega de comercializá-las. [...] ao adquirir o terreno, ele assume também o controle sobre uma condição que permite o surgimento de um sobrelucro de localização: a transformação do uso do solo [...] a base é a possibilidade de o incorporador comprar terrenos a um preço determinado pelo uso presente e vender o conjunto edificação/terreno a um preço determinado pelo uso transformado (RIBEIRO, 1997, p. 98).

“Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais

pertinentes às atividades de sua empresa” (CORRÊA, 2005, p. 13), geralmente junto à locais de fácil acesso à população e em grande volume, vias de acesso, portos etc. Dessa forma, a terra tem um papel duplo: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais às atividades. Porém a relação entre os proprietários dos meios de produção e a terra urbana é mais complexa, uma vez que a especulação fundiária, gera um aumento do preço da terra, trazendo um duplo efeito sobre as suas atividades. De um lado onera os custos de expansão na medida que estas necessitam de terrenos amplos e baratos. Do outro, o consequente aumento do preço dos imóveis em decorrência do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho, cria-se uma pressão por parte dos trabalhadores em busca de melhores salários, os quais acarretarão numa redução da taxa de lucro das empresas (CORRÊA, 2005).

Corrêa (2005) conclui que a especulação fundiária não é de interesse dos proprietários dos meios de produção, sendo interessante, porém aos proprietários fundiários, uma vez que a retenção das terras cria uma escassez de oferta e o consequente aumento do seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra. Essa prática gera conflito entre os proprietários industriais e fundiários, sendo estes problemas resolvidos através da pressão destes grupos ao Estado na busca da realização de desapropriações de terras e a instalação de infraestrutura necessária às suas atividades, além da criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho.

Segundo Ribeiro (1997) o debate em torno da questão urbana no Brasil tem como centro a defesa de uma política fundiária. Tenta-se demonstrar teoricamente como tal intervenção do Estado é imprescindível para solucionar os impasses do desenvolvimento urbano e promover a justiça social. O ponto focal da questão é o de que o mercado de terras é o principal mecanismo gerador dos problemas urbanos, tais como: a dispersão/hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos etc.

Ainda segundo o autor, a relação entre o mercado de terras e o processo de estruturação das cidades é tida como consequência, em parte, das imperfeições do funcionamento deste mercado, que permitem a especulação com os preços fundiários, e, da relação próxima entre valorização fundiária e investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos urbanos (RIBEIRO, 1997).

Estas constatações estão embasadas nas crescentes críticas que têm sido postas em oposição às teorias neoclássicas, onde o ponto nevrálgico é o abandono do princípio de que o mercado é o mecanismo eficiente para distribuição equilibrada das atividades no espaço urbano, na medida em que este não preenche todas as condições para que o preço das terras seja um elemento regulador da oferta e da demanda. Pelo contrário, para os autores críticos à esta teoria, criam-se neste mercado situações de oligopólio geradoras de ineficiências no uso do solo e de desiguais sociais (RIBEIRO, 1997).

Segundo Ribeiro (1997, p. 38), nesta mobilização crítica, têm sido incorporadas algumas diretrizes da economia do bem-estar, segundo a qual:

- a) a terra não pode ser assimilada a um fator de produção;
- b) o rendimento da terra propicia um nível de bem-estar superior em relação aos outros tipos de rendimentos, já que o proprietário não despende de esforços para auferi-lo;
- c) os preços fundiários são determinados pela apropriação de economias externas criadas, sobretudo, pelo poder público;
- d) assim sendo, torna-se necessária a intervenção governamental com o objetivo de corrigir as irracionalidades no uso do solo e de promover a equidade na distribuição sócio espacial da riqueza.

Ribeiro (1997) aponta que o que verificamos é uma incapacidade do governo em intervir de maneira eficiente nos meios de valorização da terra. No Brasil, existe um conjunto de instrumentos jurídicos e institucionais que possibilitariam o controle do desenvolvimento urbano, porém, a atividade planejadora é muito limitada e o crescimento urbano continua a produzir irracionalidades na ocupação do solo.

Segundo o autor:

[...] o debate somente tomará caminhos mais profícuos se partir de uma constatação fundamental: o fato de que a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro do mercado de 'produtores' e compradores de solo. É necessário esclarecer que não é a demanda final formada pelos consumidores orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades das várias porções de solo que fixa o preço da terra. Trata-se da demanda capitalista por solo. Em outras palavras, é necessário colocar como premissa de análise

que os preços fundiários são formados a partir da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e da transformação do uso do solo urbano. Isto significa dizer que a compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo (RIBEIRO, 1997, p. 39-40).

Concordamos com a tese que Ribeiro (1997) defende ao ressaltar que a terra urbana somente adquire um preço, pois o seu uso permite aos agentes econômicos auferirem lucros extraordinários nos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra nada mais é do que o reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

Neste cenário, a propriedade fundiária da periferia urbana, torna-se alvo de atenção dos proprietários de terra, uma vez que esta encontra-se submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano. Esta passagem, no entanto, é mais complexa, e envolve diferenciais de demanda de terras e habitações, da direção em que esta transformação se verifica e das formas que ela assume. Estes diferenciais atuam mais ou menos de modo combinado (Corrêa, 2005).

Segundo afirma o autor (2005) a demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, provenientes em parte de fluxos migratórios e que detêm nível de renda que as torna aptas a participar do mercado de terras e habitações, além das possibilidades de remuneração do capital investido em terras e operações imobiliárias, assim como da política adotada pelo Estado para permitir a reprodução do capital, como o reforço do aparelho do Estado pelo aumento do número de funcionários e através da ideologia da casa própria.

Em parte, a nova ocupação do bairro Novo Jockey pela modalidade de condomínios fechados foi estimulada pelos investimentos no Porto do Açú, estimulando assim um novo vetor de crescimento da cidade, com a produção de empreendimentos voltados para as classes médias de famílias de trabalhadores vindos com a instalação do empreendimento, mas não somente. Concordamos com Caldeira (2000, p. 259) quando afirma que “os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para afirmação de distância e desigualdades sociais”, sendo esta uma das

formas de se diferenciar, “ascender”⁴ socialmente, até mesmo entre as classes mais baixas. Dessa forma, entendemos que as classificações diferenciais das formas de ocupação urbana na periferia explicadas por Corrêa (2005) necessitam ser interpretadas sob a nova lógica de ocupação do espaço urbano fragmentado, não sendo pertinente falar de “urbanização de status” (Corrêa, 2005, p. 18) para as terras bem localizadas e valorizadas por amenidades físicas, nem de “urbanização popular” para os terrenos mal localizados e em periferias sem amenidades, uma vez que até mesmo as periferias mal localizadas têm sido ocupadas por condomínios fechados para classes altas e baixas.

É claro que se há uma amenidade física, como o mar, lagoa, sol, sal, verde etc, e há um investimento em infraestrutura urbana, naturalmente esta área sofrerá uma valorização e será destinada às camadas mais abastadas, assim como, áreas mais afastadas e sem amenidades terão a tendência de serem ocupadas pelas classes mais baixas, porém a nova lógica de fragmentação urbana não torna estes padrões em determinações, pois até mesmo as periferias vêm sendo ocupadas por condomínios fechados para as classes altas e também baixas.

Além destes agentes modeladores do espaço é preciso considerar também a figura dos promotores imobiliários. Por estes, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudos técnicos, construção ou produção física do imóvel e também a comercialização dos imóveis. Segundo Corrêa (2005) estas diferentes operações vão dar origem a diferentes tipos de agentes concretos, incluindo desde o proprietário-construtor do terreno, às firmas que se especializam na construção ou em uma etapa do processo produtivo. O autor indica ainda a existência de enormes diferenças, do ponto de vista da gênese do promotor imobiliário, entre estes diferentes agentes. Há desde o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, passando pela empresa industrial, que em momentos de crise ou ampliação dos negócios cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária, além de grandes bancos e o Estado também atuarem como promotores imobiliários.

⁴ Utilizamos a palavra entre aspas, uma vez que não entendemos este processo como forma de ascensão social, mas mera estratégia de marketing para a venda de uma ilusão.

No caso campista (Zacchi, 2012) mostra a transformação de antigos usineiros, até então proprietários dos meios de produção, em grandes latifundiários⁵, em outras palavras, grandes proprietários fundiários, e até mesmo, já em momentos posteriores, seus herdeiros assumindo papéis de promotores imobiliários através do parcelamento e construção de empreendimentos.

Côrrea (2005, p. 21) mostra que:

Entre os agentes em questão, particularmente os incorporadores, há um diferencial em função de dois aspectos, conceitualizados por R. S. de Almeida como ‘escala de operações’, ou o número de construções simultâneas que o incorporador é capaz de gerir, e a ‘escala espacial de atuação’, ou a área onde se localizam as obras e os estoques de terrenos. Estas duas escalas estão relacionadas: maior a escala de operações, maior a escala espacial de atuação e, adicionalmente, maior poder político do incorporador (CORRÊA, 2005, p.21).

No caso dos antigos usineiros e seus herdeiros, a “escala espacial de atuação” fazia e faz com que o poder deste grupo nas relações de pressão e barganha política sobre o Estado e demais grupos dominantes seja muito grande (ZACCHI, 2012).

Corrêa (2005) mostra ainda que na sociedade capitalista não há interesse por parte dos diferentes promotores imobiliários envolvidos na produção de imóveis em produzir habitações populares, pois, as camadas mais populares possuem baixos níveis dos salários, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente. “Deve-se também, em parte, conforme argumenta Henri Coing, à convergência de interesses do proprietário fundiário, do promotor imobiliário e da indústria de material de construção no sentido de apenas produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas” (Corrêa, 2005, p. 21), obtendo-se dessa forma preços de venda cada vez maiores, o que amplia a exclusão das camadas populares.

Este limite cria uma restrição à criação de moradias voltadas ao público de baixa renda, mesmo em uma sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria. A estratégia, conforme Corrêa nos mostra é a seguinte: dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável;

⁵ Visto a grande necessidade de terras para instalação das plantas industriais além de áreas cultiváveis, que após o declínio da indústria sucroalcooleira se tornaram ociosas.

e obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável.

Ribeiro (1997) reafirma que o problema da solvabilidade é definido pelo alto valor da mercadoria moradia em relação ao poder de compra do conjunto da população. Dessa maneira, o salário contempla basicamente as necessidades imediatas de consumo: “a moradia desta noite e não a do próximo ano” (1997, p.90). A consequência disto é que as camadas mais baixas só conseguirão alcançar a aquisição da moradia se esta for financiada a longos prazos, o que para o promotor imobiliário não é interessante, visto que este espera receber o retorno de seu investimento em menor prazo possível.

Como consequência, Corrêa (2005) mostra que a ação dos promotores imobiliários volta-se para atender aqueles que dispõe de recursos, produzindo imóveis de luxo, residências secundárias, em áreas de lazer. A produção de imóveis deste padrão pode mesmo chegar a saturar, mesmo que do outro lado haja um déficit habitacional de residências populares. Para o segmento da população que constitui o mercado dos promotores imobiliários os financiamentos não são difíceis, assim como não o é para as incorporadoras de imóveis, diferentemente das camadas mais populares.

Neste cenário de uma demanda solvável saturada de um lado e de uma outra não-solvável insatisfeita, surge o interesse do capital imobiliário em obter ajuda do Estado a fim de tornar viável a construção de residências para as camadas populares. Para isso o Estado promove a concessão de créditos para os promotores imobiliários, facilidades para a desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores. A criação de órgãos como o Banco Nacional da Habitação (BNH) e das Cooperativas de Habitação (COHABs), e até mesmo a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS), visam viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações, cujo acesso agora é ampliado (CORRÊA, 2005).

Esta estratégia dominante, de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável, traz consequências para a produção do espaço da cidade, uma vez que estas ações estão relacionadas à ocupação de áreas servidas por amenidades naturais ou socialmente produzidas, acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte, preço da terra, muitas dessas condições criadas

pelo Estado mediante a pressão dos grupos dominantes, visando a valorização da terra, valorização essa que atinge diferentemente as áreas da cidade e (re) cria a segregação no espaço da cidade. Muitos dos promotores imobiliários investem na compra de extensas áreas, geralmente antigas áreas rurais, que permanecem ociosas, e no devido momento, após a produção de amenidades e consequente valorização produzidas pelo Estado, inclusive com a alteração do uso do solo, geram grandes lucros a estes promotores.

Cardoso, Aragão e Araújo (2011) em seu trabalho discutem a problemática da habitação popular e a construção do espaço urbano. Os autores traçam um breve panorama da política habitacional brasileira a partir da extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH) até a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que após a crise de 2008 influenciou seu direcionamento para alavancagem econômica através do setor da construção civil. O estudo mostrou que o caráter ambíguo do programa ao priorizar o estímulo ao crescimento econômico à produção efetiva de habitação para as camadas de menor poder aquisitivo não solucionou a questão habitacional e em alguns casos agravou problemas. No geral os conjuntos foram instalados nas franjas urbanas, áreas desprovidas de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, o que onerou os municípios responsáveis por minimizar as externalidades provocadas pela implantação em tais locais e principalmente a população de tais conjuntos, que ficou mais afastada dos centros urbanos e que teve seus custos e despesas majorados. Outro problema gerado foi a falta de diversidade nas tipologias construtivas e o pequeno limite de “área mínima” da unidade habitacional (UH). Em primeiro lugar a pouca diversidade de tipologias engessa e não considera a diversidade das famílias e as diferenças regionais. Aliado a isto, não existe a possibilidade de ampliação e modificações legais nas construções.

Cardoso, Aragão e Araújo (2011, p. 17-18) concluem que:

[...] a política habitacional tem sido avaliada principalmente pelos números que têm produzido, sem contabilizar neste cálculo os custos necessários para corrigir os efeitos negativos gerados. Este tema tem sido sempre tratado de forma inadequada no debate sobre a política habitacional, colocando-se como uma escolha (trágica) entre qualidade e quantidade. [...] Valorizar a diversidade de usos, a variação do desenho das edificações, a qualidade das construções e a capacidade dos equipamentos públicos na construção de uma cidade funcional são atitudes importantíssimas, bem como discutir

melhores critérios na implantação de programas habitacionais que permitem variações de tipologias de forma a adequar a UH ao perfil das famílias e não o contrário. Em outras palavras, evidencia-se aqui a seriedade no que tange superar a solução básica “dois quartos, cozinha e banheiro”, com 35m² cada domicílio para qualquer tipo de família.

Além disso os autores reforçam a importância do programa ser gerido pelos promotores públicos, ao invés de delegados ao setor privado. De acordo com Cardoso, Aragão e Araújo (2011, p. 18):

No tocante a gestão do programa, seria conveniente uma reflexão sobre o resgate do papel do promotor público na implementação da política habitacional, que os recursos fossem melhor divididos e que contemplassem mais amplamente as cooperativas e associações, ao invés de se concentrar no setor privado. A valorização do promotor público possibilitaria a reversão de ganhos proporcionados por inovações tecnológicas em melhorias na habitação. No caso do setor privado, qualquer bônus na produção é convertido em lucro da empresa. Ao adotar procedimentos padrão em todo território nacional, a CEF onera soluções inovadoras que poderiam estar sendo administradas pelas prefeituras. A adoção de soluções convencionais obtém resultados óbvios no processo de implantação do PMCMV. Nesta conjuntura, torna-se importante também a ampliação do poder decisório dos municípios sobre as políticas, aproximando a facilidade de crédito habitacional das políticas locais de HIS.

O trabalho dos autores acima citados exemplifica o processo de criação de habitações para as camadas populares por incorporadoras privadas em associação com o Estado. A pressão dos agentes dominantes associados ao Poder Público fez com que os conjuntos fossem implantados nas franjas urbanas, áreas com pouca ou nenhuma estrutura urbana, gerando um aumento dos custos de vida para os novos habitantes, afastados ainda mais da urbanidade.

Corrêa (2005) afirma que na sociedade de classes verificam-se diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo, uma vez que boa parte da população não tem renda para pagar o aluguel de uma residência decente, muito menos, comprar uma, sendo este um dos sintomas mais significativos da exclusão social, não sendo este o único problema dos grupos excluídos.

Resta-lhes a possibilidade de moradia nos densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade, velhas residências que no passado foram

habitadas pela elite e que se acham degradadas e subdividas, casas produzidas pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, que via de regra também se localizam afastados do centro, e as favelas. Segundo o autor, as três primeiras alternativas pressupõem uma vinculação a um agente social, como o proprietário fundiário da periferia e o Estado. Em nenhuma delas, em princípio, a população excluída torna-se agente modelador do espaço urbano. Nem mesmo nos casos daqueles que produzem suas casas no sistema de autoconstrução, pelo menos em seu sentido pleno, como afirma Corrêa. “Isto porque estão submetidos à lógica dos proprietários fundiários da periferia, tornando-se, à custa de muito sobretrabalho, proprietários de um terreno e um imóvel, de mercadorias com valor de uso e de troca” (Corrêa, 2005, p. 30).

Porém, o autor (2005) afirma que é na produção das favelas, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se de fato, agentes modeladores do espaço, que na maioria dos casos ocorre de forma independente e a despeito dos demais agentes. A produção destes espaços retrata a resistência, e ao mesmo tempo é uma estratégia de sobrevivência.

Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade.

Resistência e sobrevivência que se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço, encostas íngremes e áreas alagadiças. Trata-se de uma apropriação de fato. No plano imediato a favela corresponde a uma solução de um duplo problema, o da habitação e de acesso ao local de trabalho (CORRÊA, 2005, p.30).

Por fim, Corrêa (2005) mostra que em muitos dos casos, a progressiva transformação da favela em bairro popular, através da ação dos próprios moradores, que ao longo do tempo vão melhorando suas residências e implantando atividades econômicas diversas e também através do Estado, que implanta alguma infraestrutura urbana, seja por pressões dos moradores organizados em associações, seja por interesses eleitoreiros, acaba gerando uma valorização da terra e acaba por então expulsar alguns de seus moradores e atrair outros.

É justamente devido a estas condições que o Estado deveria atuar, através das políticas sociais, no sentido de ativar mecanismos que promovam uma distribuição social e espacial mais igualitária, potencializando as condições de localização sobretudo das camadas populacionais mais desfavorecidas. Para tanto, é de suma importância que se considere a relação existente entre as dimensões sociais e espaciais na cidade, como aponta Harvey.

Segundo Harvey (1973), qualquer teoria geral que define a cidade deve relacionar de algum modo os processos sociais à forma espacial da mesma. Para o autor isso significa integrar aqueles que possuem uma imaginação sociológica com os imbuídos de uma consciência espacial ou de imaginação geográfica. A imaginação social é definida por ele como algo que possibilitaria seu possuidor “a entender sua própria existência e medir seu próprio destino somente localizando a si mesmo dentro de seu tempo, a captar a história e a biografia, e suas inter-relações na sociedade” (HARVEY, 1973, p. 14).

É útil contrastar com essa ‘imaginação sociológica’ a existência mais do que difundida do que chamei de ‘consciência espacial’ ou ‘imaginação geográfica’. Esta imaginação habilita o indivíduo a reconhecer o papel do espaço e do lugar em sua própria biografia; a relacionar-se aos espaços que ele vê ao seu redor, e a reconhecer como as transações entre os indivíduos e entre as organizações são afetadas pelo espaço que os separa. (HARVEY, 1973, p. 14).

Ainda segundo o autor essa distinção entre as imaginações (geográfica e sociológica) é artificial quando a relacionamos aos problemas das cidades, sendo bastante real ao examinarmos os modos através dos quais a cidade é pensada. Para ele há uma dicotomia e há muitos dotados de uma poderosa imaginação sociológica que parecem viver e trabalhar num mundo a-espacial. Do outro lado, há também muitos dotados de poderosa imaginação geográfica, que falham em reconhecer que a maneira como o espaço é encarado pode ter um profundo efeito sobre os processos sociais. Esta dicotomia desencadeou a proposição de diversas alternativas contraditórias para o tratamento dos problemas urbanos, ora desconsiderando os processos sociais e privilegiando apenas a forma espacial, ora superestimando os processos sociais e desconsiderando completamente o espaço.

Lefébvre (2001) mostra que é preciso considerar a cidade como uma obra que resulta da ação de agentes históricos e sociais, e que seu resultado não pode ser dissociado.

Se considerarmos a cidade como obra de certos 'agentes' históricos e sociais, isto leva a distinguir a ação e o resultado, o grupo (ou os grupos) e seu 'produto'. Sem com isso separá-los. Não há obra sem uma sucessão regulamentada de atos e de ações, de decisões e de condutas, sem mensagens e sem códigos. Tampouco há obra sem coisas, sem uma matéria a ser modelada, sem uma realidade prático-sensível, sem um lugar, uma 'natureza', um campo e um meio (LEFÉBVRE, 2001, p.54).

Harvey (1973) completa o que Lefébvre expõe, mostrando que qualquer boa estratégia para tratar os problemas urbanos deve aceitar que a forma espacial e o processo social são formas diferentes de pensar a mesma coisa, sendo necessário então harmonizar o pensamento a respeito. A única estrutura conceitual adequada para entender a cidade é aquela que inclui e se baliza ao mesmo tempo sobre imaginações sociológica e geográfica. "Necessitamos, sobretudo, formular conceitos que nos orientem a harmonizar e integrar estratégias capazes de lidar com as complexidades do processo social e os elementos da forma espacial" (HARVEY, 1973, p. 17). O autor mostra que a forma não é independente de algum processo, porque é o processo que define a natureza do sistema de coordenadas que devemos usar para sua análise.

A construção de conjuntos habitacionais com unidades residenciais padronizadas é exemplo dessa situação e segue a abordagem criticada pelo autor. Trata-se de uma solução uniformizada para lidar com o problema habitacional que vem sendo replicada como uma panaceia, trazendo consigo enormes problemas por desconsiderar as particularidades dos processos sociais de cada lugar. Além do mais, quando ocorrem processos de remoção a partir de distintas áreas da cidade, nota-se que comunidades de diferentes origens são obrigadas a dividir o mesmo espaço, o que afeta, por sua vez, os processos sociais. Este é um exemplo de como a relação espaço físico e espaço social, ou forma espacial e processo social se inter-relacionam.

Segundo Harvey (1973), cada forma de atividade social define seu espaço, não há como padronizar situações, pois cada espaço é diferente. Deste pensamento surge então o conceito geográfico de espaço socioeconômico. É por isso que, para

entendermos a forma espacial da cidade é preciso imaginar a integração das imaginações sociológica e geográfica, uma vez que ambas estão imbricadas.

A cidade como um todo, mesmo a versão amorfa moderna, ainda possui essa qualidade simbólica. Não é acidental que a cúpula da igreja e da capela parem sobre Oxford (uma cidade criada na era do poder eclesiástico), enquanto, na era do capitalismo monopolista, são os edifícios Chrysler e o do Banco Chase, em Manhattan, que pairam sobre a ilha de Manhattan (HARVEY, 1973, p. 22).

Harvey, mostra que o espaço social é constituído de imagens e complexos sentimentos individuais e de reações dirigidas ao simbolismo espacial que cerca esses indivíduos. “Cada pessoa, parece, vive em sua própria teia, construída pessoalmente por relacionamentos espaciais, contida, por assim dizer, em seu próprio sistema geométrico” (HARVEY, 1973, p.23). Estas constatações gerariam grande dificuldades do ponto de vista analítico, se não fosse verdade o fato de que os grupos de pessoas parecem identificar, substancialmente, imagens similares a respeito do espaço que as rodeia, além de desenvolver também modos similares de significado de juízo e comportamentos no espaço.

A um nível mais agregado (por exemplo, o padrão de ida para o trabalho, na cidade), muitas das diferenças individuais em imagens mentais podem contrapor-se e implicar em algum tipo de atrito aleatório, num sistema que possa ser tomado descritivamente. Mas, mesmo neste nível, a evidência sugere que há uma boa dose de não homogeneidade no comportamento espacial, mesmo quando os dados foram reunidos em grupos bastante grandes, com o propósito de desenvolver fortes modelos de interação na cidade. Há grupos distintos de comportamentos, alguns dos quais, mas não todos, podem ser explicados em termos das características sociológicas do grupo (idade, ocupação, renda etc.), e há estilos de atividades distintos sugerindo que diferentes partes da cidade têm poderes atrativos mais diversos. [...] Em geral, temos que concluir que o espaço social é complexo, não homogêneo, talvez descontínuo, e quase certamente diferente do espaço físico no qual o engenheiro e o planejador atuam tipicamente (HARVEY, 1973, p. 24-25).

Devemos, então, considerar como essas noções de espaço social surgem, como são moldadas pela experiência pessoal, e quanto elas permanecem estáveis numa estrutura espacial em mudança. Harvey, baseado nas constatações de Smith (1964), mostra que a evidência sugere que o condicionamento cultural, a

aprendizagem de grupo, e a aprendizagem individual estão envolvidas na formação de um esquema espacial do indivíduo e que é bastante provável que distintos grupos de cultura, desenvolvam estilos totalmente diferentes de representar relacionamentos espaciais, e estes estilos podem, por si mesmos, estar diretamente relacionados às normas e aos processos espaciais, e a educação desempenha, sem dúvida, um papel preponderante na determinação da habilidade espacial. Este conjunto de experiências pode ser crucial para determinar o simbolismo, como áreas da cidade que se evita aproximar por experiências ruins, ou aquela que remete à boas lembranças. Concluindo assim que o espaço social não é somente uma variável de indivíduo para indivíduo e de grupo para grupo, mas também variável no próprio tempo. (HARVEY, 1953).

Segundo Harvey (1973), é necessária uma estrutura analítica para se enfrentar os problemas complexos na intersecção entre a análise social e a espacial. O autor explicita duas formas de intervenção nas cidades, a do “determinismo ambiental espacial” e a do “determinismo social”. Na primeira imagina-se que a forma espacial da cidade é determinante básica do comportamento humano. Esta é a hipótese de trabalho daqueles planejadores físicos que buscam promover uma nova ordem social pela manipulação do ambiente espacial da cidade. É também, um meio conveniente de evitar algumas das complexidades da interação entre forma espacial e processo social, na medida em que propõe uma estrutura causal simples, onde a forma afeta o espaço social. Na segunda, a hipótese é a de que o processo social possui dinâmica própria e que muitas vezes, a despeito do planejador, adquirirá sua própria e adequada forma espacial. O planejador, de acordo com este ponto de vista, deveria ser visto como servo do processo social e não senhor. O autor argumenta que muitos dos primeiros planejadores físicos adotaram uma espécie muito ingênua de determinismo ambiental espacial, segundo a qual alguns projetos de reconstrução, alguns parques e similares foram olhados como curas adequadas para doenças sociais complexas.

Proponentes modernos de ambas as abordagens estão, também, prontos a reconhecer o papel da retroalimentação. O ambientalista espacial sabe que se ele altera a estrutura espacial da rede de transportes, então o processo social, provavelmente, dará origem a mudanças bastante substanciais no uso do solo. O determinista social reconhece ainda, que se o processo social está se modificando em direção a uma norma dominante (por exemplo, comunicação por

automóvel) então a criação de uma forma espacial adaptada para aquela norma pode somente, reforçá-la – a maioria das cidades modernas americanas não foram construídas para se andar a pé e, por isso, reforçam a necessidade da posse e uso do automóvel. As diferenças entre as duas abordagens são mais sutis, atualmente, mas ainda são importantes (HARVEY, 1973, p. 33).

Sendo assim, segundo Harvey (1973), as duas abordagens, deveriam ser consideradas como complementares, mais do que como alternativas mutuamente exclusivas. Mas todas essas abordagens são ingênuas, pois não existe uma linguagem adequada para discutir simultaneamente a forma espacial e o processo social. Esta linguagem não existe. Usualmente, abstraímos-nos do sistema complexo que é a cidade, fazendo o uso de linguagens a fim de atingir resultados, quer para o processo social, quer para a forma espacial.

Qualquer estratégia abrangente, para lidar com sistemas urbanos, deve possuir políticos aplicados a alterar a forma espacial da cidade, o que significa alterar a localização de objetos tais como, moradias, utensílios, rede de transportes etc. e políticas destinadas a atingir os processos sociais existentes na cidade, ou seja, estruturas sociais e atividades que interligam pessoas, que juntam organizações a pessoas, oportunidades de empregos a empregadores, beneficiários de assistência social aos serviços correspondentes etc. O ideal seria estarmos aptos a harmonizar estas políticas, a fim de se alcançar algum objetivo social coerente (HARVEY, 1973).

O ponto central da formulação de tais políticas, apesar das dificuldades já mencionados em se obter uma plena integração por razão de uma abordagem tradicional, da “miopia disciplinar” de um sistema que demanda tratamento interdisciplinar, além dos problemas filosóficos e metodológicos é o de esclarecer aquilo que o autor chama de um “objetivo social coerente”. De maneira geral, os planejadores sociais e projetistas tendem a fugir deste tema, pois ele envolve uma colocação de julgamentos sociais, políticos e éticos em relação aos quais é muito difícil de se obter consenso. O equívoco ao simplesmente evitar o assunto é o de que os julgamentos, quer se queira ou não, estão implícitos na decisão. O exemplo já citado do enorme crescimento dos possuidores de automóveis, e seu uso nos Estados Unidos, consequência em parte das políticas de investimento de transporte, traz à tona questões como: É “certo” investir tanto no automóvel particular? Quem na população sofre e quem se beneficia? Por isso, para medir o sucesso ou fracasso das

políticas de planejamento é impossível, segundo o autor, estabelecer um critério “objetivo”, pois para isso é necessário que invoquemos um conjunto de padrões éticos e preferências sociais. O que é urgente, acrescenta Harvey, é a necessidade de uma função social de bem-estar, compreensiva e globalmente aceita, em relação à qual as decisões e resultados políticos possam ser julgados. Esta dificuldade não deveria ocorrer e desviar nossa atenção dos mecanismos que articulam as decisões locacionais, quer públicas ou privadas, em assuntos como zoneamento, rede de transportes, localização de utilidades públicas e moradias etc., com seus inevitáveis efeitos distributivos sobre a renda real de diferentes grupos na população. Estes efeitos distributivos são de grande importância e ainda assim são muito pouco entendidos e os mecanismos relativos à alocação e distribuição dos mesmos permanecem obscuros (HARVEY, 1973).

Há, naturalmente, boas razões para alguém se esquivar de um estudo desses mecanismos. Se eles se tornassem explícitos, tanto para os que perderiam, como para os que ganhariam (e por quantos), a partir de uma dada decisão locacional, poderíamos prever desde logo uma grande dificuldade em implementar a decisão. Mas, uma filosofia de trabalho baseada na noção de ‘o que os olhos não veem o coração não sente’ dificilmente pode ser aceita por qualquer planejador com integridade (HARVEY, 1973, p. 40).

Segundo Harvey (1973), a maioria das políticas sociais são elaboradas com o objetivo de manter uma dada distribuição de renda em um sistema social ou para redistribuição entre vários grupos que constituem a sociedade. De acordo com o entendimento geral é aceito que alguma redistribuição de renda deve ocorrer, pois em todas as sociedades existem aqueles que por má sorte, mau juízo, idade ou fraqueza não conseguem manter um padrão de vida adequado por meios usuais. As diferentes sociedades e diferentes culturas agem de diferentes formas na tentativa de equalizar estes desequilíbrios sociais. Harvey, discorre que parece que num sistema urbano complexo os “mecanismos ocultos” da redistribuição de renda, tendem a estimular a desigualdade ao invés de combatê-la e que isso tem implicações diretas nas políticas sociais, pois indica a necessidade de uma política de “amparo” na distribuição direta, contra esta tendência da redistribuição ser contida.

Para Harvey (1973) para iniciar a discussão, é preciso, contudo, definirmos qual seria o conceito de renda, que é o somatório recebido em forma disponível em um

dado ano, que é usualmente gasta em consumo corrente no mesmo ano. Esta definição, porém, é pouco abrangente e o autor, baseado em Titmuss (1962, p. 34), adota a definição de que “nenhum conceito de renda pode ser geralmente justo se restringe a definição ampla que abrange todas as receitas que aumentam o poder do indivíduo sobre o uso dos recursos escassos de uma sociedade; em outras palavras, seu acréscimo líquido de poder econômico entre dois momentos no tempo... Por essa razão, a renda é a soma algébrica do valor de mercado dos direitos exercidos no consumo e da troca no valor do suprimento de direitos de propriedade entre o começo e o fim do período em questão”. Deste conceito o autor conclui que a acessibilidade no sistema urbano é fator determinante na renda e formula então o conceito de renda real.

Segundo Harvey (1973), ao falar sobre a acessibilidade na cidade, sempre que os agentes sociais imprimem mudanças na cidade, há sempre uma reorganização na localização – com redistribuição de populações, atividades, bens e serviços no espaço – e ajustamento do sistema urbano, levando a mudanças na forma espacial da cidade e na distribuição de renda também.

A mudança de localização da atividade econômica na cidade significa uma mudança de localização de oportunidades de emprego. A mudança de localização da atividade residencial significa mudança de localização de oportunidades de moradia. Ambas devem, presumivelmente, estar associadas a gastos em transporte. Mudanças em transporte afetam certamente, em grande escala, o custo de acesso a oportunidades de emprego a partir da localização das moradias (HARVEY, 1973, p. 49).

O conceito de renda real de Harvey (1973 apud SILVA, 2013) ultrapassa a renda monetária do indivíduo, o autor aponta que a localização das famílias e grupos na cidade pode gerar uma série de vantagens ou desvantagens locacionais que influenciam a acessibilidade aos recursos, bens, serviços e equipamentos urbanos, ou seja, a renda real. Portanto, “a questão que surge então é de como as mudanças na forma espacial da cidade e nos processos sociais, que operam na cidade, provocam mudanças na renda do indivíduo” (HARVEY, 1973, p.42). Sempre que os agentes sociais, sobretudo políticos, implementam mudanças no espaço, há uma “tentativa de organizar a distribuição dos efeitos externos para obter vantagens de

renda. Na medida em que essas tentativas são bem-sucedidas, elas são uma fonte de desigualdade de renda” (HARVEY, 1973, p.46).

Como nos mostra Harvey (1973, p.45):

Acessibilidade a oportunidades de emprego, recursos e serviços de bem-estar pode ser obtida somente por um preço, e esse preço é, geralmente, igualado ao custo de superar distâncias, de usar o tempo etc. Mas, não é tão fácil medir o preço que as pessoas pagam. Considere-se, por exemplo, a dificuldade de dar algum valor ao tempo em estudos de transporte. E há mesmo outros problemas mais complicados envolvidos aqui, porque o preço social que as pessoas são forçadas a pagar, para ter acesso a certas facilidades, é algo que pode variar desde o simples custo direto envolvido no transporte até o preço emocional e psicológico imposto a um indivíduo que tem resistência intensa a fazer alguma coisa (a espécie de preço que pode ser extorquido, por exemplo, de alguém que tem que sujeitar-se a um teste de espera para qualificar-se para o bem-estar). Essas barreiras sociais e psicológicas são importantes. Qualquer discussão sobre acessibilidade, por isso, requer que respondamos à questão fundamental relativa ao significado de ‘distância’ e ‘espaço’ no sistema urbano. [...] estou utilizando o termo proximidade para referir-me a um fenômeno bem diferente de acessibilidade. Por proximidade eu entendo os efeitos de estar junto de algumas pessoas sem fazer disso qualquer uso direto. Uma moradia pode assim achar-se próxima de uma fonte de poluição, de uma fonte de barulho, ou de um ambiente decadente. Essa proximidade tende a impor certos custos sobre a moradia (por exemplo, limpeza e lavagem de fachadas, protetores contra ruído etc.). Deveria ser auto evidente que assim como mudamos a forma espacial da cidade (por relocação de residências, vias de transporte, oportunidades de emprego, fontes de poluição etc., também mudamos o preço de acessibilidade e custo de proximidade de qualquer moradia. Do mesmo modo, descobriríamos que esses preços e custos são função e atitudes sociais da população e, como fatores psicológicos, desempenham um papel. A consideração dessas mudanças tem claramente o potencial de produzir substanciais redistribuições de renda.

Portanto, quando o Estado coloca conjuntos habitacionais em uma área de expansão, quando o mercado imobiliário implementa uma série de empreendimentos urbanos nos limites da cidade, quando a própria sociedade incorpora diferentes modos de morar, gera-se uma transformação não apenas da forma espacial da cidade, mas também na distribuição dos recursos, com vantagens e desvantagens para os moradores, que dependerão da sua localização, do lugar que ocupam no espaço.

No caso dos bairros Jockey e Novo Jockey parece ocorrer uma lógica perversa de determinismo ambiental espacial, onde se imagina que a forma e a proposição de praças e até mesmo do Conjunto Habitacional do Morar Feliz teriam este poder de ordenar os aspectos sociais. Mais além percebemos que a debilidade do Poder Público em ordenar e permitir que condomínios residenciais – privados e públicos - sejam construídos sem que uma análise fosse feita sobre os impactos espaciais e sociais gerados para o bairro, pode contribuir para o aprofundamento de uma forma espacial fragmentada que segrega e muda as formas de socialização, agravando assim a dinâmica do bairro, num processo que se retroalimenta. Aqui não há ingenuidade em interpretar a ação do Poder Público, que segundo nossa herança patrimonialista tende a agir conforme os interesses de uma minoria que detêm recursos financeiros e poder, agindo assim de forma parcial, balizando suas ações nestes preceitos.

2.2. Processos de segregação sócio espacial: a fragmentação urbana e a lógica dos condomínios fechados

Diante do exposto, o mercado de terras e a localização no solo urbano para a população estão estreitamente ligados à moradia, este é um dos mecanismos mais importantes que influencia o acesso à cidade. A moradia, enquanto lugar de residência resume em si a própria localização do indivíduo no espaço urbano, enquanto uma dimensão de oportunidades, refere-se às vantagens ou ônus advindos dessa localização, envolve vários aspectos da posição do indivíduo tanto no espaço físico quanto social, remetendo às lógicas que pode acessar na escolha de sua localização ou no constrangimento ao qual é submetido (SILVA, 2013).

As diferenças de acesso e localização das moradias estão estreitamente ligadas aos processos de organização do espaço, que apresenta uma hierarquização. Basicamente as regras de organização do espaço urbano passam por processos de diferenciação social e a segregação. Essas regras variam de acordo com a cultura e a história, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade (CALDEIRA, 2000).

Caldeira (2000) realiza uma análise da segregação social na cidade de São Paulo ao longo do século XX e identifica três diferentes formas expressas no espaço

urbano. A primeira forma estendeu-se do final do século XIX até os anos 40 e produziu uma cidade concentrada onde diferentes grupos sociais dividiam o espaço urbano e a segregação era manifesta nos diferentes tipos de moradia. A segunda forma tem início nos anos 40 e se estende até os anos 80, esta forma ficou conhecida como centro x periferia, nela os diferentes grupos sociais estão separados por grandes distâncias, sendo que as áreas centrais, dotadas de maior infraestrutura eram ocupadas pelas classes média e alta e as zonas mais afastadas e desprovidas de infraestrutura urbana eram ocupadas pelos pobres. A terceira forma vem se configurando desde os anos 80 e tem mudado consideravelmente a cidade e sua região metropolitana. Segundo Caldeira (2000, p. 211):

Sobrepostas ao padrão centro x periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de 'enclaves fortificados'. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os 'marginalizados' e os sem-teto.

Caldeira (2000) mostra que a oposição centro x periferia precisa ser revista, uma vez que para se entender os presentes desafios da cidade é preciso perceber a maneira pela qual se concebe a incorporação da desigualdade social no espaço urbano. Além disso, esse novo padrão segregatório e seus instrumentos têm mudado significativamente a vida pública e o espaço público.

Segundo Caldeira (2000, p. 211-212):

Em cidades fragmentadas por enclaves fortificados, é difícil manter os princípios de acessibilidade e livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades modernas. Com a construção de enclaves fortificados, o caráter do espaço muda, assim como a participação dos cidadãos na vida pública.

Existe uma falsa ideia de igualdade nestes espaços. O sentimento de "paz" e concordância entre as classes é mórbido e os espaços públicos que deveriam ser o local dos embates e dos conflitos que resultam na verdadeira harmonia entre as

classes passa a ser um local vazio, onde rege a fragmentação da cidade. Esses são exatamente os valores que estão em xeque atualmente nas cidades, onde o espaço público não mais se relaciona ao ideal moderno de universalidade, mas promove a separação e a ideia de que os grupos sociais devem viver em enclaves homogêneos, separados daqueles percebidos como diferentes. Como consequência deste novo padrão de segregação espacial é solidificada a base para um novo tipo de esfera pública que acentua as diferenças de classe e as estratégias de separação (CALDEIRA, 2000).

Corrêa (2005) mostra que o processo de segregação ocorre através da ação de diversos agentes, sendo o Estado um dos principais agentes. Subjacente à ação estatal está a classe dominante ou algumas de suas frações. Sua atuação se faz, em parte, através da auto-segregação na medida em que ela pode efetivamente escolher para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população, em outras palavras, ela irá habitar onde desejar. A expressão desta segregação da classe dominante é a existência de bairros suntuosos e também dos condomínios fechados com seus sistemas de segurança e vigilância, áreas de lazer e certos serviços exclusivos.

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado.

Em realidade pode-se falar em auto-segregação e segregação imposta, a primeira referindo-se à segregação da classe dominante, e a segunda à dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas (Corrêa, 2005, p. 64).

Santos (2013, p. 59) corrobora a declaração de Corrêa, quando afirma que “a segregação de uns implica na segregação de outros, sendo um processo dialético”, dessa maneira, não há como imaginar um processo a parte do outro, pois a ocorrência de um desencadeia o outro.

Dessa forma a segregação redimensionada aparece com um papel duplo, o de ser meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de meio de controle desta classe sobre as demais, especialmente sobre a classe operária e o exército industrial de reserva (Corrêa, 2005).

Este controle está diretamente vinculado à necessidade de se manter grupos sociais desempenhando papéis que lhe são destinados dentro da divisão social do trabalho, papéis que implicam em relações antagônicas de classe, papéis impostos pela classe dominante que precisa controlar um grande segmento da sociedade, não apenas no presente, mas também no futuro, pois se torna necessário que se reproduzam as relações sociais de produção.

De fato, de acordo com Lefébvre (1976), a reprodução das relações sociais de produção constituiu o papel mais importante que a organização espacial da cidade está destinada a cumprir: e é via áreas sociais segregadas que isso pode ser viabilizado (Corrêa, 2005, p. 64-65).

Carlos (apud SANTOS, 2013) reitera o que foi exposto por Corrêa e Lefébvre e define a segregação como a negação do urbano e da vida urbana, sendo esta apoiada pela existência da propriedade privada do solo urbano, diferenciando o acesso do cidadão à moradia, tendo como consequência a fragmentação dos elementos da prática socioespacial urbana.

O zoneamento e a regulação do uso do solo urbano visava resolver uma contradição central da cidade capitalista: o conflito entre a propriedade privada do solo e as demandas coletivas de integração e resposta à cooperação implícita no espaço urbano. A criação de comissões e/ou órgãos técnicos de planejamento local respondiam ao caráter supostamente isento e independente face aos interesses específicos, mascarando de fato o processo de despolitização que se impôs à cidade e à sua expansão, subordinando-a cada vez mais às necessidades das várias frações do capital e das classes dominantes (MONTE-MÓR, 2006, p. 71)

Monte-Mór (2006) mostra que os pressupostos progressistas prevaleceram na organização das cidades brasileiras e contraditoriamente geraram cidades ainda mais segregadas.

Entendemos que a segregação social nos espaços urbanos acaba com a urbanidade, bem como inviabiliza espaços onde as pessoas são forçadas a confrontar seus anonimatos e o dos outros com base na cidadania e assim respeitar os direitos iguais do outro, onde os diferentes cidadãos negociam os termos de suas interações e de fato interagem socialmente a despeito de suas diferenças e desigualdades, uma cidade aberta e tolerante às diferenças sociais (CALDEIRA, 2000).

As cidades produzidas sob a égide da segregação e fragmentação são como a São Paulo e a Los Angeles atuais, descritas por Caldeira (2000, p.308) como as cidades onde:

[...] os espaços públicos que estão sendo criados nessas cidades negam as principais características do ideal moderno democrático de espaço público urbano. Essas cidades abrigam um tipo de espaço público que não faz nenhum gesto em direção à abertura, indeterminação, acomodação de diferenças ou igualdade, e que ao invés disso toma a desigualdade e a separação como valores estruturantes. Na verdade, ele contradiz os princípios do espaço urbano moderno e expressa alguns dos piores cenários de incivilidade e privatização do espaço público imaginados por Jacob e Young. Cidades de muros e de enclaves fortificados são cidades de fronteiras fixas e espaços de acesso restrito e controlado.

Em oposição a esta cidade segregada, Jane Jacobs (2000) discorre sobre a importância da diversidade urbana, frisando a importância da manutenção da vitalidade das ruas e principalmente as calçadas como locais públicos. A autora mostra que as calçadas por si só não são nada, mas que seu significado é construído junto com os edifícios e os outros usos limítrofes a ela ou calçadas próximas, concluindo assim, que quando as pessoas dizem que uma cidade, ou parte dela, é perigosa ou selvagem, o que querem dizer basicamente é que não se sentem seguras nas calçadas. As constatações de Jacobs corroboram as de Caldeira, pois percebemos que neste novo padrão de ocupação, condomínios fechados, geram-se ruas cada vez mais monótonas e áridas, reforçando ainda mais a segregação e a separação das pessoas.

Caldeira (2000, p. 310) mostra que:

Nos condomínios fechados, entretanto, a arquitetura modernista se torna não só um símbolo de status da burguesia, para quem essa arquitetura pode ainda estar na moda, mas também um dos principais meios de produzir segregação. Para alcançar suas metas de isolar, distanciar e selecionar, os enclaves fortificados usam alguns instrumentos de projeto oriundos do repertório modernista de planejamento e arquitetura. Uma das características comuns entre o planejamento modernista (e da cidade-jardim) e os enclaves fortificados é o seu ataque às ruas como forma de espaço público. [...] as convenções modernistas de projeto urbano e arquitetônico retiram os pedestres e suas interações anônimas das ruas, dedicadas quase que exclusivamente à circulação de veículos. A rua como elemento central da vida pública moderna é, então, eliminada.

Em recente reportagem divulgada no site do jornal El País encontramos relatos de outros pesquisadores que também confirmam que a modalidade dos condomínios vem tornando as calçadas em lugares desertos.

Eles (os condomínios) geram desigualdade, argumentam os especialistas, porque concentram apenas pessoas de um mesmo poder aquisitivo convivendo entre si. 'Essa lógica tem sido responsável por produzir uma sociedade dividida em nichos em que o contato com o outro fica cada vez mais distante e, por isso mesmo, o diálogo cada vez mais difícil', argumenta o sociólogo Eduardo Marques, pesquisador do Centro de Estudos da Metrópole (CEM). São também geradores de insegurança, dizem, porque todos os serviços e instalações oferecidas nos condomínios usam muito espaço para se viabilizarem, o que produz quarteirões inteiros murados, onde o pedestre não tem motivo para passar, fazendo das calçadas lugares desertos (OLIVEIRA, 2016).

Segundo Jacobs (2000) as calçadas e aqueles que as usam não são beneficiários passivos da segurança ou vítimas indefesas do perigo. As calçadas, os usos que as limitam e seus usuários são protagonistas ativos do drama urbano da civilização versus a barbárie. Manter a segurança urbana é função fundamental das ruas das cidades e suas calçadas. A autora ainda relata que a grande diferença entre as metrópoles e as cidades pequenas e subúrbios é que as cidades grandes estão, por definição, cheias de desconhecidos. Estes são muito mais presentes nas cidades grandes que os conhecidos. Porém, mesmo entre tantos desconhecidos, as pessoas não devem se sentir ameaçadas por eles de antemão, este é o principal atributo de um distrito urbano próspero. O distrito que falha neste aspecto falha também em outros e passa a criar para si mesmo, e para a cidade como um todo, um monte de problemas.

A violência e a insegurança real, não a imaginária, que desencadeiam tais medos não podem ser rotuladas como um problema característico dos cortiços. O problema é mais sério, na verdade, em 'bairros residenciais tranquilos' que parecem distintos [...] O problema atinge dimensões alarmantes em certas áreas da cidade que foram reurbanizadas, incluindo supostamente os melhores exemplos de reurbanização, como os conjuntos habitacionais de renda média (JACOBS, 2000, p. 31).

A autora chama a atenção para o fato de que a ordem pública, entendida pela paz nas calçadas e nas ruas, não é mantida basicamente pela polícia, sem negar com isso sua necessidade. “É mantida fundamentalmente pela rede intrincada, quase inconsciente, de controles e padrões de comportamento espontâneos presentes em meio ao próprio povo e por ele aplicados” (JACOBS, 2000, p. 32). Citando como exemplo conjuntos habitacionais mais antigos e ruas com grande rotatividade populacional, onde a manutenção da lei e da ordem pública fica quase inteiramente a cargo da polícia e de guardas particulares e que força policial alguma consegue manter a civilidade onde o cumprimento normal e corriqueiro da lei foi rompido. Além disso, Jacobs mostra que o problema da insegurança não pode ser resolvido por meio da dispersão das pessoas, trocando as características das cidades pelas características dos subúrbios. Ao contrário do que se pensa reduzir o adensamento de uma cidade não garante a segurança contra o crime nem previne o temor ao crime. “Esta é uma das conclusões a que se pode chegar também em cidades menores, onde os pseudo-subúrbios ou os subúrbios de aposentados são o cenário ideal para estupros, roubos, espancamentos, assaltos à mão armada e similares” (JACOBS, 2000, p. 33).

A autora lista três características principais que uma rua deve ter para conseguir receber desconhecidos e ainda assim ter segurança devido à presença deles. Elas são:

Primeira, deve ser nítida a separação entre o espaço público e o espaço privado. O espaço público e o privado não podem misturar-se, como normalmente ocorre em subúrbios ou em conjuntos habitacionais.

Segunda, devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. Eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega.

E terceira, a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas dentro dos edifícios da rua a observar as calçadas. Ninguém gosta de ficar na soleira de uma casa ou na janela olhando uma rua vazia. Quase ninguém faz isso. Há muita gente que gosta de entreter-se, de quando em quando, olhando o movimento da rua (JACOBS, 2000, p. 35-36).

Compilando estas três características temos então metas que são: tentar dar segurança às ruas em que o espaço público seja inequivocadamente público e fisicamente distinto do espaço privado e daquilo que nem espaço é, de modo a delimitar a área que necessita de vigilância com limites claros e praticáveis; e assegurar que haja olhos atentos voltados para a rua por maior tempo possível (JACOBS, 2000).

Entretanto, não é tão simples assim atingir tais metas, uma vez que não se pode forçar as pessoas a utilizarem as ruas sem motivo, não se pode forçar as pessoas a vigiar ruas que não querem vigiar. Pode parecer inconveniente manter a segurança das ruas com vigilância e o policiamento mútuos, porém não é. A segurança das ruas é mais eficiente, mais informal e envolve menos hostilidade e desconfiança quando as pessoas as utilizam e aproveitam de forma espontânea, estando menos conscientes de que estão policiando (JACOBS, 2000).

Contraditoriamente, a solução adotada para combater o problema da violência urbana tem sido a construção de enclaves fortificados. Caldeira (2000, p. 264), mostra que antes mesmo da violência urbana ser o principal problema urbano, até mesmo pelo contexto histórico da Ditadura Militar no Brasil, que gerava preocupação nos cidadãos, dentre outras coisas, a possibilidade de investigação com relação a sua identidade e limitação de transitar livremente entre os espaços, os novos empreendimentos fechados pregavam a necessidade de se fechar e limitar os acessos a tais espaços. O que indica fortemente que a tal proteção contra a violência não passava de uma poderosa estratégia de marketing.

Como resultado deste enclausuramento, Caldeira (2000, p. 301) mostra que:

Ao transformar a paisagem urbana, as estratégias de segurança dos cidadãos também afetam os padrões de circulação, trajetos diários, hábitos e gestos relacionados ao uso de ruas, do transporte público, de parques e de todos os espaços públicos. Como poderia a experiência de andar nas ruas não ser transformada se o cenário é formado por altas grades, guardas armados, ruas fechadas e câmeras de vídeo no lugar de jardins, vizinhos conversando, e a possibilidade de espiar cenas familiares através das janelas? A ideia de sair para um passeio a pé, de passar naturalmente por estranhos, o ato de passar em meio a uma multidão de pessoas anônimas, que simboliza a experiência moderna de cidade, estão todos comprometidos numa cidade de muros. As pessoas se sentem restringidas em seus movimentos, assustadas e controladas; saem menos à noite, andam menos pelas ruas, e evitam as 'zonas proibidas' que só fazem crescer

no mapa mental de qualquer morador da cidade, em especial no caso das elites. Os encontros no espaço público se tornam a cada dia mais tensos, até violentos, porque têm como referência os estereótipos e medos das pessoas. Tensão, separação, discriminação e suspeição são as novas marcas da vida pública.

Essa experiência altera as relações nos espaços urbanos, segregando mais e mais a população, num processo que se retroalimenta, pois quanto maior é a sensação de insegurança, maior é o movimento de fortificação da cidade e como consequência mais as ruas se tornam inóspitas e realmente inseguras.

Segundo Ribeiro (1997), as inovações na tecnologia e a utilização da propaganda são exemplos de estratégias adotadas pelos empresários para alcançar preços acima do estabelecido pela concorrência. O que há de particular no setor imobiliário é a enorme importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias.

Segundo Ribeiro (1997, p. 81):

Com efeito, a utilidade da moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objetivo construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetivos imobiliários que compõe o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas 'quatro muros', mas também um 'ticket' para o uso deste sistema de objetivos e de 'appartenance' à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância destes elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço, em termos objetivos – desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetivos imobiliários -, em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano.

Caldeira (2000) enfatiza os simbolismos criados pelos anúncios dos condomínios fechados. Para ela o 'novo conceito de moradia' não passa de uma resposta à necessidade dos empreendedores imobiliários de construir empreendimentos longe do centro e em imensos lotes por causa dos códigos de zoneamento e do aumento do preço da terra. Porém nos anúncios, essa necessidade aparece transfigurada em 'escolha de um estilo de vida'.

Inicialmente, como aponta a autora, os enclaves fortificados têm como público alvo as camadas mais abastadas, porém gradativamente as camadas médias e baixas foram sendo atraídas para este 'novo estilo de vida'. É claro que para essas camadas as estratégias de ação devem ser diferentes, uma vez que estas não estão prontas a deixar a cidade e suas conveniências, ao contrário, estas estão ansiosas para tornar-se ainda mais urbanas, ao contrário das elites que tem seus meios de se afastar dos centros e ainda assim ter fácil acesso à urbanidade (CALDEIRA, 2000).

Fica claro que para atrair a classe média baixa e a classe trabalhadora os anúncios precisam mudar algumas de suas ênfases, frequentemente mencionando a presença de transporte público, elemento fundamental para aqueles que não têm acesso a um automóvel, serviços públicos e infraestrutura urbana, a autora mostra que na ausência de área verde privativa é substituída pela vista da praça ou parque inseridos no espaço da cidade (CALDEIRA, 2000).

Pessoas mais pobres não estão prontas a deixar a cidade e suas conveniências; ao contrário, estão ansiosas para tornar-se ainda mais urbanizadas, tanto no transformar-se em proprietários quanto ao incorporar-se mais plenamente ao mercado de consumo que ela oferece. Os paulistanos de classe baixa e média baixa querem fazer parte da sociedade, não escapar dela. Quando percebem que não podem desfrutar do espaço da cidade e de sua vida pública como gostariam, sentem-se restringidos e aprisionados. Retirar-se da vida pública da cidade e do uso de seus espaços públicos é provavelmente um privilégio só para aqueles cuja participação nela é dada como certa e que podem sonhar em criar universos melhores e mais exclusivos (CALDEIRA, 2000, p. 291).

Esta nova lógica ocupação do espaço muda a construção da cidade, fragmentando não somente a sociabilidade como também o espaço. Santos (2013) cita os autores Janoschka e Glasze, que veem a fragmentação urbana como consequência da difusão dos condomínios fechados. Para os autores, este processo deve ser abordado em diferentes níveis, sendo eles: a fragmentação físico-material, social e político-territorial. A fragmentação físico-material seria aquela que devido à natureza dos condomínios introduz interrupções no tecido urbano, trazendo complicações para a expansão do mesmo e dificuldades de acesso. A fragmentação social é um desdobramento da fragmentação físico-material, visto que esta engrenada uma nova forma de sociabilidade, tanto pela supressão dos espaços públicos como a organização que se volta para dentro e despreza o diferente. O último nível é o da

fragmentação político-territorial, que ocorre em urbanizações de grandes proporções, e que por isso, prejudicam os serviços comunitários e os meios de transporte, sendo as regras do Estado sobrepujadas pelo interesse privado.

Esses três níveis de fragmentação podem ser observados no bairro do Novo Jockey e evidenciam a importância deste estudo. Como exemplo, os condomínios Parque dos Goytacazes e Parque Guarani, ambos da construtora MRV, elucidam os níveis da fragmentação, que serão apresentados em detalhe no tópico: 3.3. Legislação, Plano Diretor e Zoneamento: a atuação da gestão local frente a expansão dos condomínios privados.

2.3. Condomínios privados e expansão da periferia urbana

Sposito (2004) narra como os interesses fundiários e imobiliários são o motor da expansão da cidade. Os proprietários fundiários têm grande interesse em que a cidade não se adense, antes que suas fronteiras sejam cada vez mais expandidas. A medida que adquirem grandes faixas de terra, terra essa localizada nas franjas da zona urbana, fazem pressão junto ao Estado em conjunto com os promotores imobiliários no intuito de levar infraestrutura a tais áreas, como Cardoso, Aragão e Araújo (2011) discutem na implantação de conjuntos habitacionais populares do PMCMV no Rio de Janeiro, e valorizar as terras de especulação dos grandes proprietários fundiários a despeito da população que se vê ainda mais longe da urbanidade.

Os interesses fundiários e imobiliários são, sem dúvida, os motores principais da extensão da cidade. A lógica de produção do espaço urbano tem sido orientada pela implantação de novos loteamentos e pelo contínuo lançamento de novos produtos imobiliários de forma a se atingir novos consumidores e/ou se estimular novas demandas àqueles que já haviam consumido esses produtos imobiliários anteriormente. Essa lógica tem levado os espaços urbanos a crescerem mais territorialmente do que demográfica ou economicamente, como atesta o crescente número de lotes não edificadas, em cidades de diferentes portes. Nestes termos, a cidade é, mais do que nunca, um negócio e, contrariamente, às tendências anteriores, o que se tem na cidade atual é o espaço planejado, resultado da intenção e das estratégias de mercado e não da história.

Por último, é preciso lembrar a qual tendência à contínua expansão territorial urbana, verificada no século XX, constitui expressão das

possibilidades técnicas que a invenção da geladeira e do transporte automotivo propiciaram. Se o trem e o bonde tiveram grande importância na origem do padrão de suburbanização que se originou na segunda metade do século XIX, a difusão do uso do automóvel foi fundamental para o aparecimento de novas formas de habitat urbano que geraram novas práticas socioespaciais, a partir da década de 1920 nos Estados Unidos, e logo depois da 2ª Guerra Mundial na Europa (SPOSITO, 2004, p. 125).

Ribeiro (1997) relata as transformações ocorridas dos anos 40/60 na cidade do Rio de Janeiro impulsionados pela ruptura dos padrões de moradia. O autor mostra que a cidade vê surgir vilas e avenidas nos subúrbios, além da “construção dos ‘sobrados’, residências de luxo construídas na recém-criada ‘zona sul’ (RIBEIRO, 1997, p. 250).

Por um lado, com efeito, se difunde o ‘arranha-céu’, novo tipo de habitação, do ponto de vista físico e simbólico. Trata-se da moradia que expressa a introdução do ‘estilo moderno de vida’, invenção que necessitou retirar do edifício de apartamentos conotações de habitação coletiva. A ‘zona sul’ como localidade que expressa espacialmente esta inovação será também inventada, deixando de ser um local de lazer da cidade, para tornar-se uma fundamental diferenciação social. Mais precisamente trata-se da invenção de ‘Copacabana’ (RIBEIRO, 1997, p. 250).

A criação desse ‘estilo moderno de vida’ como nos mostra Ribeiro (1997) é de suma importância para criar a diferenciação das classes e possibilitar aos incorporadores e também proprietários fundiários a obtenção de maiores lucros. Em outro trecho Ribeiro mostra que a verticalização da cidade não ocorreu como consequência necessária do encarecimento da terra por sua escassez, mas da disputa do capital por este espaço onde é possível gerar sobrelucros de localização.

Este novo setor inventa um novo produto, ‘o apartamento-zona sul’ destinado às camadas médias de alto poder aquisitivo, introduzindo uma importante diferenciação nas condições habitacionais. Isto significa dizer que a verticalização da cidade não é uma necessária consequência do encarecimento da terra, em função de sua escassez, num sítio caracterizado por montanhas e mar. Na verdade, o encarecimento da terra é uma consequência da invenção desta diferenciação social nas condições habitacionais, na medida em que gera maior disputa do capital pelo espaço onde é possível a geração de um sobrelucro de localização (RIBEIRO, 1997, p. 263).

Caldeira (2000) reitera o que Ribeiro nos mostra quando afirma que os condomínios fechados são uma criação simbólica, que transforma o enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Esta criação de simbolismo e status mascara uma estratégia de maior obtenção de lucros por parte dos proprietários fundiários e promotores imobiliários, uma vez que estes empreendimentos não pertencem aos seus arredores imediatos, mas a redes invisíveis, podendo estar situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas autoconstruídas. Estes enclaves fortificados, como denomina Caldeira, tendem a ser espaços de homogeneidade social, onde há uma valorização do viver entre pessoas seletas e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas, cultivando assim um relacionamento de negação e ruptura com o restante da cidade. Estes espaços têm mudado a natureza do espaço público da cidade e também a qualidade das interações, tornando estas cada vez mais marcadas por suspeita e restrição.

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma o enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolo de status. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários (CALDEIRA, 2000, p. 259).

Esta criação de simbolismo é fundamental para criar o ideário de um 'novo estilo de vida' e assim então incutir nas pessoas a necessidade de se tornar parte de um grupo seletos e diferenciado.

Caldeira (2000) relata que os condomínios horizontais dos anos 80 e 90 representam o processo de suburbanização de São Paulo. Este processo pode ser observado também em cidades como Campos, onde é possível contar inúmeros empreendimentos deste padrão na periferia já consolidados, além de muitos outros em processo de divulgação e comercialização.

Antes dos anos 80, se empreendedores imobiliários agiram como planejadores urbanos privados, isso foi mais evidente na expansão da periferia pobre do que na criação de subúrbios ricos. Até muito recentemente, os casos mais famosos de bairros planejados para a elite eram aqueles projetados no começo do século XX, incluindo Higienópolis, a Avenida Paulista e as famosas cidades-jardins projetadas nos anos 20. Essas áreas, no entanto, sempre foram centrais, não havia nenhuma propriedade comum, e as casas eram construídas individualmente. Além disso, embora esses empreendimentos tivessem contratos com restrições em relação a projeto e uso, alguns de seus regulamentos se tornaram a norma, já que foram incorporados ao Código de Obras da cidade em 1929. Hoje eles são regulamentados pelos códigos de zoneamento da cidade, não pelas determinações dos contratos originais (CALDEIRA, 2000, p. 263).

Percebe-se que no jogo político a pressão dos empreendedores imobiliários e também dos grandes proprietários fundiários frente ao Poder Público é extremamente grande, fazendo com que a ação deste último penda para um favorecimento claro dos dois outros. Neste cenário, os interesses privados se sobrepõem ao público, passando o poder privado a determinar os rumos da expansão urbana, com poderes inclusive de fazer com que seus interesses sejam legitimados através de regulamentações.

Caldeira (2000) mostra que o objetivo das propagandas é seduzir e que os anúncios se apropriam de um repertório de imagens e valores que atingem a sensibilidade e fantasia das pessoas para que estas estimulem seus desejos. “Se os anúncios falham em articular imagens que as pessoas possam entender e reconhecer como suas, eles falham em seduzir. Portanto, anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar” (CALDEIRA, 2000, p.264).

Exemplo significativo disso é a ideia de que as cidades são inseguras e que o cercamento é a solução para tal. Caldeira relata que no início do surgimento dos condomínios em São Paulo, por volta de 1973, o crime não era a principal preocupação da cidade. O ano de 73 era o auge da ditadura militar e para muitos qualquer investigação de identidade era vista como ameaçadora. Este fato indica como o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de marketing que se tornou dominante, pois hoje os procedimentos de segurança são requisito mínimo a qualquer condomínio (CALDEIRA, 2000).

Nos últimos 20 anos, esses anúncios elaboraram o que chamam de 'um novo conceito de moradia' e o transformaram no tipo mais desejável de residência. Esse 'novo conceito de moradia' articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. Os anúncios apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre iguais. Os enclaves são, portanto, opostos à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é heterogeneidade social.

Os condomínios fechados correspondem à versão ideal desse 'novo conceito de moradia', um ideal em relação ao qual outras formas menos completas são sempre medidas. Supõe-se que os condomínios fechados sejam mundos separados. Seus anúncios propõem um 'estilo de vida total', superior ao da cidade, mesmo quando são construídos dentro dela. (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Corroborando o que Caldeira (2000) nos relata Padua (2015 in CARLOS; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2015) mostra que cria-se uma nova lógica de apropriação do espaço, tornado cada vez mais em um produto, a "moradia", trazendo como consequência um aprofundamento da fragmentação. Para o autor, os condôminos vivem em um contexto onde os significados estão um tanto quanto dados e que a sociabilidade imposta/proposta é dada previamente devido à programação e à normatização internas e às ideias que norteiam a sua apropriação. Pelo porte dos condomínios, a quantidade de equipamentos internos e a manutenção necessária ao empreendimento, os condomínios dependem do funcionamento de uma série de serviços, que para se concretizarem e funcionarem exigem a implantação de um sistema empresarial, onde o síndico é o representante do conjunto de sócios. Nesse processo o condomínio se torna cada vez mais uma empresa, com hierarquias, conselhos e funcionários, patrimônio e a vigilância de todo seu espaço. O autor avança mostrando que este processo evidencia a mudança do cidadão em usuário, consumidor do produto "moradia", aprofundando o individualismo, na medida que cada usuário, não mais morador, paga suas contas de condomínio e pode exigir em função do que paga e não em função da sua condição de morador (PADUA, 2015).

Padua (2015) mostra que a necessidade de segurança e cercamento dos condomínios, expressa em sua materialização, mais do que fazer parte de um tipo de

sociabilidade, é parte importante de um conjunto de práticas que produzem um certo tipo de sociabilidade.

A segurança passa a induzir novas práticas de ‘apropriação’ do local de moradia, como evidencia toda a vigilância interna do condomínio. Os moradores se acostumam a abdicar de uma parcela de sua privacidade, em nome do controle absoluto de seu espaço comum, aceitando com isso o procedimento de sempre ser tratado como suspeito. Os porteiros não são mais porteiros, mas seguranças, que são treinados para suspeitar de todas as pessoas que chegam próximas ao condomínio. Os esquemas de segurança tornam todos suspeitos, inclusive pesquisadores, pedestres e até parentes próximos dos moradores. A rua e o espaço público passam a ser evitados, a cidade (como ideia, como discurso) se tornou um espaço perigoso.

A sociabilidade que vamos entendendo aí é o aprofundamento do individualismo, pois cada usuário (condômino e não morador) paga suas contas de condomínio e pode exigir em função do que paga e não em função da sua condição de morador. Torna-se consumidor de um produto ‘moradia’ que lhe oferece o lazer, o verde, a segurança e, sobretudo, o status de poder morar em um condomínio que lhe ofereça isso tudo. (PADUA, 2015 in CARLOS; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2015, p. 151-152).

O autor relata que esse individualismo crescente e a metamorfose do morador em consumidor é explorada pelo mercado imobiliário que lança produtos, que muitas das vezes, não passa de abstração, ideologia, sendo a qualidade de vida a mais forte delas. A elevação dos muros caminha de mãos dadas com a ideia do individualismo e da segregação. A cidade começa a ser pensada e produzida a partir de relações pautadas no poder de compra e nos transportes individuais, que revelam, porém, a perda do sentido de vizinhança, mesmo nesses espaços onde, teoricamente, o ambiente seria propício ao encontro e à proximidade entre os moradores (PADUA, 2015).

Dessa maneira, este trabalho pretende verificar se em uma área de expansão urbana em uma cidade de porte médio no interior do Estado do Rio de Janeiro, o fato de haver diferentes tipos de empreendimentos e grupos sociais indo residir nessa área da cidade é um estímulo à convivência da diversidade na cidade, um “retorno à urbanidade” ou, ao contrário, acaba por gerar mais segregação e fragmentação do espaço urbano.

2.4. O impacto dos condomínios fechados na sociabilidade: “estabelecidos” e “outsiders”

O cercamento produzido pelos condomínios fechados altera completamente a sociabilidade entre seus moradores e a vizinhança que os circunda, bem como a própria sociabilidade intra-muros, conforme Caldeira (2000) e Ribeiro (1997) dissertam. As barreiras criadas não são meramente físicas, mas também sociais uma vez que nestes espaços convivem apenas aqueles que possuem padrão de renda e consumo similares e de mesma classe social, sendo esta nova modalidade de habitação uma maneira de se ascender socialmente, uma vez que se adquire o direito a participar e usufruir de um novo espaço, de acesso restrito, cujas normas de convivência são estabelecidas nas convenções de condomínio.

Elias e Scotson (2000) realizaram uma pesquisa em uma comunidade inglesa, Winston Parva, onde identificaram a segregação e a desigualdade social como resultado de uma relação entre “estabelecidos” e “outsiders”. Os primeiros criavam barreiras e estigmatizavam o segundo grupo. Por possuírem uma maior coesão grupal, com regras e normas já estabelecidas há muitos anos, os “estabelecidos” controlavam as instituições sociais e detinham grande poder, utilizando-se destes meios para se auto afirmarem e diminuir os diferentes (MEDEIROS, 2008).

As normalizações, a criação de padrões e restrição de acesso aos condomínios fechados criam barreiras físicas, mas também simbólicas. Simbolismos estes reforçados e incentivados por fortes estratégias de marketing que atribuem a tais espaços e seus moradores significados positivos e status. Dessa forma, mudar-se para um condomínio fechado traz consigo a apropriação de todos os significados positivos e maior status ao novo proprietário. Na obra de Elias e Scotson (2000) o conceito de mobilidade social, entendido como a passagem de indivíduos de uma classe para outra, é dilatado quando estes asseveram que quando a mudança de classe ocorre, juntamente com esta também acontece a mudança do espaço. Neste processo os autores observam que os “estabelecidos” lutam para manter seu status, enquanto os “outsiders” batalham para se livrar da pecha imposta sobre eles (MEDEIROS, 2008).

Elias e Scotson (2000) mostram que:

A participação na superioridade de um grupo e em seu carisma grupal singular é, por assim dizer, a recompensa pela submissão às normas específicas do grupo. Esse preço tem que ser individualmente pago por cada um de seus membros, através da sujeição de sua conduta a padrões específicos de controle dos afetos. O orgulho por encarnar o carisma do grupo e a satisfação de pertencer a ele e de representar um grupo poderoso – e, segundo a equação afetiva do indivíduo, singularmente valioso e humanamente superior – estão funcionalmente ligados à disposição dos membros de se submeterem às obrigações que lhes são impostas pelo fato de pertencerem a esse grupo. Tal como em outros casos, a lógica dos afetos é rígida: a superioridade de forças é equiparada ao mérito humano e este a uma graça especial da natureza ou dos deuses. A satisfação que cada um extrai da participação no carisma do grupo compensa o sacrifício da satisfação pessoal decorrente da submissão às normas grupais (ELIAS; SCOTSON, 2000, p. 26).

Os “outsiders” são vistos como não observantes destas regras, sendo encarados, coletiva e individualmente, pelos “estabelecidos” como “anômicos”, desobedientes às regras. Dessa forma, o contato dos “estabelecidos” com os “outsiders” põe em risco o status do membro “estabelecido”, ficando este sob suspeita de estar rompendo as regras, associando-se a um membro “outsider”. Foi o que ficou conhecido como “medo da poluição” (ELIAS; SCOTSON, 2000).

Ao mesmo tempo, a evitação de qualquer contato social mais estreito com os membros do grupo outsider tem todas as características emocionais do que, num outro contexto, aprendeu-se a chamar de ‘medo da poluição’. Como os outsiders são tidos como anômicos, o contato íntimo com eles faz pairar sobre os membros do grupo estabelecido a ameaça de uma ‘infecção anômica’: esses membros podem ficar sob a suspeita de estarem rompendo as normas e tabus de seu grupo; a rigor, estariam rompendo essas normas pela simples associação com membros do grupo outsider. Assim, o contato com os outsiders ameaça o ‘inserido’ de ter seu status rebaixado dentro do grupo estabelecido. Ele pode perder a consideração dos membros deste – talvez não mais pareça compartilhar do valor humano superior que os estabelecidos atribuem a si mesmos (ELIAS; SCOTSON, 2000, p. 26).

Dessa maneira, além da barreira física, criam-se barreiras imateriais, que restringem o contato entre “estabelecidos” e “outsiders”. Os condomínios tendem a criar convenções onde são estabelecidas regras desde o padrão construtivo e área mínima da residência, até padrões de conduta, como impedir a criação de animais domésticos, impedir que as crianças brinquem nas ruas ao invés das áreas de

recreação, limites de velocidade nas vias internas etc, a não observância das regras contidas nas convenções de condomínio podem implicar em penalidades ao morador que as descumprir. Mediante todas as regras o condomínio tende a gerar um novo padrão de sociabilidade também entre seus moradores. O reforço do transporte individual acaba cerceando o contato dos moradores do condomínio com os de fora e também com os próprios moradores de dentro do condomínio, uma vez que esta modalidade restringe a possibilidade de encontros casuais.

Notamos que as notícias difundidas sobre determinado grupo tendem a ter grande peso na maneira como este grupo passa a ser enxergado. Isso se torna perceptível quando analisamos o estudo de Elias e Scotson (2000), uma vez que o grupo estigmatizado não diferia tanto assim dos moradores do grupo dominante. A comunidade de Winston Parva estava dividida em três zonas: a zona 1 composta por um bairro de classe média, a zona 2, onde residiam famílias de operários, sendo esta a parte mais antiga da cidade e conhecida como “a aldeia” e a zona 3, composta por imigrantes que se estabeleceram no local durante a primeira guerra mundial formando o que ficou conhecido como “loteamento”. As zonas 1 e 2 compunham o grupo “estabelecido”, enquanto a zona 3 era composta pelos “outsiders”. Segundo os autores:

Os moradores da zona 2, em sua maior parte, eram membros de famílias que viviam na região havia bastante tempo, que ali se haviam estabelecido como antigos residentes, que acreditavam fazer parte do lugar e achavam que lhes pertencia. Os moradores da zona 3 eram recém-chegados que haviam passado a morar em Winston Parva em data relativamente recente, e que continuavam a ser forasteiros em relação aos habitantes mais antigos. (ELIAS; SCOTSON, 2000, p. 52)

Os habitantes da “aldeia” haviam criado ao longo dos anos um alto grau de coesão, com costumes e normas próprios, garantindo assim uma identidade grupal muito forte. Aqueles que não se enquadravam nestes padrões de costumes e normas eram deixados à margem e excluídos da vida comunal. A falta de laços entre os habitantes da zona 3, que vinham de locais de origem diferentes e tinham costumes também diferentes, impedia que o grupo se unisse e organizasse para se defender da situação de exclusão. A estes não era permitida a participação nas atividades como a orquestra, o grupo de idosos, o grupo de jovens o grupo de teatro, ficando desta forma

limitadas as opções de lazer possíveis a este grupo. Porém, o principal elemento de estigmatização dos habitantes da zona 3 era a fofoca (MEDEIROS, 2007).

Segundo Elias e Scotson (2000, p. 121) “o uso nos inclina a tomar por ‘fofocas’, em especial, as informações mais ou menos depreciativas sobre terceiros, transmitidas por duas ou mais pessoas umas às outras. Estruturalmente, porém, a fofoca depreciativa [blame gossip] é inseparável da elogiosa [pride gossip]”. Segundo os autores a fofoca elogiosa tinha a função de confirmar a superioridade dos moradores da “aldeia”, enquanto a fofoca depreciativa era utilizada como ferramenta para difundir e afirmar a inferioridade, e seus maus costumes, dos habitantes do “loteamento”.

Segundo Medeiros (2007):

[...] através desse meio de controle social, criava-se uma imagem do loteamento como se ele fosse uma favela, na qual residiam pessoas com inúmeros filhos, com maus hábitos de higiene, barulhentas e rudes. Na realidade, apenas cerca de oito famílias viviam nestas condições, e eram justamente nestes lares que se criaram os adolescentes acusados de delinquência. No entanto, mesmo que a realidade e a imagem depreciativa do bairro não coincidissem, a ideia de que a zona 3 era um péssimo local para se viver acabava sendo incorporada pelos seus moradores.

Assim, ao mesmo tempo em que os estabelecidos transformavam um fato único ocorrido no loteamento em uma característica genérica (e mesmo genética) dos outsiders, estes, ao fim, se auto-reconheciam como possuidores de um “valor humano inferior”. (MEDEIROS, 2007, p. 176)

No caso dos condomínios fechados o marketing das empresas construtoras e incorporadoras é a principal ferramenta de criação e transmissão de valores superiores e significados de se morar em tais espaços. Os novos moradores se apropriam destas características e se diferenciam dos demais habitantes do bairro. O cercamento gera uma separação não só física, mas também no ideário da população que passa a se perceber em outro espaço, descolado do bairro.

Diferentemente do marketing produzido pelas empresas construtoras e incorporadoras de tais empreendimentos, que enaltecem seus moradores, percebemos a utilização da mídia também como instrumento de elaboração de estigmas e noções depreciativas do grupo de moradores menos favorecidos do bairro.

Veloso (2014) analisa em seu trabalho o impacto sociológico das notícias de violência entre os moradores do bairro São José em João Pessoa – PB, dando um enfoque na construção de noções de medo e moralidade, bem como de estigmas sobre os habitantes deste bairro, vistos como perigosos, criminosos, desordeiros etc. A autora acompanhou durante um período determinado os telejornais de meio dia do município, identificando que estes apontavam os moradores do bairro de São José como protagonistas nas ações de violência e práticas desviantes nos bairros circunvizinhos. Veloso frisa que esse discurso dos telejornais sofreu mudanças a partir de cartas enviadas pelos moradores do bairro São José, revoltados com a classificação generalizada sobre o bairro, indicando que eles eram honestos, trabalhadores e de boa índole, não fazendo jus a tal descrição pejorativa. Após o recebimento destes relatos os apresentadores dos telejornais passaram a fazer ressalvas, indicando que nem todos os moradores do bairro eram os responsáveis por tais atos, porém o discurso de ameaça permanente continuou.

Essa transmissão de notícias cria uma imagem estigmatizada dos moradores do bairro, que passam a ter grandes dificuldades de se relacionar com moradores de fora do bairro, segundo a autora nos mostra:

Segundo os moradores, torna-se difícil estabelecer o contato com ‘os de fora’ do bairro porque a percepção estigmatizada que eles (os de fora) têm dos moradores vai influenciar toda uma rede de possibilidades de interação promovendo assim um possível mal-estar ou frustração sentido por aqueles que são ou fazem parte da comunidade de São José. Nesse sentido, o bairro aparece como marcador de diferenças: diferenças de valor moral e de conduta que (dentro de uma hierarquia) acaba ocupando um lugar desprivilegiado dentro de um contexto macro da cidade de João Pessoa. Assim, o que se percebe é que dentro de uma lógica Eliaseana, da dinâmica das relações ‘intra e extra’ bairro, a sociabilidade da comunidade é influenciada pelas formas de transmissão das notícias locais das quais apresentam uma imagem ‘pejorativa’ de todos os moradores do bairro (VELOSO, 2014, p. 9).

Os autores Gonçalves; Ribeiro; Gonçalves; Trindade (2015) caminham na mesma direção quando em seu estudo também sobre o bairro de São José asseveram que:

Aqui, tudo leva a crer que o argumento *pars pro toto*, mencionado por Elias e Scotson, desempenha um papel importante, embora não seja

o único. Assim, as qualidades ruins de uma minoria que vive no Bairro São José são generalizadas e transferidas facilmente para todo aquele que se reconhece como morador do São José. Por meio desse recurso discursivo – que pensamos ir ao encontro do que Caldeira chama “discurso do medo” como estratégia para reconfigurar a segregação (2011: 9) – constrói-se uma imagem que tem como ponto de apoio uma minoria que vive em “desemprego quase perpétuo e recurso crônico à ajuda social, desorganização conjugal e anomia sexual, fracasso escolar e encarceramento, tráfico e consumo de drogas, delinquência de rua e criminalidade violenta” (WACQUANT 2005: 96). Se este lado se enaltece no discurso midiático e nas redes de informação local, a contrapartida, ou seja, a maioria dos moradores do São José que não se enquadra na categoria dos “desqualificados” é silenciada. Em relação à Manaíra, os efeitos de sentido ocorrem em direção contrária: silenciam-se os exemplos negativos e enaltecem-se os positivos. Registramos alguns casos em que certos moradores de Manaíra (de sua parte nobre), foram autores de atos criminosos, desde estelionato até assalto à mão armada.

A imagem do São José (negativa) e a imagem de Manaíra (positiva) encontram nos meios de comunicação um forte mecanismo de sua propagação. Analisando matérias midiáticas que se referem ao Bairro São José, percebemos que a maior parte delas se dedica a temas policiais: violência, roubos, assaltos, tráfico de drogas, assassinatos etc. E quase sempre mantendo ligação com o bairro Manaíra (GONÇALVES; RIBEIRO; GONÇALVES; TRINDADE, 2015, p.9).

Estas constatações nos ajudam a perceber que muito além das barreiras físicas impostas pelos muros dos condomínios, a difusão de um discurso que qualifica um determinado grupo e desqualifica um outro cria barreiras invisíveis, difíceis de serem transpostas, que segregam e estigmatizam.

3. A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

O município de Campos dos Goytacazes traz consigo algumas particularidades na relação dos proprietários dos meios de produção com os proprietários fundiários. Zacchi (2012) mostra como o município teve sua história e desenvolvimento atrelados à atividade sucroalcooleira, a qual permitiu estabelecer as bases, durante longo período, do crescimento econômico local e regional, estruturando o espaço e a sociedade. Os “barões do açúcar”, proprietários dos meios de produção, tiveram grande influência e poder na produção do espaço da cidade, mesmo quando a partir da década de 1980, quando fatores de conjuntura, sobretudo, econômica, no cenário nacional e regional, fizeram com que o setor sucroalcooleiro sofresse um processo de declínio, que se tornou irreversível para uma série de usinas no Norte Fluminense (ZACCHI, 2012). “Concomitante a este fato, ocorreu um processo de crescimento da demanda por habitação e a expansão urbana em direção às terras das usinas localizadas no entorno da malha urbana, as quais se tornaram ‘ociosas’ (ZACCHI, 2012, p. 79). Esse processo transforma os então proprietários dos meios de produção em grandes proprietários fundiários, que segundo seus interesses realizam gradativamente o parcelamento destas terras. A autora (2012) mostra em sua dissertação que grande era o poder desta elite mediante o Poder Executivo local, que, em associação a este, promoveu a alteração do uso da terra, originalmente rural, em urbana, maximizando os lucros auferidos do parcelamento destas, que foram ocupadas em sua maior parte pela modalidade de condomínios horizontais fechados. Um dos herdeiros de uma importante família de usineiros da região chega a assumir a Prefeitura da cidade e passa então a implementar Planos de Urbanização destas

áreas, além da promoção de alterações no Zoneamento. Zacchi analisa em sua dissertação a ocupação das antigas terras da Usina do Queimado, porém indica também que esta não foi a única área onde este fenômeno ocorreu.

O presente estudo tem como objetivo analisar a ocupação das terras de Catarina Perrou e outros proprietários, terras estas localizadas entre o bairro Jockey e o bairro Penha e o bairro Vila da Rainha, que segundo Conti (2013, p. 115) “nestas terras os vazios urbanos existentes estão sendo ocupados por empreendimentos imobiliários que se destacam pelos diferentes níveis de classe social a que se destinam e da mesma forma pela distinta localização territorial que conseguem de acordo com a classe social”.

E, quando uma indústria, localizada em razão de fatores do passado, se vê envolvida fisicamente por usos residenciais de status, verifica-se que a relocação industrial constitui ótimo negócio. Desloca-se para áreas mais amplas e baratas, com infraestrutura produzida, em muitos casos, pelo Estado. Ganha assim uma nova localização onde pode se expandir. Adicionalmente extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno fabril, altamente valorizado pelo novo uso (CORRÊA, 2005, p. 15-16).

Guardadas as diferenças, no caso do município campista o declínio do setor sucroalcooleiro inviabilizou a continuidade dos negócios de muitas usinas, não havendo um processo de relocação das mesmas, porém suas terras foram e ainda continuam a ser parceladas e loteadas aproveitando-se a valorização da alteração do uso.

3.1. O processo de urbanização de Campos

O município de Campos dos Goytacazes teve sua origem com a ocupação do território para fins de moradia pelos índios Goitacazes. Por meio da Carta de Doação, datada de 28 de agosto de 1536, a planície Goytacá passou a fazer parte da capitania doada a Pero de Góis da Silveira. O processo de colonização, entretanto, ocorreu a partir de 1627, quando o Governador-Geral, Martin Corrêa de Sá incentivou a construção de currais próximos à Lagoa Feia e à Ponta de São Thomé, tendo por objetivo a ocupação do território através do desenvolvimento da pecuária, que seria

de grande utilidade para dar suporte a montagem dos engenhos e das lavouras açucareiras (CONTI, 2013).

A semelhança do processo de colonização do Brasil com a chegada dos portugueses em 1500, em Campos, jesuítas e beneditinos também participaram do processo de interação entre os antigos residentes, índios Goitacazes, e o homem branco. Esta mediação, porém, não era suficiente para dirimir os problemas e garantir assim a ocupação territorial, uma vez que também havia contendas e disputas entre os herdeiros dos sete capitães, colonos arrendatários de sesmarias e os representantes da Coroa Portuguesa. Este fato implicou na retomada de controle das terras por parte da Coroa, em 1752. Em 1833 a Vila de São Salvador dos Campos dos Goytacazes passou a ser comarca. As vilas concentravam o grande número de pessoas, sendo estes espaços dotados de maior infraestrutura e instalações como, Igreja, a Casa de Câmara, a Cadeia e o Pelourinho, além dos Solares dos senhores de engenho e de terra (CONTI, 2013).

Faria (2003) relata que a organização do território, no período colonial, ainda apresentava uma estrutura pouco articulada e dissociada, uma vez que as vilas e cidades se apresentavam isoladas por imensos vazios, com interligações que atendiam apenas a função comercial.

Porém, a partir da Independência do Brasil, muitas vilas ascenderam à categoria de cidades, sendo Campos uma delas. Em 28 de março de 1835, por meio da Lei Provincial nº 06, Campos passou de Vila de São Salvador de Campos dos Goytacazes a cidade de Campos dos Goytacazes. Assim como outras vilas que se tornaram cidades, registrou-se em Campos a formação de um centro urbano, consolidando assim a ruptura com o passado colonial através da passagem por um processo de modernização ocorrido no final do século XIX. Este processo foi necessário para melhorar as condições de salubridade da vila, além de fortalecer as funções administrativas e gerar maior investimento do Poder Público em intervenções para mudar a configuração da antiga vila. Faria (2001, in: CONTI, 2013), cita algumas das benfeitorias como: a iluminação das ruas principais do centro da cidade com gás hidrogênio (1872); a circulação de bondes de tração animal (1875); a instalação da primeira central elétrica municipal da América do Sul (1883), ato este que contou com a presença de D. Pedro II em sua quarta visita à baixada campista, demonstrando o prestígio da cidade no cenário nacional; instalação de uma linha telefônica (1894);

bem como melhorias nas instalações sanitárias, construção de estradas de ferro e canais.

Faria (2005) relata que essas mudanças e modernizações revelam a vontade de reforçar a importância da cidade na articulação com a Capital e inseri-la no processo de modernização brasileiro. No início do século XX, 1902, a cidade sofre as intervenções do projeto do engenheiro sanitário Saturnino de Brito. O projeto traz consigo um cunho positivista, baseado na ordem e progresso, preocupado essencialmente com questões de higiene e saneamento público (muitas lagoas tinham problemas com vetores, de tal maneira que malária e febre amarela eram doenças endêmicas. Saturnino de Brito tinha dois objetivos principais: dessecar a Baixada e acabar com os focos de proliferação de mosquitos, ao mesmo tempo em que aumentava a área agricultável para a expansão da cana-de-açúcar).

Pohlmann (2003, p. 74-76 apud FARIA, 2005) apresenta que:

A partir de 1902, a municipalidade iniciou medidas incisivas sobre a higiene do espaço público, principalmente nas ruas centrais da cidade, normatizando as condutas e o uso deste espaço. Em uma sessão extraordinária, os membros da Câmara resolveram proibir a permanência de quitandas na área central. [...] Na concepção dos comerciantes, a presença de ambulantes denegria a imagem da cidade. As decisões da Câmara apoiavam-se nos discursos que disseminavam a idéia de que tudo que se relacionava aos pobres era considerado desordem. (2003, p. 74-76).

Surge então o “embrião do fenômeno” (FARIA, 2005) da diferenciação sócio-espacial na cidade de Campos, definindo o sobrevalor da área central, que a partir de então se torna o foco da atenção do Poder Público com suas ações que garantirão a lógica burguesa de desenvolvimento e progresso, assim como o desvalor das áreas periféricas, caracterizadas pela inação de investimentos por parte do Poder Público e a ocupação crescente das classes pobres. Além disso, na lógica higienista de organização do espaço urbano, as atividades tidas como poluidoras, perigosas ou “sujas” eram relegadas às áreas periféricas. Esse processo se estende até meados das décadas de 20-30, quando as ações e intervenções urbanísticas se voltavam completamente para a valorização da área central. As ações na estrutura física da cidade atendiam a critérios exclusivos de saúde, higiene, embelezamento e expansão dos espaços centrais. Esta expansão é orientada principalmente em direção a oeste,

onde haviam sido realizados investimentos em equipamentos urbanos como: a construção da Praça do Liceu, o alinhamento da rua Alberto Torres, a construção da Estação da Estrada de Ferro Leopoldina, além de uma linha de bonde ligando o centro à Estação. Esses investimentos, além da posição geográfica ao redor do Liceu, situado em uma região alta se comparada às demais da planície e protegida das enchentes, configurou um dos bairros mais valorizados da cidade ainda nos dias atuais.

A partir da década de 40, nas administrações dos engenheiros Mário Mota e Salo Brand, a cidade sofre novas intervenções na intenção de melhorar a ligação do centro aos demais bairros que se instalavam na periferia. As reformulações orientadas pelo urbanismo moderno dos trabalhos de Agache respondiam às reivindicações da população, que, insatisfeita, ganha voz através dos noticiários na busca da intervenção das autoridades locais na criação de vias que ligassem o centro à periferia. Estas intervenções desencadeiam um processo de expansão do território, que traz como consequência o problema de mobilidade. As desigualdades no espaço urbano começam a emergir.

Salo Brand, prefeito da cidade neste período, recorre a Empresa Coimbra Bueno para elaborar o plano urbanístico da cidade. O Plano Urbanístico de 1944 tinha como objetivo, conforme aponta Faria (2005, p. 4788):

‘corrigir’ os erros das intervenções anteriores que tenderam apenas à valorização e embelezamento das áreas centrais e, segundo, orientar a expansão da cidade, integrando, por exemplo, inúmeros bairros que não foram considerados pelos planos anteriores.

A autora relata que o Plano Urbanístico de 1944, embora não tenha sido posto em prática em sua totalidade, traçou importantes linhas de ação adotadas pelas administrações subsequentes.

Nas décadas de 50 e 60, a falta de investimentos nas áreas apontadas no Plano de 44 reforça a dualidade centro-periferia. Pinto (1987 apud FARIA, 2005) relata que o êxodo rural consequente da crise das lavouras de café deslocou grande massa de trabalhadores que ocupou a periferia, agravando assim os problemas da periferia que não havia recebido os investimentos em infraestrutura necessários.

Faria (2005) afirma que diante deste quadro, e na intenção de corrigir as irregularidades vivenciadas no tecido urbano da cidade, principalmente nas áreas periféricas e menos estruturadas, o arquiteto, Raul David Linhares, prefeito da cidade neste período, elabora o Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos (PDUC) de 1979. O Plano de 79 teve como base o de 44. Ele instituiu instrumentos para o controle do crescimento da cidade (Lei dos Perímetros Urbanos, Lei de Zoneamento e Uso do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e Código de Obras), bem como leis que deveriam ser adotadas conjuntamente. O Plano incentivava a ocupação de locais que não se configuravam áreas de risco e se esperava que a aplicação das leis e dos instrumentos reduzisse a discrepância sócio-espacial que marcava a cidade e configurava a dualidade centro/periferia.

Oliveira e Pedlowski relatam que:

O fechamento de dezenas de fábricas de açúcar e álcool implicou numa forte corrente migratória do campo para as cidades, com a maioria dos migrantes integrando-se nas periferias dos núcleos urbanos. Estes novos espaços de ocupação estavam localizados em áreas ambientalmente sensíveis, dando origem a um cordão de favelas no entorno da área urbana, principalmente na sua zona norte (OLIVEIRA; PEDLOWSKI, 2012, p. 668).

Fato este corroborado por Faria (2005) quando afirma que:

A partir dos anos 1980, a cidade se vê encurralada pela problemática do processo de favelização, acentuado, sobretudo, pela falência das Usinas de cana-de-açúcar em Campos e pelos inevitáveis conflitos oriundos da expansão urbana insuficiente para o volume demográfico que recebera a cidade ou qualquer iniciativa de controle urbano que se tenha efetivado (FARIA, 2005, p. 4789).

A autora tende a concluir que a implementação parcial dos Planos Urbanísticos propostos para a cidade e a falta de intervenções concretas nas áreas periféricas, foram responsáveis pela manutenção das contradições da ocupação e pela manutenção do modelo centro x periferia.

Conti (2013) mostra que um dos agravantes deste problema era a retenção de terras por parte dos antigos usineiros e grandes fazendeiros, uma vez que tal concentração retardava o desenvolvimento proporcional da área urbana. Tal fato

chamou a atenção do Poder Público, que já no Plano de 1979 há um diagnóstico que expõe que:

[...] A valorização das terras de exploração agro-industrial e a redução do ritmo de crescimento da economia regional tem impedido, até o momento, o parcelamento das grandes propriedades. Entretanto, qualquer mudança desse estado atual poderá induzir o parcelamento das grandes áreas periféricas e próximas ao centro, oferecendo novos sentidos na expansão e no processo de ocupação atual (PDUC, 1979, p. 39-40 apud CONTI, 2013).

Percebe-se a necessidade de regulamentar estes espaços, que agora, em virtude do declínio do setor sucroalcooleiro, e do concomitante crescimento da demanda por habitações estende a malha urbana até essas terras que agora se encontram ociosas (ZACCHI, 2012). Conti (2013) relata então que dar uma destinação adequada a estas terras torna-se não apenas uma necessidade, mas também uma possibilidade de angariar recursos, tanto para o erário público com a transferência das propriedades de cadastro federal, cujo imposto é transferido aos cofres da União (Imposto Territorial Rural – ITR), para o cadastro de propriedade urbana, cuja destinação do imposto é municipal (Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU), quanto para os proprietários imobiliários que teriam a possibilidade de desenvolver projetos de loteamentos e auferir grandes lucros com a venda dos lotes provenientes do parcelamento da terra.

Segundo Faria (2005), através dos dados referentes ao êxodo rural em Campos é possível concluir que o declínio da produção sucroalcooleira iniciado nos anos 60 empurrou uma grande massa de trabalhadores para a cidade, gerando um aumento significativo da população urbana. Esse processo desencadeou o fenômeno da favelização. Segundo dados apresentados pela autora, em 1940 a população urbana representava 30% do total da população campista, estando os demais 70% da população concentrados na zona rural. Nesse momento a cidade apresentava a existência de 4 favelas, saltando para 32, como se pode verificar no Plano Nacional de Amostragem Domiciliar – PNAD) realizado pelo IBGE em 1996.

Tabela 1 - População Total, Rural e Urbana no município de Campos dos Goytacazes.

Anos	População				
	Total	Urbano		Rural	
	N	N	%	N	%
1960	292.292	131.974	45,20%	160.318	54,80%
1970	318.806	176.082	55,20%	142.724	44,80%
1980	348.542	203.358	58,30%	145.184	41,70%
1991	389.109	324.667	83,40%	64.442	16,60%
2000	406.989	364.177	89,50%	42.812	10,50%
2010	463.731	418.725	90,30%	45.006	9,70%

Fonte: IBGE – Censo, 2010 in: ARRUDA, 2014.

A Tabela apresentada por Arruda (2014) retrata o vertiginoso processo de êxodo rural. É possível verificar que nos anos 60 a população urbana representava 45,20% do total da população, 292.292 habitantes em números absolutos, enquanto a população rural representava 54,80% do total. Nos anos seguintes observa-se que o percentual de população urbana foi aumentando, enquanto o percentual de população rural decrescia, atingindo em 2010 respectivamente, 90,30% de população urbana, contra 9,70% de população rural. A passagem dos anos 80 para os 90 representa um dos pontos de maior inflexão, quando a população urbana saltou de 58,30% para 83,40% indicando este forte fluxo migratório do campo para cidade, além do vultoso acréscimo populacional. No período seguinte (1991 - 2000), ocorre uma desaceleração do crescimento populacional, dinâmica esta que se altera completamente entre os anos 2000 e 2010, quando são iniciadas as instalações dos empreendimentos do Porto do Açú e de Barra do Furado em regiões próximas, renovando o potencial atrativo do município, que também polariza a região em virtude de sua rede de serviços, principalmente nas áreas de ensino superior, saúde e comércio.

O processo de transformação de uso do solo é caro ao nosso estudo, pois se configura como uma das estratégias adotadas pelos promotores imobiliários e proprietários fundiários atuantes em Campos. Conforme exposto anteriormente, Sposito (2004) narra como a expansão constante da cidade é interessante a estes grupos, uma vez que após adquirirem grandes faixas de terra, fazem pressão junto ao Estado para que este leve infraestrutura a tais áreas, gerando assim a garantia da obtenção de sobrelucros (RIBEIRO, 1997) advindos da alteração do uso da terra. Ainda é preciso observar que sobre a égide de um sistema que estimula o consumo,

onde é necessário que se criem constantemente novos produtos, surge no setor habitacional um ‘novo estilo de morar’, que segrega as classes sociais e garante assim um ‘status’ de diferenciação social (CALDEIRA, 2000). Esse novo padrão de ocupação do solo gera além da segregação espacial e social, um processo de fragmentação em diferentes níveis. No próximo tópico analisaremos o processo de configuração dos condomínios residenciais em Campos dos Goytacazes.

3.2. A produção dos condomínios residenciais em Campos dos Goytacazes

A vinda da população do campo para a cidade, em Campos dos Goytacazes, levou a ocupação das áreas mais periféricas e pouco estruturadas – beiras de rios, lagoas, brejos e áreas alagadiças. Muitas dessas áreas confrontavam-se com as antigas terras rurais, agora ociosas, por conta do declínio da economia sucroalcooleira. Faria (2005) relata que esse processo, aliado ao histórico das intervenções urbanas implementadas pela administração pública, marcaram a dualidade da configuração da ocupação do solo urbano, evidenciando uma demarcação entre o centro bem equipado e servido de infraestrutura, contra a periferia com pequena presença de equipamentos públicos e pouco estruturada.

Esse padrão é sobreposto quando ações pontuais da administração pública e também dos atores privados leva algum equipamento ou melhora as condições de infraestrutura dessas áreas, como mostram Oliveira e Pedlowski (2012) em sua análise sobre a implantação de conjuntos habitacionais na periferia de Campos, que tem como consequência a valorização do solo, elevando o valor da terra que passa a ser ocupada numa nova lógica de segregação, onde, a partir da década de 80 são construídos empreendimentos fechados que garantem o convívio entre os iguais. Esse novo padrão de ocupação é incentivado por fortes estratégias de marketing que vendem a separação como ‘status’ e diferenciação, trazendo incutido, porém, uma estratégia de se obter maiores lucros.

É importante ressaltar ainda que as transformações ocorridas na estrutura produtiva do município a partir de 1974, quando o petróleo na Bacia de Campos foi oficialmente descoberto, trouxeram grande impacto sobre a cidade e sua dinâmica populacional, apesar da cidade não ter recebido a sede operacional da Petrobrás. As

rendas oriundas dos royalties e das participações especiais da exploração do petróleo na Bacia de Campos garantem posição de destaque em meio à economia nacional, permitindo grande autonomia em relação à repasses financeiros por parte da Federação e do Estado. Essa autonomia financeira, conforme aponta Arruda (2014) fez com que em meio ao auge do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida o município optasse por criar um programa próprio, o Morar Feliz, uma vez que manter um programa habitacional com recursos próprios permitia à municipalidade maior liberdade na direção de seu funcionamento, diferentemente dos projetos do MCMV, onde deveriam ser seguidas normativas de acompanhamento social através dos COTS25 (Cadernos de Orientação do Trabalho Técnico Federal) e das diversas instruções determinadas pelo Ministério das Cidades.

O programa habitacional de Campos, conforme aponta Arruda (2014), teve um caráter muito mais quantitativo do que qualitativo, reforçando a segregação social ao invés de combatê-la. Os conjuntos foram inseridos em áreas periféricas e pouco infraestruturadas, restringindo o acesso desta população às benesses da cidade, tendo como resultado contraditório ao objetivo social a valorização das terras de grandes latifundiários e promotores imobiliários que vêm ocupando tais áreas através da modalidade dos condomínios fechados que reforçam ainda mais a segregação, dentre outros problemas.

Abaixo trazemos um mapa, Figura 5, de nossa elaboração que mostra a dispersão destes condomínios fechados na malha urbana da cidade de Campos, além dos conjuntos habitacionais implantados pelo Poder Público como parte da política habitacional do Município, e de novos bairros planejados, cuja localização também é a das franjas da cidade, implementados por braços de grandes construtoras que também atuam na produção de condomínios fechados. Estes novos bairros, assim como os conjuntos e condomínios fechados implantados nos limites do perímetro urbano, oneram o poder público num movimento de constante ampliação de sistemas de esgotamento sanitário, água, luz elétrica, equipamentos públicos, ao invés de haver um direcionamento à ocupação dos vazios urbanos e adensamento da cidade.

Indicamos neste mapa dois novos vetores de expansão da cidade, diferentes dos três já apresentados por Zacchi (2012). No primeiro vetor de crescimento dos condomínios apresentado por Zacchi verificamos a presença dos mesmos condomínios já apresentados pela autora. Os condomínios encontrados neste vetor

são: Condomínio Residencial Granja Corrientes, Conjunto Guadalajara (Pombal), Condomínio Village Saint Germain, Condomínio Residencial das Castanheiras e o Condomínio Gran Reserva. A “timidez”, indicada pela autora, da expansão neste vetor se confirma, resultado também dos pequenos investimentos públicos e privados nesta área.

No segundo vetor apresentado por Zacchi (este vetor tem início na Avenida Sete de Setembro e sua sequência até tornar-se Avenida Alberto Lamago que desemboca na BR 356, que liga Campos à São João da Barra, sendo este encontro o início da Avenida Presidente Kennedy, indicado por nós como um novo vetor de crescimento) verificamos uma intensificação da ocupação do solo com o surgimento de novos empreendimentos. A Avenida Alberto Lamago é uma das principais rotas de acesso à BR 356, e, com a implantação do Porto do Açu, este vetor sofreu grande valorização. A conclusão das obras da Avenida Arthur Bernardes trouxe também grande valorização à área, pois materializou o anel que integra a BR-101 à BR-356. Este anel viário criado a partir da Avenida Arthur Bernardes configura também um novo eixo de expansão da cidade.

No terceiro vetor indicado por Raquel Zacchi (vetor formado pela Avenida Dr. Nilo Peçanha e a BR-101 nos sentidos Sul, ligação com o Rio de Janeiro, e Norte, ligação com a cidade de Vitória) verificou-se também uma crescente ocupação da área por novos condomínios. A confluência da Av. Arthur Bernardes com a BR-101 neste trecho reforça a valorização do solo e facilita o acesso direto da BR-101 até a BR-356.

A área indicada como o terceiro vetor já dá indícios da criação de um futuro vetor de direcionamento do crescimento da cidade com a expansão da Avenida Nossa Senhora do Carmo. Discutiremos esse ponto no tópico 3.3, porém é importante salientar que assim como a conclusão das obras da Avenida Arthur Bernardes criou um novo anel de valorização da terra e a consequente ocupação das terras lindeiras à avenida e demais ruas que afluem dela, a expansão da Avenida N. Sr.^a. do Carmo criará um segundo anel, paralelo à Arthur Bernardes, ligando assim a BR-101 diretamente à Avenida Presidente Kennedy e também à Avenida Lourival Martins Beda, facilitando assim o trânsito até os Municípios de São João da Barra (permitindo acesso fácil ao Porto do Açu) e Quissamã, na divisa com Farol de São Thomé,

garantindo assim acesso ao Complexo da Barra do Furado, localizado na divisa de Campos e Quissamã.

Além destes três vetores apresentados por Zacchi (2012), chamamos a atenção para dois novos vetores que tem se configurado. O primeiro deles ao longo da Avenida Presidente Kenney até o final da Avenida 28 de Março e início da Av. Lourival Martins Beda e o segundo do início da Avenida Lourival Martins Beda e sua continuação até a RJ-216, estrada que dá acesso à Quissamã e ao Farol de São Thomé e passa por diversos distritos de Campos. Frisamos a importância da Av. Arthur Bernardes, concluída recentemente, que consolida um “arco de valorização”, conforme aponta Gomes (2015), e gera mudanças nos usos e ocupações dos bairros servidos por ela. A área apresenta grande oferta de áreas vazias e tem grande potencial de crescimento. Em semelhança a criação da Arthur Bernardes, verificamos que existe a intenção de se estender também a Avenida Nossa Senhora do Carmo, paralela à Avenida Arthur Bernardes, este processo tende a se efetivar ao longo dos próximos anos e criará um segundo anel de valorização, atendendo a antigos bairros como o IPS, criando acessos à Av. Presidente Kennedy e conseqüentemente à BR-356, assim como um acesso à Av. Lourival Martins Beda e conseqüentemente à RJ-216.

No vetor da Av. Presidente Kennedy identificamos 15 condomínios, sendo eles: Condomínio Vale do Paraíba (Figura 6), Condomínio Palm Springs (Figura 7), Condomínio Remanso do Paraíba (Figura 8), Condomínio Residencial Parque Gaia (Figura 9), Condomínio Residencial Parque Gaudi (Figura 10), Condomínio Constelações, Condomínio Residencial Hibiyscus (Figura 11), Condomínio Parque das Rosas (Figura 12), Condomínio Residencial Parque Guarani (Figura 13), Condomínio Residencial Parque dos Goytacazes (Figura 14), Condomínio do Bosque Residence Club (Figura 15), Condomínio Village Residências do Sol (Figura 16), Condomínio Viva Vida (Figura 17), Condomínio Vida Bela (Figura 18) e Condomínio Vida Boa (Figura 19), além de um conjunto habitacional implantado pela PMCG: o Morar Feliz do Novo Jockey (Figura 20). Os condomínios localizados em nossa área de análise foram registrados por fotografias ao longo de nossas visitas de campo e são apresentados na sequência.

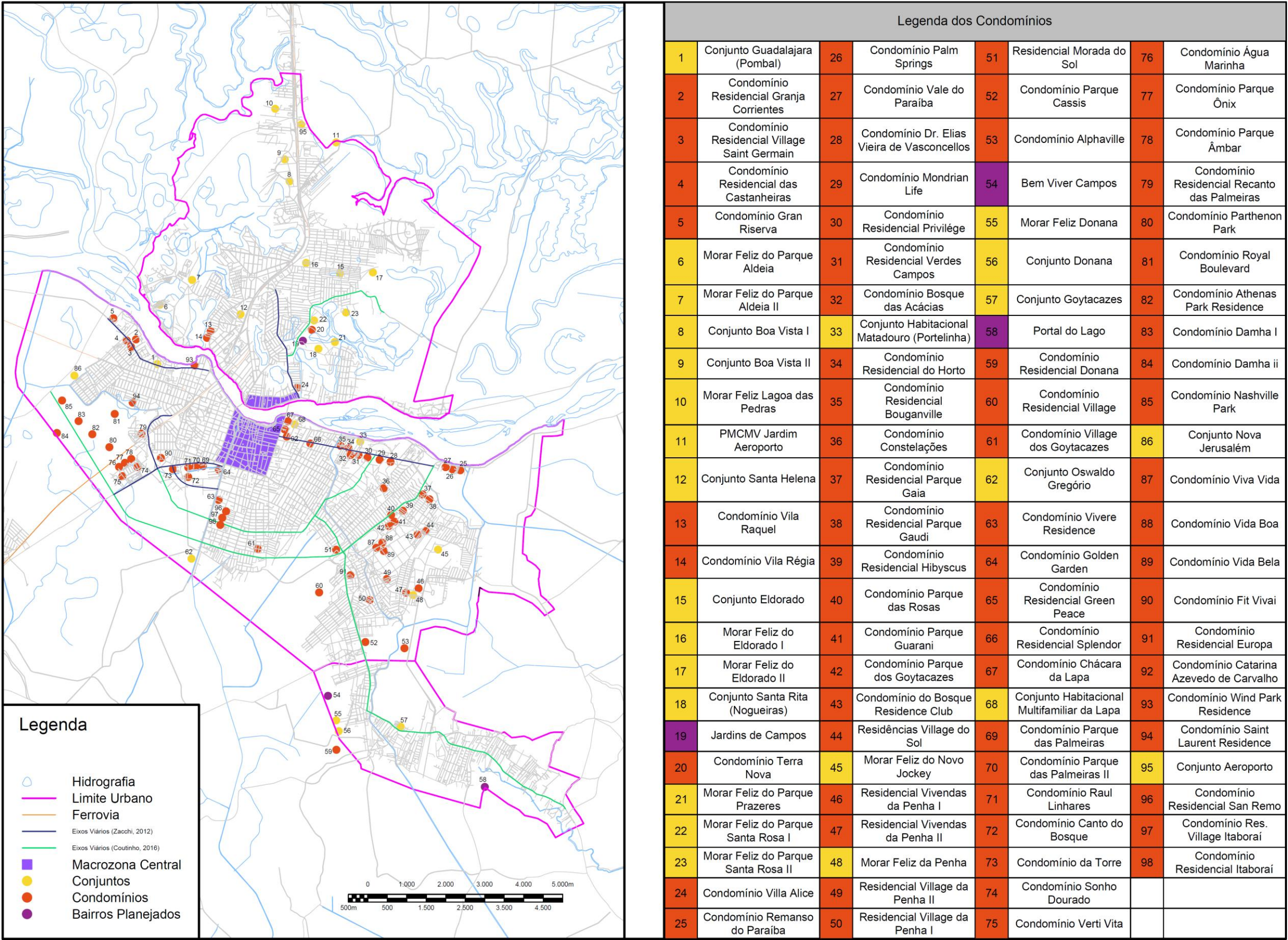


Figura 5 - Mapa com a espacialização dos condomínios fechados, conjuntos habitacionais, bem como novos bairros planejados.
Fonte: Elaboração própria. Base Cartográfica: SECPLAN/IBAM, 2007.



Figura 6 - Entrada do Condomínio Vale do Paraíba.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 7 - Entrada do Condomínio Palm Springs.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 8 - Entrada do Condomínio Remanso do Paraíba.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 9 - Condomínio Residencial Parque Gaia, ainda em obras.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

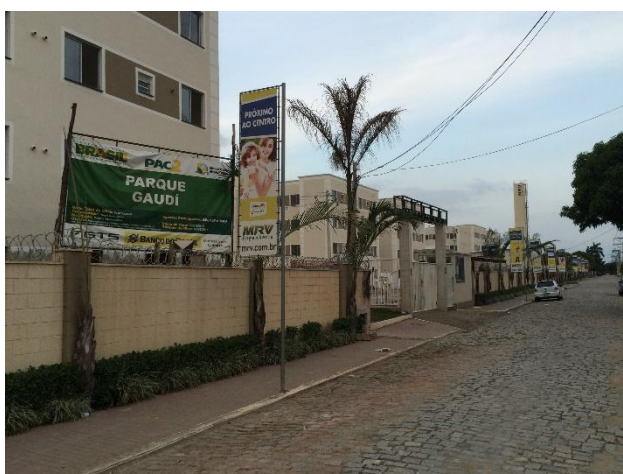


Figura 10 - Condomínio Parque Gaudi, obra entregue no primeiro semestre de 2017.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 11 - Entrada do Condomínio Residencial Hibiyscus.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 12 - Entrada do Condomínio Parque das Rosas.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 13 - Entrada do Condomínio Residencial Parque Guarani.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 14 - Entrada do Condomínio Residencial Parque dos Goytacazes.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 15 - Condomínio do Bosque Residence Club, em construção.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 16 - Condomínio Village Residências do Sol, selecionado para realização das entrevistas.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 17 - Entrada do Condomínio Viva Vida.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 18 - Entrada do Condomínio Vida Bela.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 19 - Entrada do Condomínio Vida Boa.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

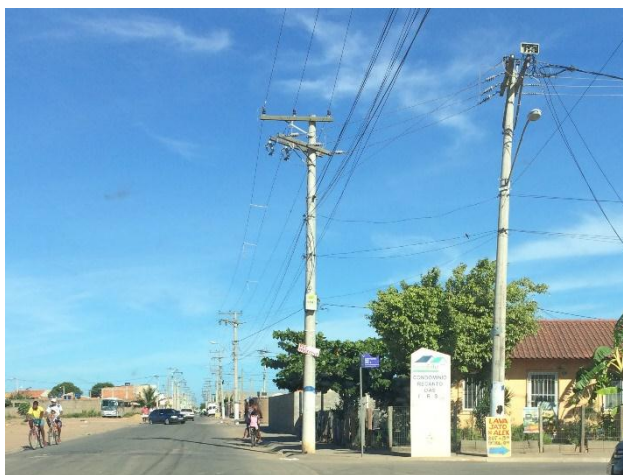


Figura 20 - Início do Conjunto Habitacional Morar Feliz Novo Jockey.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

No vetor da Av. Lourival Martins Beda identificamos 10 condomínios, sendo eles: Condomínio Residencial Morada do Sol, Condomínio Residencial Europa, Condomínio Residencial Village, Condomínios Residencial Vivendas da Penha I e II, Condomínios Residencial Village da Penha I e II, Condomínio Parque Cassis, Condomínio Alphaville (parte deste encontra-se fora do perímetro urbano) e o Condomínio Residencial Donana, quatro conjuntos habitacionais implantados pela PMCG: Morar Feliz da Penha, Morar Feliz Donana, Conjunto Donana e Conjunto Goytacazes, além de dois novos bairros planejados (Bem Viver Campos e Portal do Lago, ambos se encontram em parte fora do perímetro urbano) implantados por braços de grandes construtoras como MRV, a IMBEG e a CONSTRUSAN, as duas últimas são campistas.

Zacchi (2012) relata a pequena expressividade no número de condomínios à margem esquerda do Rio Paraíba no subdistrito de Guarus, onde, porém verificamos um elevado número de conjuntos habitacionais implantados pelo poder público. A Estrada de Santa Rosa tem sido um dos principais vetores de implantação destes conjuntos. É ainda neste vetor, mais precisamente atrás do Hospital Geral de Guarus, onde encontramos o Condomínio Terra Nova e o bairro planejado Jardins de Campos. Nota-se ainda que a maior parte dos conjuntos habitacionais implantados pela PMCG têm sido instalados em Guarus, geralmente em áreas próximas à lagoas, brejos e áreas de preservação. Este aspecto também será analisado em maior profundidade no tópico seguinte, indicando a atuação dos agentes imobiliários, proprietários de terras e também do poder público, como principais agentes modeladores do espaço e as consequências de suas ações na produção da cidade.

3.3. Legislação, Plano Diretor e Zoneamento: a atuação da gestão local frente a expansão dos condomínios privados

Analisaremos agora o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo, verificando como seus conteúdos têm contribuído para a formação dos enclaves fortificados e eventuais exceções praticadas nas barganhas do Poder Público com os proprietários de terra e promotores imobiliários.

Na Figura 21 observamos parte da malha urbana do distrito sede da cidade de Campos. Nesta figura chamamos a atenção para as principais vias onde o processo

de ocupação da terra através da modalidade dos condomínios fechados tem acontecido, além do processo de expansão da Avenida Nossa Senhora do Carmo, que assim como a Avenida Arthur Bernardes constam no Plano Diretor de Campos dos Goytacazes de 2008. A Av. Arthur Bernardes já está concluída e se apresenta como um novo arco de ligação entre a BR-101 e a Avenida Alberto Lamego e também de valorização das áreas servidas por esta via. A ampliação a Avenida Nossa Senhora do Carmo criará também este segundo anel, valorizando também os bairros lindeiros. Esse processo de valorização ocorre pela alteração do uso do solo, bem como pela caracterização da via como Eixo de Comércio e Serviços, aumentando o potencial construtivo das primeiras quadras lindeiras à via de acordo com a zona em que se encontra.

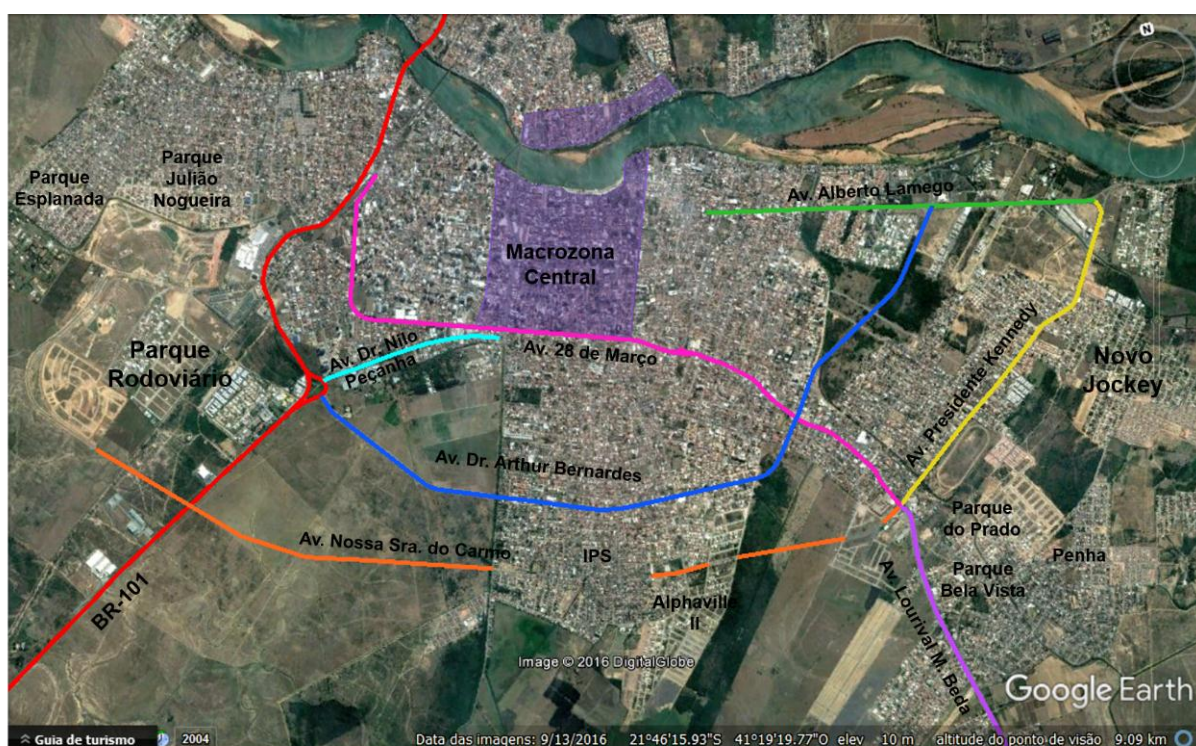
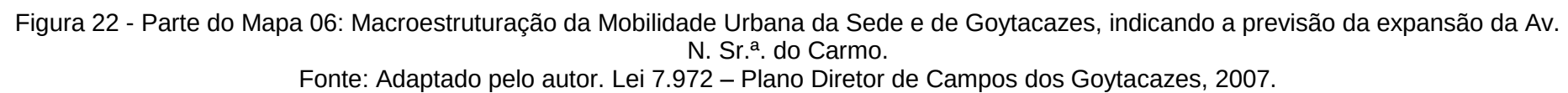


Figura 21 - Expansão da Av. Nossa Senhora do Carmo.
Fonte: Adaptado pelo Autor. Google Earth, 2016.

A Figura 22 mostra parte do Mapa 06 (Macroestruturação da Mobilidade Urbana da Sede e de Goytacazes) incluído no Plano Diretor de Campos. Nele temos a indicação da expansão da Av. N. Sr.^a do Carmo, assim como é possível ver em linha tracejada a indicação dos trechos da Arthur Bernardes que ainda não existiam e hoje já foram executados. Não coincidentemente todas estas terras já possuem

donos, sendo alguns deles herdeiros dos antigos usineiros da cidade. Estes proprietários fundiários juntamente com os promotores imobiliários pressionam o Poder Público para executar tais obras, assim como regulamentar através de Leis seus interesses, criando assim justificativas técnicas e legais para fundamentar seu discurso. Se compararmos a Figura 21 e a Figura 22 conseguimos ver nitidamente a mudança da trajetória da Av. N. Sr.^a. do Carmo para que esta se adeque à instalação do Condomínio Damha II. Originalmente a avenida em questão se encontrava menos afastada em relação à Arthur Bernardes. A instalação dos condomínios alterou o que estava previsto no Plano Diretor. O Plano prevê a extensão dessa avenida para além do Parque Esplanada, margeando o Canal Cacomanga, até que esta avenida atinja o novo traçado da BR-101 e mais à frente a RJ-158 que liga Campos à São Fidélis, porém até o momento as obras da via não indicam a construção deste último trecho.

Na Figura 23 temos parte do mapa da Lei de Zoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes, analisando esta podemos perceber que muitos destes novos condomínios têm sido implantados em Zonas de Expansão Urbana (ZEU), estando alguns deles fora do perímetro urbano do município. A maior parte dos empreendimentos que se encontram em áreas de expansão urbana provém da iniciativa privada, porém encontramos exemplos de conjuntos implantados pelo poder público em situação semelhante. Como exemplo destes empreendimentos que se encontram em Zona de Expansão Urbana temos: Residencial Village (60), Athenas Park Residence (82), Damha I (83), Damha II (84), Condomínio Sonho Dourado (74), Condomínio Verti Vita (75), Condomínio Água Marinha (76), Condomínio Ônix (77), Condomínio Âmbar (78) e o Condomínio Terra Nova (20). Todos estes provenientes da iniciativa particular.



Fonte: Adaptado pelo autor. Lei 7.972 – Plano Diretor de Campos dos Goytacazes, 2007.

Porém por parte do poder público temos também grande número de conjuntos edificados em ZEU, sendo estes: Conjunto Oswaldo Gregório (62), Morar Feliz Donana (55), Conjunto Donana (56), Morar Feliz Santa Rosa I e II (22 e 23), Morar Feliz Parque Aldeia II (7), este conjunto foi edificado em Zona Especial Institucional – SEI, destinada ao uso institucional, encontram-se instalados junto ao conjunto do Morar Feliz a Subestação de Campos – FURNAS Centrais Elétricas S.A. e também o Colégio Estadual Agrícola Antônio Sarlo, e o Programa Minha Casa Minha Vida Jardim Aeroporto (11), localizado em menor parte em Zona Residencial – 2 e o restante fora do perímetro urbano da cidade. É importante ressaltar que muitos desses conjuntos têm sido implantados também em áreas de preservação (Setor Especial de Preservação – SEP), áreas contíguas à córregos, lagoas, brejos e alagadiços. Este é o caso dos conjuntos de número 6, 7, 11, 17, 18, 21, 22 e 23. A localização de tais conjuntos corrobora as constatações já apresentadas de Oliveira e Pedlowski (2012), levando valorização para tais áreas, que também tem sido alvo dos promotores imobiliários e proprietários fundiários na promoção dos condomínios fechados.

É interessante perceber que estas Zonas de Expansão Urbana são áreas onde o empreendedor tem o poder de ditar sua futura função, destinação e até mesmo o zoneamento. A leitura da Lei 7.974 – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano encontramos que as Zonas de Expansão Urbana são:

Art. 76 - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, incluídas dentro da Macrozona de Expansão Urbana, compreendem as glebas de terra não parceladas, situadas na periferia da área urbana ocupada, para as quais deverão ser elaborados Planos de Ordenamento do Território – POT's que orientem o processo de sua urbanização (Lei 7.974, 2007, p. 24).

Para estas áreas não parceladas que se encontram na periferia devem ser elaborados POT's. Segundo a Lei 7.975 – Lei de Parcelamento do Solo do Município de Campos dos Goytacazes:

Art. 90 - É obrigatória a solicitação de diretrizes urbanísticas e ambientais previamente à apresentação do projeto de parcelamento, salvo as exceções previstas nesta Lei.

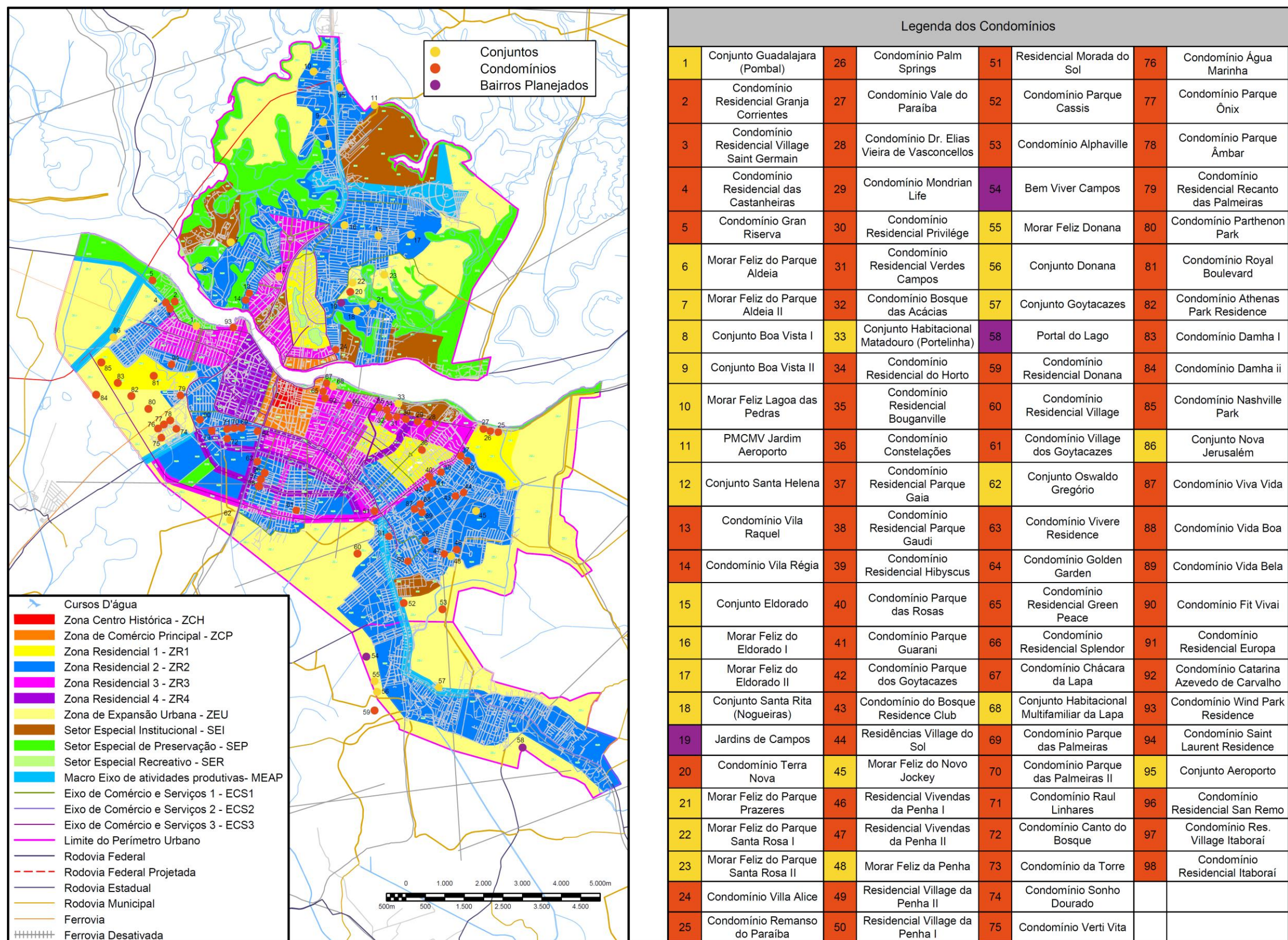


Figura 23 - Parte do Mapa 01: Zoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes com a indicação dos condomínios edificadas em zonas desconformes.
Fonte: Adaptado pelo autor. Lei 7.974 – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Campos dos Goytacazes, 2007.

§1º - Nas Áreas Urbanas abrangidas pelas Macrozonas de Atividades Produtivas e de Serviços, de Ocupação Controlada e de Expansão Urbana, previstas no Plano Diretor, os projetos de parcelamento de glebas estão sujeitos à elaboração de Planos de Ordenamento Territorial – POT pelo interessado, que incluirão as diretrizes urbanísticas e ambientais fornecidas pelo Poder Público;

§2º - A solicitação, o fornecimento e cumprimento das diretrizes para a elaboração dos POT, fornecidas pelos órgãos competentes da Prefeitura, observarão as normas previstas para diretrizes urbanísticas e ambientais nesta seção, devendo ser atendidas nos planos elaborados pelos empreendedores e submetidos à aprovação prévia dos órgãos da administração municipal (Lei 7.975, 2007, p. 6).

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

É possível ainda perceber que não existe por parte do poder público interesse em criar uma cidade mais adensada, visto que, em meio a tantos vazios urbanos, o Plano Diretor delimita enormes áreas de expansão, ao invés de traçar planos para ocupação das áreas já ocupadas, promovendo assim sua consolidação. Na Figura 24 apresentamos o Mapa 05 do Plano Diretor da cidade, onde temos o Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes e sua respectiva legenda.

Percebemos que a maior parte dos condomínios têm sido implantados em Macrozonas de Ocupação Controlada, em Macrozonas de Consolidação Urbana e em Macrozonas de Expansão Urbana contíguas as duas macrozonas citadas anteriormente. De acordo com o Plano Diretor Municipal a Macrozona de Consolidação Urbana:

DA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

Art.163. A Macrozona de Consolidação Urbana abrange áreas ocupadas de forma integral ou parcial nas quais serão admitidas densidades baixas e médias e para as quais torna-se indispensável a complementação da infra-estrutura e serviços urbanos onde necessários.

Art.164. As principais diretrizes territoriais previstas para essa macrozona são:

- I - Ocupação dos vazios urbanos;
- II - Regulamentação do uso e ocupação do solo com atenção às condições de conforto e saneamento ambiental;
- III - Implantação de rede de saneamento básico nas áreas já ocupadas;
- IV - Melhoria da acessibilidade e mobilidade, com a consolidação e ampliação de eixos estruturadores;
- V - Compatibilização da ocupação das glebas e terrenos vazios com a criação de áreas verdes e de lazer;
- VI - Reforço das centralidades existentes e criação de novas centralidades, em especial na região de Guarus e em Goytacazes;
- VII - Requalificação e recuperação dos espaços públicos com a ampliação de áreas verdes e de lazer;
- VIII - Ampliação do controle sobre o despejo de efluentes nas galerias pluviais, rios e canais.

Art.165. Os Instrumentos previstos para atingir as diretrizes apontadas são:

- I - Implementação de operações urbanas consorciadas para a viabilização de equipamentos públicos e empreendimentos habitacionais;
- II - Implementação do exercício do direito de preempção para a aquisição de imóveis destinados à execução de projetos viários e implantação de equipamentos urbanos;
- III - Utilização do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- IV - Elaboração de PA's (Planos de Alinhamento) para a complementação de eixos viários;
- V - Definição das Áreas de Especial Interesse Social com vistas à regularização fundiária e urbanística e reassentamento;
- VI - Criação de áreas verdes e áreas públicas de lazer;
- VII - Implementação de Programa de Conservação de bosques particulares (Lei 7.972, 2007, p. 63-64).

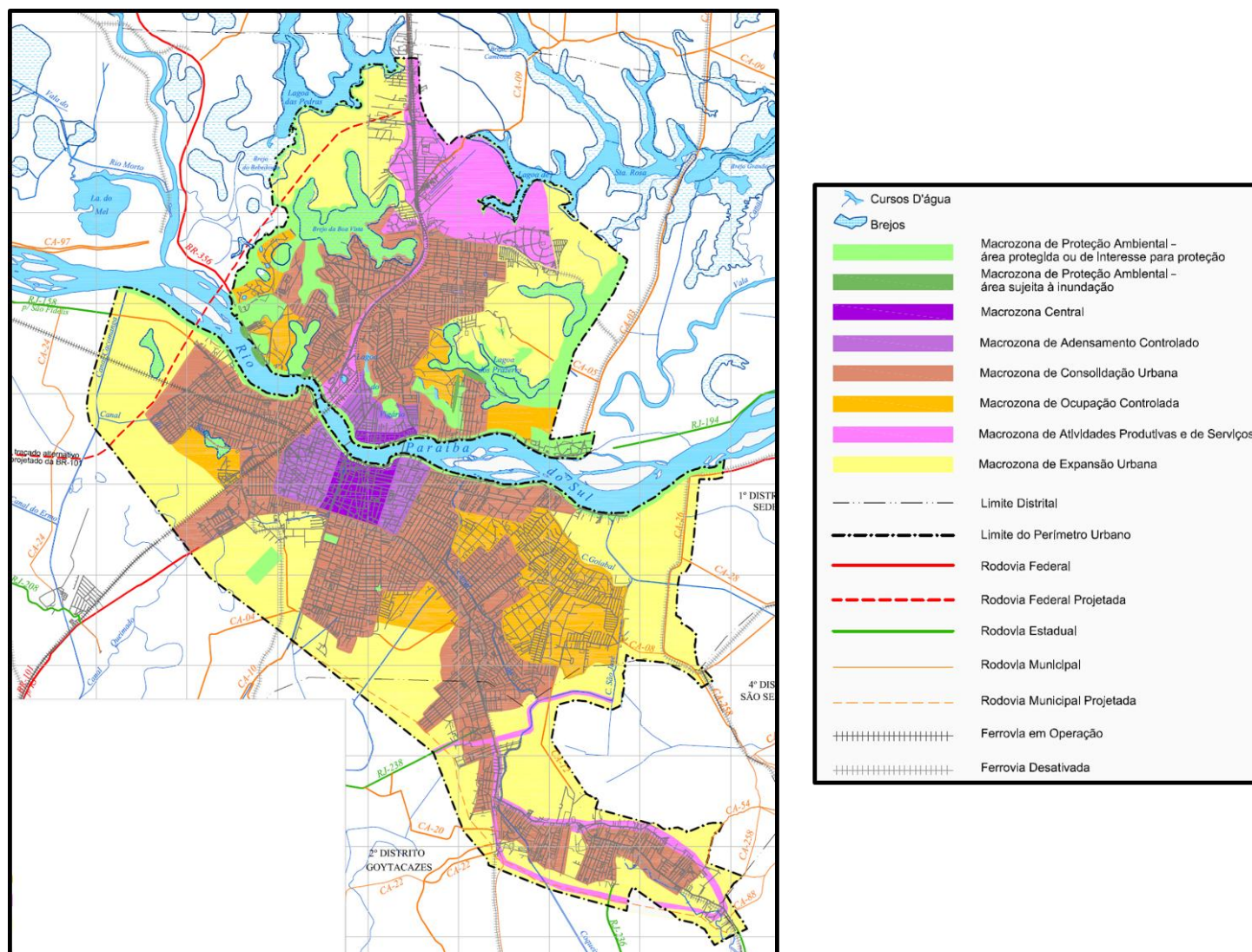


Figura 24 - Parte do Mapa do Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes.
 Fonte: Lei 7.972 – Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes, 2007..

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

DA MACROZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

Art.166. A Macrozona de Ocupação Controlada abrange áreas destinadas prioritariamente ao uso residencial ainda não dotadas plenamente de infra-estrutura para as quais o parcelamento do solo e sua ocupação estarão subordinadas ao provimento da infra-estrutura e serviços urbanos necessários.

Art.167. As principais diretrizes territoriais previstas para essa macrozona são:

- I - Incentivo à ocupação residencial de baixa densidade;
- II - Ocupação prioritária de áreas já infra-estruturadas;
- III - Regulamentação do uso e ocupação do solo priorizando as condições de saneamento ambiental;
- IV - Melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade;
- V - Priorização para a requalificação de eixos viários estruturadores existentes e implantação de novos eixos;
- VI - Exigência de POT para o parcelamento e ocupação de novas áreas, com a complementação da malha viária articulada aos eixos estruturadores.

Art.168. Os Instrumentos previstos para atingir as diretrizes apontadas são:

- I - Realização de operações urbanas consorciadas para a viabilização de equipamentos públicos e empreendimentos habitacionais;
- II - Implementação do exercício do direito de preempção para a aquisição de imóveis destinados à execução de projetos viários e implantação de equipamentos urbanos;
- III - Realização de desapropriação de imóveis para equipamentos, projetos viários e conjuntos habitacionais;

IV - Criação de áreas verdes;

V - Elaboração de POT para estruturação de novas áreas a parcelar e ocupar;

VI - Definição de Áreas de Especial Interesse Social para empreendimentos habitacionais destinados a reassentamento de moradores de áreas de risco;

VII - Elaboração de PA (Planos de Alinhamento, para a complementação de eixos viários) (Lei 7.972, 2007, p. 64-65).

Percebe-se que há um direcionamento a ocupação residencial de baixa densidade, prioritariamente onde já há infraestrutura, com melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade através da priorização da requalificação dos eixos viários estruturadores existentes e implementação de novos eixos e a exigência do Plano de Ordenamento Territorial para o parcelamento e ocupação de novas áreas, com a complementação da malha viária articulada aos eixos estruturadores. Para alcançar, porém, estes objetivos, o que fica claro é que o poder público municipal atua de forma a valorizar o solo através da desapropriação de imóveis para realização de equipamentos, projetos viários e conjuntos habitacionais, criação de áreas verdes e a elaboração de Planos de Alinhamento, para a complementação de eixos viários. Essas obras valorizam o solo e geram uma ocupação por parte de empreendimentos privados que lucram essa valorização, porém geram externalizações negativas para o local que vão de encontro à algumas das diretrizes propostas, uma vez que os condomínios fechados caminham cada vez mais em direção à terra não urbanizada, além de não existir preocupação com relação à criação de barreiras físicas, visto as grandes áreas cercadas criadas, que bloqueiam e dificultam a acessibilidade nos bairros. As diretrizes e instrumentos previstos para as Macrozonas de Expansão Urbana confirmam o que já expusemos.

DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art.172. A Macrozona de Expansão Urbana abrange áreas ainda não parceladas ou ocupadas para fins urbanos para quais será obrigatoriamente exigida a execução de Planos de Ordenação do Território.

Art.173. As principais diretrizes territoriais previstas para a Macrozona de Expansão Urbana são:

I - Parcelamento e ocupação condicionados a integração à malha da cidade;

II - Prioridade para a regularização urbanística e fundiária nas Áreas de Especial Interesse Social identificadas;

III - Obrigatoriedade de elaboração e execução de um Plano de Ordenação do Território – POT prévio ao parcelamento e ocupação do solo a ser elaborado pelos órgãos competentes da Prefeitura ou pelos empreendedores, devidamente orientado e aprovado pela administração municipal.

Art.174. Os Instrumentos previstos para atingir as diretrizes apontadas são:

I - Implementação do Plano de Macrodrenagem;

II - Aplicação do instrumento de transferência do direito de construir para imóveis situados nas futuras lagoas de estabilização;

III - Utilização do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

IV - Utilização do direito de preempção para aquisição de áreas destinadas à execução de projetos viários e implantação de equipamentos urbanos (Lei 7.972, 2007, p. 66).

Uma outra questão pertinente ao assunto é a inexistência jurídica do condomínio fechado segundo a Legislação Federal (Lei 6.766/1979), que rege o parcelamento do solo para fins urbanos.

No parágrafo segundo do Artigo 2º da Lei Federal 6.766/1979 encontramos a definição do loteamento como a subdivisão de uma gleba em lotes, com a abertura de novas vias de circulação, incluindo a modificação ou ampliação das vias já existentes, além de prever a doação de áreas para o município, destinadas à construção de equipamentos públicos, e a instituição de logradouros públicos. Dessa forma, segundo a Lei, o parcelamento necessariamente gera lotes, que constituem unidades autônomas e desvinculadas da área original (ZACCHI, 2012).

Segundo assevera Zacchi (2012), é importante ressaltar que nos loteamentos as vias e equipamentos de uso coletivo gerados são considerados áreas de uso institucional e devem ser entregues à municipalidade, sendo, portanto, a utilização e circulação irrestritas e a responsabilidade de manutenção de incumbência do município. Contraditoriamente, nos condomínios o cercamento cerceia a livre circulação da população, bem como torna privados os equipamentos de uso coletivo e transfere a responsabilidade de manutenção da área aos condôminos.

Com relação aos condomínios, a Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias) os define como imóveis ou conjunto de imóveis construídos em área comum e pertencente a todos, sem a existência de áreas

públicas no seu perímetro, sendo suas principais características o não parcelamento do lote e a construção das edificações pelo empreendedor (ZACCHI, 2012). O Art. 3º mostra a não suscetibilidade de utilização exclusiva por qualquer condômino daquilo que é comum a todos os condôminos.

O terreno em que se levantam a edificação e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. (Art. 3º da Lei Federal nº 4.591/1964 apud ZACCHI, 2012)

Os condomínios que convencionalmente são chamados de residenciais horizontais fechados recebem essa nomenclatura pela referência à tipologia unifamiliar, porém retratam a figura híbrida que surgiu entre o condomínio horizontal e o loteamento, não sendo esta tipologia respaldada pela Legislação Federal, estando estes em desacordo com ela. Estes empreendimentos fechados bloqueiam os acessos de áreas que deveriam ser públicas, restringindo seu uso aos seus moradores. Apesar disto, alguns municípios criam legislações que procuram regulamentar os condomínios fechados, que recebem inclusive outras denominações como condomínios urbanísticos, loteamentos fechados etc. Apesar de verificarmos que o Art. 30 e os incisos I e VII da Constituição Federal de 1988 indiquem que é competência do município legislar sobre assunto de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, entretanto, não é possível que uma Lei Municipal contrarie uma Lei Federal (ZACCHI, 2012).

No caso do município de Campos dos Goytacazes foi criada a figura do Condomínio Urbanístico integrado à edificação. Que segundo a Lei de Parcelamento do Solo Urbano:

XIV - Condomínio urbanístico integrado à edificação: modalidade de condomínio em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização.

a) O condomínio urbanístico integrado à edificação é precedido de diretrizes urbanísticas e ambientais para fixação dos parâmetros que irão orientar o projeto do empreendimento (Lei 7.975, 2007, p. 2).

Pela determinação da legislação municipal os condomínios aprováveis são aqueles onde o empreendedor não somente executa o parcelamento da gleba e promove sua urbanização, mas também edifica as unidades autônomas. É interessante, porém, notar que muitos dos empreendimentos lançados no município não respeitam a legislação, com aval da própria prefeitura municipal, que aprova os projetos de condomínios, principalmente os voltados para as classes mais altas, onde cada condômino executa as obras de sua própria casa. Esta ação do poder público revela a parcialidade de suas ações, uma vez que ele próprio se abstém de cumprir as determinações legais de acordo com seus interesses.

Abaixo trazemos parte da Lei 7.975 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Campos dos Goytacazes com um enfoque na Subseção III, DO DIMENSIONAMENTO DE ÁREAS PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS.

Art. 47 - São parâmetros para o dimensionamento de áreas de condomínios urbanísticos integrados à edificação dos tipos unifamiliar, vilas, multifamiliar e empresarial:

I - As dimensões máximas das áreas de gleba destinadas ao empreendimento;

II - As áreas mínimas das frações ideais de terreno correspondente a cada unidade autônoma serão iguais à área mínima do lote do maior modelo de loteamento adotado para a zona urbana na qual se situe o empreendimento.

§1º - Os parâmetros referidos nos incisos acima e as zonas urbanas onde são permitidas as implantações de condomínios constam no Anexo II desta Lei.

§2º - As edificações do condomínio deverão atender aos parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Edificações.

Art. 48 - Nos condomínios urbanísticos integrados à edificação, os percentuais de área destinadas ao uso comum dos condôminos e de área a ser doada para implantação de equipamentos comunitários constam do Anexo II desta Lei.

§1º - Nos condomínios urbanísticos uni e multifamiliar com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), em glebas não parceladas anteriormente, devem ser doados 5% (cinco por cento) da área para a implantação de equipamentos comunitários fora do condomínio em local a ser definido pelo órgão municipal competente.

§2º - Nos condomínios urbanísticos empresariais o percentual previsto no Anexo II desta Lei para implantação de equipamentos comunitários e área verde pode ser substituído por contrapartida a ser definida pelo órgão municipal e de acordo com parecer do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – CMMAU (Lei 7.975, 2007, p. 16-17).

Nesta Subseção podemos verificar outra série de irregularidades que comprovam a ação parcial do poder público. Para tal iremos analisar alguns exemplos analisados à luz da legislação e seus anexos. Na Figura 25 temos o Anexo II – Quadro 2 - Parâmetros para Implantação de Condomínios Urbanísticos que nos servirá para a análise.

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Anexo II – Quadro 2 - Parâmetros para Implantação de Condomínios Urbanísticos

Tipos de Condomínios Urbanísticos	Dimensões Máximas e Mínimas (m2)			Destinação de Áreas Comuns (d) (mínimo - %)				Zonas	Obs:
	Área da Gleba (a)	Área da Fração Terreno (b)	Área da Unidade Autônoma (c)	Vias Internas	Áreas Comuns	Áreas Verdes	Total		
Integrado à Edificação Unifamiliar	40.000,00	(e)	(f)	-	15%		30%	ZR-1 ZR-4 ZR-2	Doação de 5% fora da gleba
Integrado à Edificação multifamiliar	20.000,00	(e)	(f)	-	20%		30%	ZR-1 ZR-4 ZR-2	Doação de 5% fora da gleba
Vilas	5.000,00	100,00	160,00	8%	9%	6%	40%	ZR-1 ZR-2 ZR-3	-
Condomínio Empresarial	100.000,00	-	-	-	-	5%	-	MEAP ECS-3	-

a) Área Máxima da gleba (ver condições de contigüidade de condomínios urbanísticos).

b) Área Mínima da Fração de Terreno correspondente a cada Unidade Autônoma;

c) Área Máxima de Construção de cada Unidade Autônoma;

d) Excluídas as áreas de Faixas de Domínio;

e) A Área Mínima da Fração de Terreno correspondente a cada Unidade Autônoma será igual à Área Mínima do Lote do maior Modelo de Loteamento adotado na Zona;

f) A Área Máxima de Construção de cada Unidade Autônoma corresponderá às condições de aproveitamento estabelecidas na Lei de Uso do Solo e de acordo com o Código de Edificações.

Figura 25 - Anexo II – Quadro 2 - Parâmetros para Implantação de Condomínios Urbanísticos.

Fonte: Lei 7.975, 2008.

O Quadro 2 indica as Zonas onde é permitida a implantação das diversas modalidades dos condomínios urbanísticos, além do Macro Eixo de Atividades Produtivas – MEAP e do Eixo de Comércio e Serviços de hierarquia 3 – ECS – 3, para o caso dos condomínios empresariais, porém não é difícil encontrar exemplos de condomínios implantados em zonas desconformes. Os condomínios, indicados na Figura 23, de número: 20, 53, 60, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 82 e 84 se encontram em Zona de Expansão Urbana – ZEU, zona esta que não consta no quadro como

permitida, havendo recebido permissão do poder público para tal. Em pior situação temos o condomínio de número 59 que se encontra fora do perímetro urbano da cidade. Os novos bairros planejados representados nos números 54 e 58 também se encontram em ZEU, além dos conjuntos implantados pelo próprio poder público que se encontram em ZEU, sendo estes os de número: 22, 23, 55, 56, 62 e 86. Ainda em zonas desconformes temos os condomínios de número: 28, 29, 31, 32, 34, 35, 65, 66, 92, 93 e o 40 (este se encontra em sua maior parte na ZR – 3 e pequena parte em ZR – 2) todos estes em Zona Residencial de hierarquia 3 – ZR – 3, além de dois conjuntos implantados pelo poder público também em ZR – 3, sendo estes o de número 12 e 33. Temos ainda condomínios e conjuntos aprovados em Setores Especiais de Preservação – SEP, sendo os conjuntos os de número: 2, 5 e 67 e os conjuntos: 1 e 68. Além de um conjunto habitacional implantado em Setor Especial Institucional – SEI, sendo este o conjunto de número 7.

Porém estas não são as únicas irregularidades presenciadas, como exemplo do desrespeito à própria definição dos condomínios urbanísticos integrados à edificação, podemos citar dentro outros, os condomínios de número 25, 26 e 27. Em todos estes o responsável pela construção da unidade autônoma é o próprio adquirente do lote, ferindo o que regula a legislação. Podemos verificar também que sendo estes condomínios unifamiliares a área máxima da gleba deveria ser de 40.000,00m², sendo 5% do total da área doado à municipalidade em área fora da gleba, nos três casos a área superou e muito o máximo permitido, o maior dos três condomínios possui cerca de 84.329,00m² de área, e em nenhum dos casos houve doação dos 5% exigidos.

Outra posição controversa do poder público diz respeito ao comprimento máximo de vias locais dentro dos bairros e dentro dos condomínios. Segundo a Lei de Parcelamento do Solo a extensão máxima das vias locais geradas no parcelamento das glebas deve ser de 300m.

§3º - A extensão máxima das vias locais e do cul-de-sac será de 300m (trezentos metros) no máximo (Lei 7.975, 2007, p. 19).

Porém, quando observamos alguns condomínios como o Mondrian Life, amostra de número 29, percebemos que esta mesma regra não é obedecida. A via

local do condomínio citado tem cerca de 690,00m, mais de duas vezes maior que o permitido. Esse problema se torna ainda maior uma vez que pelo cercamento, só é possível acessar o condomínio por seu único acesso, não havendo transporte público ou vias transversais que facilitem o acesso. Fatos como esse reforçam a segregação gerada pelos condomínios, direcionando o carro como meio de acessar tais áreas. A Figura 26 evidencia o problema relatado.



Figura 26 - Extensão máxima de vias locais dentro e fora dos condomínios.
Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Este problema não é exclusivo deste condomínio apresentado, mas de inúmeros outros. A situação torna-se ainda pior quando percebemos outras estratégias para burlar a legislação que acabam por contribuir também para a piora da mobilidade e acessibilidade dentro dos bairros. Na Figura 27 temos em destaque os condomínios Parque dos Goytacazes e Parque Guarani, ambos da construtora MRV. Em primeiro lugar podemos apontar que ambos os condomínios descumprem a área máxima estipulada para os condomínios multifamiliares integrados à edificação que é de 20.000,00m², o Parque dos Goytacazes possui área total de 21.582,35m² e o Parque Guarani possui 22.647,43m². Do total destas áreas os percentuais de 5% que deveriam ser doados à municipalidade não foram cumpridos em sua totalidade. Na Figura 28 e na Figura 29, temos, respectivamente, as áreas efetivamente doadas fora das glebas desmembradas do Condomínio Parque dos Goytacazes (343,10m²) e

Parque Guarani (152,00m²), estas deveriam ter sido de 1.079,12m² e 1.132,37m² respectivamente. As áreas efetivamente “doadas” pelos dois condomínios foram empregadas na construção dos cul-de-sacs das ruas interrompidas pelos mesmos, não sendo o restante indicado onde foi empregado. Esse fato compromete a circulação e acessibilidade do bairro, pois cria uma enorme área cercada que não pode ser transposta. O caso destes dois condomínios no bairro do Novo Jockey é emblemático neste aspecto pela interrupção de quatro vias como consequência da implantação dos mesmos, aliado ainda por cima ao fato dos condomínios estarem contíguos um a o outro, ampliando a área cercada para 44.229,78m². Para além do problema da segregação, a construção dos condomínios, principalmente quando estes se apresentam instalados juntos uns dos outros tende a criar sérios problemas de mobilidade e futuras expansões da malha viária.



Figura 27 - Contiguidade dos condomínios e interrupção de vias.

Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

SÃO JOÃO DA BARRA

MEMORIAL DESCRITIVO DE ÁREAS

Área do lote (RGI) grupamento 02 **21.582,35 m²**
 Área (área a ser doada em outro local) (5%) 1.079,12 m²
 Área já doada em projeto (cul de sac) 343,10 m²
 Área restante 736,02 m²

QUADRO DE ÁREAS DO PRÉDIO UTILIZADO

ÁREA CONSTRUTIVA TERREO (PROJEÇÃO S=416,45m²)	369,52m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PAVT. TPO (43) (A=579,55 m²)	1.125,65m²
ÁREA CONSTRUTIVA TELHADO	103,15m²
ÁREA TOTAL EDIFICADA, ATIV. DESLOJ. CUBICAL E TELHADO 1. UNIDADE	1.598,32 m²

QUADRO DE ÁREAS

Grupamento 1: (21.582,35m²)	Exigido	Área de Projeto	%
Nº de blocos	—	12	
Nº de unidades (2 quartos)	—	384	
Nº de vagas	—	414	
Nº de vagas PNE (2%)	09	12	
Área da Adm. + Castelos (3)	99,00 + 22,90 m²	121,90 m²	
Área de Recreação (1m²/corrn)	756,00 m²	836,00 m²	
Área Verde	11%	2.472,62m²	
Área do Uso comum	20%	34,36m²	45%
Área de recreação entre prédios	—	1.482,33 m²	
Área total das vagas	—	5.025,00 m²	
Piso Permeável das Vagas	2,91m² (1 vaga)	1.169,82 m²	
Área permeável	10% (2.264,74 m²)	5.124,77 m²	24%
Área Calçada	—	1.980,60m²	
Área de Rua	—	4.824,57m²	
Área da Projeção do Bloco	(416,46 x 12)	4.997,52m²	
Taxa de Ocupação	50%	5.215,52 m²	24%
Área total construída (predios + adm. + castelo + guarita)	—	19.354,10 m²	

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

PROCESSO DE CONSULTA PRÉVIA Nº5054/2010
 # ENTRADA PELA AV. PRESIDENTE KENNEDY
 27/2 - EGS 3 - 80% TX OCUP. - CAT 4
 # AFASTAMENTO ENTRE BLOCOS - 6,00M
 # AFASTAMENTO DE CONSTRUÇÃO - 5,00M / 3,00M
 # LARGURA DE CALÇADAS - 2,00m
 # LARGURA DAS RUAS - 6,00 m
 # PERCENTUAL DE ÁREA VERDE E ÁREA DE USO COMUM - 20%
 # (LEI PARCELAMENTO Nº 7975/2007 - ART 2º - INCISO VII / VIII)
 # VAGAS DE PNE - 2%
 # TODOS OS RAIOS DAS RUAS MEDEM NO MÍNIMO 5,00m
 # RUAS SEM CRUZAMENTO CONSIDERADAS VIA LOCAL
 # PARA ÁREA DE USO COMUM, FORAM CONSIDERADAS ÁREAS ENTRE PRÉDIOS, ÁREA DE RECREAÇÃO E VAGAS (45%).
 # TODAS AS VAGAS MEDEM 5,00x2,50m, EXCETO AS VAGAS DE PNE QUE MEDEM 5,00x3,70m.

TÍTULO:

Figura 28 - Parte do carimbo do projeto aprovado pela PMCG do Condomínio Residencial Parque dos Goytacazes.
 Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

SÃO JOÃO DA BARRA

MEMORIAL DESCRITIVO DE ÁREAS

Área do lote (RGI) grupamento 01 **22.647,43 m²**
 Área (área a ser doada em outro local) (5%) 1.132,37 m²
 Área já doada em projeto (cul de sac) 152,20 m²
 Área restante 960,87 m²

QUADRO DE ÁREAS DO PRÉDIO UTILIZADO

ÁREA CONSTRUTIVA TERREO (PROJEÇÃO S=416,45m²)	369,52m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PAVT. TPO (43) (A=579,55 m²)	1.125,65m²
ÁREA CONSTRUTIVA TELHADO	103,15m²
ÁREA TOTAL EDIFICADA, ATIV. DESLOJ. CUBICAL E TELHADO 1. UNIDADE	1.598,32 m²

QUADRO DE ÁREAS

Grupamento 1: (22.647,43m²)	Exigido	Área de Projeto	%
Nº de blocos	—	14	
Nº de unidades (2 quartos)	—	448	
Nº de vagas	—	436	
Nº de vagas PNE (2%)	09	12	
Área da Adm. + Castelos (3)	108,00 + 34,30 m²	142,30 m²	
Área de Recreação (1m²/corrn)	892,00 m²	903,00 m²	
Área Verde	—	1.483,56 m²	
Área do Uso comum	20%	36%	42%
Área de recreação entre prédios	—	1.778,38 m²	
Área total das vagas	—	6.450,00 m²	
Piso Permeável das Vagas	2,91m² (1 vaga)	1.303,68 m²	
Área permeável	10% (2.264,74 m²)	4.645,82 m²	20%
Área Calçada	—	2.446,54 m²	
Área de Rua	—	4.231,39 m²	
Área da Projeção do Bloco	(416,46 x 14)	5.830,44m²	
Taxa de Ocupação	50%	5.830,44 m²	26%
Área total construída (predios + adm. + castelo + guarita)	—	22.579,26 m²	

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

PROCESSO DE CONSULTA PRÉVIA Nº5054/2010
 # ENTRADA PELA AV. PRESIDENTE KENNEDY
 27/2 - EGS 3 - 80% TX OCUP. - CAT 4
 # AFASTAMENTO ENTRE BLOCOS - 6,00M
 # AFASTAMENTO DE CONSTRUÇÃO - 5,00M / 3,00M
 # LARGURA DE CALÇADAS - 2,00m
 # LARGURA DAS RUAS - 6,00 m
 # PERCENTUAL DE ÁREA VERDE E ÁREA DE USO COMUM - 20%
 # (LEI PARCELAMENTO Nº 7975/2007 - ART 2º - INCISO VII / VIII)
 # VAGAS DE PNE - 2%
 # TODOS OS RAIOS DAS RUAS MEDEM NO MÍNIMO 5,00m
 # RUAS SEM CRUZAMENTO CONSIDERADAS VIA LOCAL
 # PARA ÁREA DE USO COMUM, FORAM CONSIDERADAS ÁREAS ENTRE PRÉDIOS, ÁREA DE RECREAÇÃO E VAGAS (42%).
 # TODAS AS VAGAS MEDEM 5,00x2,50m, EXCETO AS VAGAS DE PNE QUE MEDEM 5,00x3,70m.

Figura 29 - Parte do carimbo do projeto aprovado pela PMCG do Condomínio Residencial Parque Guarani.
 Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

As ruas Helvio Barcelar, Osvaldino Lima Ribeiro (Figura 30), José Amaro Peçanha (Figura 31) e Mário Luís Vieira (Figura 32) foram completamente interrompidas pelos condomínios Parque dos Goytacazes e Parque Guarani, comprometendo seriamente a expansão do bairro neste trecho.



Figura 30 - Interrupção da Rua Osvaldino Lima Ribeiro. Ao fundo temos o cul-de-sac da rua e a guarita de acesso ao Residencial Parque dos Goytacazes.

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 31 - Cul-de-sac da Rua José Amaro Peçanha. Ao fundo o condomínio.

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 32 - Entrada do Residencial Parque Guarani que interrompe a Rua Mário Luís Vieira.
Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

Observar tal fato evidencia como a PMCG tem no Plano Diretor e em suas Leis complementares um plano esvaziado de significado, sendo cumprido em partes em alguns momentos, usado como instrumento de justificação para os interesses dominantes em determinadas situações e com muitos discursos que não saem do papel como, por exemplo, os objetivos gerais III, IV, V, VI e VII que norteiam o desenvolvimento do município.

III - Buscar a universalização da mobilidade e acessibilidade urbana e a integração de todo o território do Município;

IV - Adotar o componente ambiental na definição dos critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, referentes à capacidade de infra-estrutura urbana;

V - Qualificar o município de Campos dos Goytacazes, oferecendo a toda a população condições de conforto ambiental, lazer e instrumentos urbanos adequados visando o aumento contínuo da qualidade de vida dos seus munícipes;

VI - Favorecer o acesso à terra, à habitação, aos serviços urbanos e aos equipamentos públicos para toda a população de Campos dos Goytacazes de maneira igualitária;

VII - Fortalecer o setor público e valorizar as funções de planejamento (Lei 7.972, 2007, p. 2).

Percebemos que em muitas ações a própria PMCG age contra aquilo que foi designado no Plano Diretor. Nosso intuito aqui não é o de criticar as deficiências do Plano Diretor, mas o de indicar – dada as suas potencialidades - que este deve ser elaborado para realmente produzir uma cidade mais acessível, onde toda a população tenha acesso à equipamentos de lazer e instrumentos urbanos adequados, onde os parâmetros de uso e ocupação do solo reflitam maneiras de se combater a especulação e haja maior racionalidade na ocupação do mesmo e que acima de tudo, as ações do poder público sejam coerentes aos ideais estabelecidos.

Na etapa de conclusão de nosso trabalho verificamos o lançamento de novos condomínios fechados e também de um novo “bairro planejado”, que reforçam as constatações apontadas em nossa pesquisa, bem como confirmam o apontamento dos vetores de crescimento da cidade de Campos dos Goytacazes. Os empreendimentos lançados foram o: Parque Marajó, condomínio integrante do conjunto Reserva das Ilhas da empresa MRV no bairro Pecuária, na RJ-158, próximo à AMBEV, primeiro vetor de expansão indicado por Zacchi (2012). Este vetor tem início no final da Avenida Presidente Vargas que se prolonga até se tornar a RJ 158, que liga Campos à São Fidélis.



Figura 33 - Implantação do Condomínio Parque Marajó, situado no eixo de expansão delimitado pelo prolongamento da Avenida Presidente Vargas e continuidade como RJ-158. Fonte: Site da MRV, 2017⁶.

⁶ Disponível em: < <http://mrv.com.br/reservadasilhas/>>. Acesso em: 23 abr. 2017.

O condomínio conta com 22 blocos de apartamentos que somam 356 unidades. Ainda pela construtora MRV foi lançado o Condomínio Jardim das Figueiras, integrante do conjunto Alamedas de Campos. O condomínio é composto de 17 blocos de 4 andares cada. O condomínio fica localizado na Estrada de Santa Rosa atrás do Hospital Geral de Guarus. Sobre este condomínio é interessante notar a estratégia da MRV em valorizar seu próprio empreendimento, uma vez que a mesma lançou inicialmente o empreendimento Jardins de Campos através da URBAMAIS, braço da construtora MRV. O empreendimento Jardins de Campos é um “bairro planejado”, como a construtora o chama, que nada mais é do que o parcelamento de uma gleba com a criação de ruas e lotes. É possível perceber já nas imagens de venda do loteamento Jardins de Campos a reserva de duas áreas no acesso ao novo loteamento. Atualmente, após a conclusão do loteamento, a MRV lançou o empreendimento Jardim das Figueiras, aproveitando-se da valorização do local.



Figura 34 - Loteamento Jardins de Campos, da URBAMAIS, braço da Construtora MRV. As duas áreas vazias no acesso loteamento foram destinadas a implantação de condomínios fechados, lançados, porém, apenas após a conclusão do loteamento.

Fonte: Site da URBAMAIS, 2017⁷.

⁷ Disponível em: < <http://www.urbamais.com.br/empreendimentos/rj/campos-dos-goytacazes/jardins-de-campos>>. Acesso em: 23 abr. 2017.

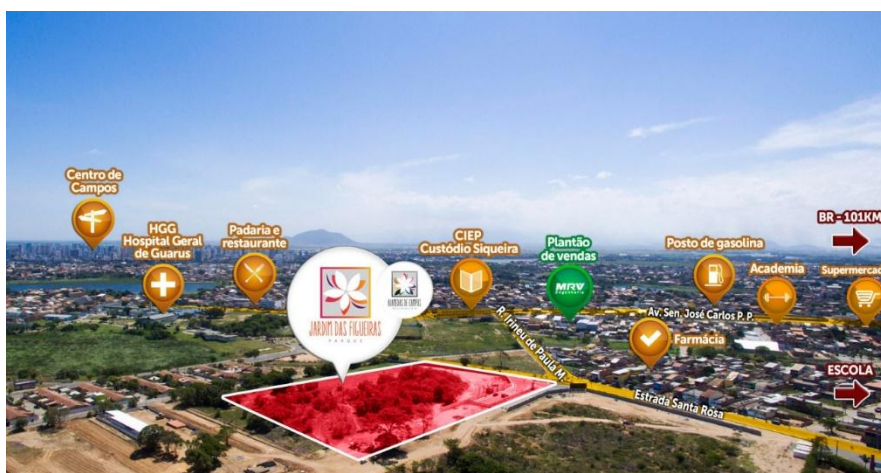


Figura 35 - Imagem área indicando o local da implantação do Condomínio Jardim das Figueiras. É possível perceber que a área de implantação é aquele vazio indicado na imagem anterior.

Fonte: Site da MRV, 2017⁸.

A implantação deste condomínio reforça a nossa indicação da Estrada de Santa Rosa como um dos crescentes vetores de expansão da cidade.

Dois outros empreendimentos foram também lançados, mas agora, porém, reforçando o vetor delimitado pela Avenida Arthur Bernardes. O primeiro deles é o Condomínio Mais Parque Ipê Residencial, da Construtora More Mais, braço do Grupo Laccheng, grupos de construção civil do Estado do Espírito Santo. O condomínio fica localizado próximo ao início da Avenida Arthur Bernardes, tendo como referência a UENF.



Figura 36 - *Outdoor* com o anúncio da construção do Condomínio Mais Parque Ipê, localizado na Avenida Arthur Bernardes.

Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

⁸ Disponível em: < <http://www.mrv.com.br/alamedasdecampos/#&gid=4&pid=1>>. Acesso em: 23 abr. 2017.



Figura 37 - Anúncio do empreendimento Mais Parque Ipê.
Fonte: Pedro Paulo Imobiliária, 2017⁹.

O empreendimento contará com 5 blocos de apartamentos, com 8 andares cada, tendo cada pavimento também 8 unidades, gerando um total de 320 unidades. A implantação do condomínio corrobora o que Gomes (2015) afirma quando mostra que a consolidação da Avenida Arthur Bernardes gera um “arco de valorização”, uma vez gera mudanças nos usos e ocupações dos bairros servidos por ela. Edificações de tal gabarito não poderiam ser edificadas anteriormente, não fosse a implementação desta via.

O segundo empreendimento lançado é um loteamento numa via perpendicular à Avenida Arthur Bernardes.

⁹ Disponível em: < http://pedropauloimobiliaria.com.br/images/Mais_Parque_Ipe_banner.jpg>. Acesso em: 23 abr. 2017.

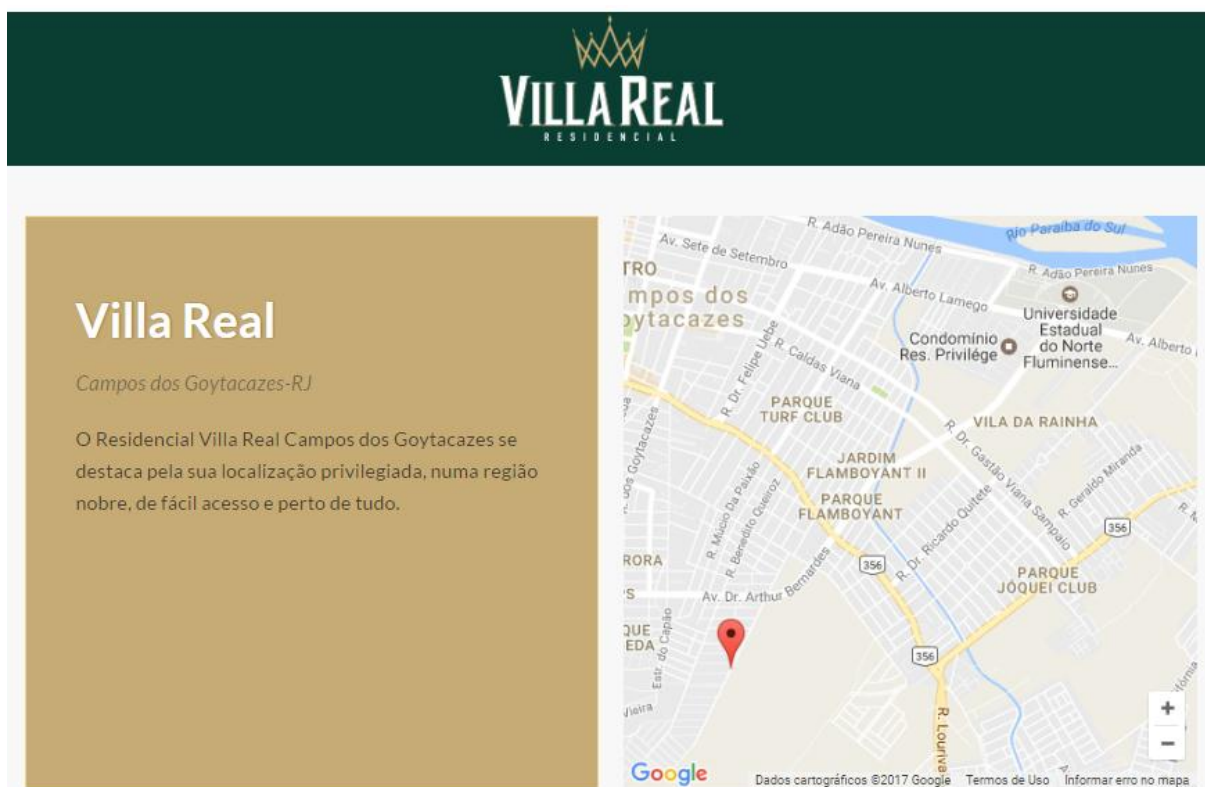


Figura 38 - Novo loteamento lançado entre as Avenidas Arthur Bernardes e Nossa Senhora do Carmo.

Fonte: Site da Faezam, 2017¹⁰.

O loteamento se encontra na Rua Idelfonso Evangelista Campos, estando entre a Avenida Arthur Bernardes e a Avenida Nossa Senhora do Carmo em seu futuro prolongamento, esta segunda via é apontada por nós como um futuro arco de valorização da terra e expansão da cidade.

Por fim, a análise das propagandas vinculadas aos empreendimentos comercializados no bairro e sua realidade empírica, observada nas matérias de jornal divulgadas e nas entrevistas realizadas no bairro nos levaram a concluir que a implementação dos condomínios fechados parte da necessidade dos empreendedores em conseguir obter maiores lucros, criando através da publicidade valores e status de diferenciação para justificar tais valores. A mídia caminha de mãos dadas neste processo de criação de um discurso do medo, que justifica a necessidade do cercamento.

¹⁰ Disponível em: < <http://faezam.com.br/villa-campos-real.html#intro>>. Acesso em: 23 abr. 2017.

4. PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO EM UMA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

4.1 Caracterização do Bairro Novo Jockey

A produção dos condomínios nas imediações do bairro do Novo Jockey tem início com o processo de auto-segregação, conforme define Ribeiro (2005). Faremos aqui uma descrição do aparecimento destes condomínios na área selecionada para a pesquisa em ordem cronológica. Os dados obtidos foram compilados em uma planilha que será apresentada na sequência. O condomínio Remanso do Paraíba (Figura 39) foi o primeiro a ser implantado, no início do ano de 2003, tendo como público alvo a classe alta (professores da Uenf que se reuniram e construíram o Condomínio, a princípio destinado apenas aos professores da Universidade). Apesar de extrapolar os limites do bairro do Novo Jockey, este condomínio encontra-se muito próximo e indica o processo de auto-segregação na área de análise. Este foi o precursor de outros dois condomínios, também voltados para a classe alta, que se instalaram junto dele. Na Figura 39, datada do dia 29/08/2004, observamos também o início das obras do Palm Springs.



Figura 39 - Condomínio Remanso do Paraíba, primeiro a ser implantado nas imediações do bairro do Novo Jockey.

Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Em nossa pesquisa procuramos fazer um levantamento através de imagens aéreas viabilizadas pelo Google Earth, onde conseguimos retroceder no tempo e assim traçar a evolução não só dos condomínios, mas também do próprio bairro. Infelizmente, não foi possível obter imagens do período entre o 2004 e 2010, havendo este lapso, que, porém, não compromete nosso objetivo. Nas imagens que apresentamos foi explicitado o contorno dos condomínios. Há três cores diferentes, a cor amarela indica os condomínios residenciais multifamiliares, a cor vermelha indica os condomínios residenciais unifamiliares e a cor laranja indica o Condomínio do Bosque Residence Club, que se encontrava com as obras paralisadas no início de nossa pesquisa, tendo sido continuadas no início de 2017.

É preciso salientar ainda que as datas apresentadas na tabela levam em consideração a data de aprovação dos projetos dos condomínios. Uma prática muito comum, infelizmente, no setor da construção civil em Campos, é de dar início às obras, muitas das vezes, sem que o projeto e as devidas documentações estejam aprovados pelo Poder Público Municipal. Este fato pode ser observado em algumas fotos onde é possível perceber sinais de início das obras, apesar da não aprovação. Em nossa leitura, este fato pode indicar tanto um desrespeito velado às regras, como o grau de interferência/poder dos proprietários imobiliários, como dos promotores imobiliários (em alguns casos o Poder Público tem prazo de 90 dias para aprovar o projeto, se não

o fizer o proprietário pode dar início por sua própria conta e risco às obras de construção).

Na Figura 40, datada de 22/04/2010, já notamos a presença de cinco novos condomínios, sendo um deles voltado para classe alta, condomínio Vale do Paraíba, mas agora também condomínios voltados para as classes médias e baixas. São eles, o condomínio Hybiscus, Parque das Rosas, Residências Village do Sol e o início das obras do Conjunto Habitacional Morar Feliz – Novo Jockey. Um outro fato interessante de se notar é a presença do pequeno proprietário fundiário/ pequeno promotor imobiliário atuando na construção de casas padronizadas para venda. As ruas Andrea Genta Póvoa e Moacyr Ururahy, localizadas no início da Rua Rosa Montesano de Oliveira, exemplificam esta ocupação. Não há cercamento, porém a rua tem fim em si mesma, não estimulando a circulação de pessoas que não possuam residência ali ou que não tenham algum propósito específico. A imagem mostra ainda o próprio adensamento do bairro, que em comparação à imagem anterior, retrata o surgimento de novas residências, assim como, o asfaltamento das ruas.



Figura 40 - Surgimento de condomínios voltadas para classe média e baixa no Novo Jockey, além do Conjunto Habitacional Morar Feliz.
Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Nesta etapa notamos que o enfoque principal desta área não é somente a classe alta, mas também as classes média e baixa. É o início deste processo que tem reconfigurado o bairro.

A prefeita eleita para gestão 2009/2012, havia anunciado em seu programa de governo o lançamento de 10.000 casas para suprir o déficit habitacional, retirando assim as populações em áreas de risco, bem como as que dependiam do aluguel social de tais situações (FARIA; POHLMANN, 2015). Apesar da meta de 10.000 casas, segundo Duarte (2008 apud FARIA; POHLMANN, 2015) o déficit real da cidade era de 11.511 moradias, 1.511 a menos que o programa se propunha a executar. Na existência dessa demanda não-solvável os promotores imobiliários buscam a ajuda do Estado para tornar viável a construção de residências para camadas populares. O Estado então promove a concessão de créditos aos promotores imobiliários, bem como facilita o acesso ao crédito aos futuros moradores (CORRÊA, 2005). Um dos fatores que possibilita o acesso das classes mais baixas à moradia própria é a possibilidade de obter o financiamento a longos prazos (RIBEIRO, 1997). Este é um indicador importante, pois as classes mais baixas dificilmente, visto as baixas remunerações, conseguem juntar capital suficiente para investir em um lote “de rua” e construir sua própria casa.

Este fato confirma a estratégia dos promotores imobiliários, descrita por (CORRÊA, 2005), de produzir habitações primeiro para aqueles que constituem uma demanda solvável. Vemos a produção dos condomínios Remanso do Paraíba, Palm Springs e Vale do Paraíba como pertencentes a esta demanda solvável. Estes empreendimentos, além do Centro de Eventos Populares Osório Peixoto (CEPOP), obras iniciadas em 2010, e principalmente do Conjunto Habitacional Morar Feliz, tendem a levar amenidades para a área, gerando uma consequente valorização da terra. Ora, estas terras já pertenciam a proprietários que esperavam este momento oportuno para lançar seus empreendimentos. A modalidade praticada é a dos condomínios fechados, primeiro, como já dito, pela possibilidade de financiamento aos futuros compradores. Em segundo lugar, pela possibilidade de diferenciação social. Caldeira (2000) e Ribeiro (1997) discorrem sobre a construção do simbolismo em cima do ‘novo conceito de moradia’ que transfiguram a verdadeira lógica dos empreendedores imobiliários.

Na Figura 41, datada de 06/09/2011, percebemos a intensificação da ocupação dos condomínios já existentes e o avançar das obras em alguns outros, como se pode observar no Conjunto Habitacional Morar Feliz, porém o que é mais importante frisar é a entrada de uma grande construtora vinda de outro estado para atuar agora em

Campos, a MRV. Com a implementação do Porto do Açu, cujas obras tiveram início em 2009 dois novos empreendimentos da construtora iniciaram no bairro. Gomes (2015) relata que o mercado imobiliário da cidade possui grande demanda, dentro outras razões, pelo fato de ser uma das cidades mais importantes da Bacia de Campos, onde a economia do petróleo se mostrou muito dinâmica em anos recentes. O autor mostra que tal demanda provocou um grande interesse em grandes grupos imobiliários que passaram a atuar de maneira mais expressiva em Campos dos Goytacazes a partir de 2006 e, que, em função início das operações do Complexo Logístico, Industrial e Portuário do Açu (CLIPA), em São João da Barra-RJ, e da implantação do Complexo Industrial e Logístico de Barra do Furado (CBF) em Campos dos Goytacazes-RJ e Quissamã-RJ a demanda seria crescente. O autor cita Cruz (2012, p. 54) que afirma que pela proximidade da cidade de Campos aos empreendimentos, por sua capacidade de formação de mão de obra, infraestrutura para expansão, serviços e população, a mesma seria a maior beneficiária, recebendo a maioria das instalações de suporte e apoio, serviços e também a maior parte das instalações de hotelaria e residências. É nesse movimento que surgem o Parque dos Goytacazes e o Parque Guarani da MRV. Estes empreendimentos tinham como público alvo os empregados de menor escalão envolvidos nos empreendimentos do CLIPA e CBF. A Avenida Presidente Kennedy é um dos principais acessos de ligação à BR-356, estrada que liga Campos-São João da Barra e também se liga à Avenida Lourival Martins, que dá acesso à BR-216, rota ao Complexo Industrial Logístico de Barra do Furado. Essas características colocam mais uma vez o bairro do Novo Jockey como tendo uma posição estratégica. Ainda em 2011, a PDG, lança três condomínios fechados nas imediações do bairro.



Figura 41 - Novas incorporadoras chegam à Campos. Início das obras dos condomínios da MRV.

Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Na Figura 42, datada de 21/12/2012, podemos observar o avançar das obras dos condomínios da MRV e agora também o desenvolvimento dos condomínios da PDG. Ambos os empreendimentos da MRV e da PDG eram multifamiliares, diferentemente dos condomínios lançados antes da entrada dessas duas construtoras. Vimos que estes novos condomínios desobedecem às Leis do Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e também a Lei de Parcelamento do Solo no capítulo anterior. O bairro continua também a se adensar com aumento do número de residências.

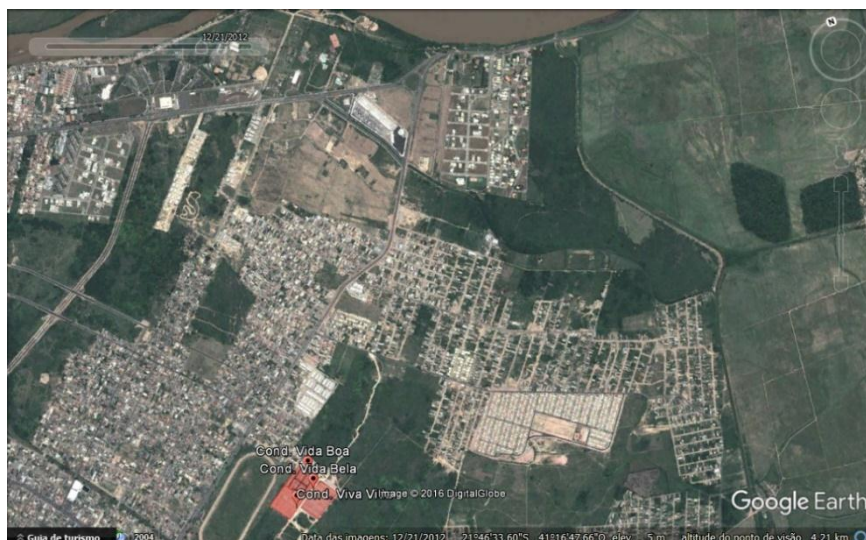


Figura 42 – Entrada da PDG em Campos com o lançamento de três condomínios multifamiliares fechados.

Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Na Figura 43, datada de 18/12/2014, já notamos a consolidação dos empreendimentos da MRV e também da PDG. O que chama a atenção nesta imagem agora é o lançamento de três novos condomínios, sendo dois deles da MRV, o Parque Gaia e o Parque Gaudi, além do Condomínio do Bosque Residence Club¹¹, assinalado em laranja, este último teve suas obras iniciadas, porém não chegou a ser concluído.



Figura 43 - Últimos condomínios instalados no bairro do Novo Jockey e suas imediações até o presente momento.

Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

¹¹ No início de nossa pesquisa, em uma de nossas primeiras visitas de campo no mês de maio de 2016, as obras do Condomínio do Bosque Residence Club encontravam-se paralisadas, porém pode-se observar a retomada das obras em fevereiro de 2017 em outra visita de campo.

Por fim, a última imagem que apresentamos, datada de 13/09/2016 (Figura 44) apresenta o bairro e suas imediações nos dias atuais. É possível perceber uma maior consolidação do bairro, com aumento do número de casas e o Condomínio Parque Gaudi, da MRV, quase concluído e pronto para entrega. As obras do Parque Gaia, também da MRV, foram desaceleradas por conta dos momentos de cortes que ocorreram no empreendimento do Porto do Açú, assim como a crise político-financeira vivenciada pelo país recentemente. A fim de sistematizar a informação de todos os condomínios implantados na área de análise desta pesquisa elaboramos uma tabela, que segue abaixo, com a listagem dos condomínios e suas informações.



Figura 44 - Configuração atual da área analisada.

Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Em recente visita ao bairro conseguimos observar o surgimento de novos empreendimentos no interior do bairro, bem mais afastados da Avenida Presidente Kennedy. Estes novos empreendimentos reforçam ainda mais o caráter segregatório da ocupação do bairro e a forte relação do Poder Público como coparticipante e incentivador deste processo. A observação do bairro e uma entrevista realizada com um antigo morador nos trouxeram fortes indícios deste processo. Os dados destes empreendimentos não foram encontrados nos arquivos da Secretaria de Obras e por isso não constam na tabela abaixo. Os empreendimentos foram lançados muito

recentemente e os dados foram obtidos através de conversas informais com o incorporador e o construtor dos empreendimentos.

A Figura 45 indica a localização dos novos empreendimentos imobiliários implantados no bairro. Estes têm surgido ao longo das vias principais do bairro, que, diferentemente das demais, possuem asfalto e por onde circula a única linha de ônibus que passa pelo bairro.

Condomínios Residenciais implantados na área analisada

Condomínio	Aprovação	Modificação	Localização	Área Total (m²)	Quantidade de Lotes	Área Total dos Lotes (m²)	Área Verde/Lazer (m²)	Doação (m²)
Cond. do Bosque Residence Club	22/07/2014	-	Rua Rosa Montesano de Oliveira, nº 264/292	34.591,50	138	19.303,96	4.621,89	1.729,57
Cond. Palm Springs	10/12/2004	-	Rodovia BR 356, s/nº	98.736,00	93	58.568,16	49.070,25	-
Cond. Parque Gaia (MRV)	23/07/2014	11/02/2016	Rua João Cabral de Melo, s/nº	24.514,89	28 blocos/ 448 unidades	22.178,96	522,65	1.225,74
Cond. Parque Gaudí (MRV)	23/07/2014	26/09/2014	Rua João Cabral de Melo, s/nº	25.010,11	15 blocos/ 480 unidades	25.788,01	283,06	1.250,51
Cond. Remanso do Paraíba	07/02/2003	-	Rodovia BR 356, nº 72	ND	58	ND	10.369,63	-
Cond. Residencial Hybiscus	01/09/2006	-	Avenida Presidente Kennedy, nº 550	23.578,88	71	14.793,11	2.571,16	-
Cond. Vale do Paraíba	09/04/2007	-	Rodovia BR 356, s/nº	146.684,55	151	84.329,48	23.262,88	-
Cond. Vida Bela	09/11/2011	29/04/2013	Rua João Manuel de Farias, nº 154/184	20.948,41	220 unidades	11.503,12	6.684,25	-
Cond. Vida Boa	25/11/2010	26/04/2012	Rua João Manuel de Farias, nº 114/152	17.124,40	198 unidades	10.314,39	5.497,14	-
Cond. Viva Vida	ND	ND	Rua João Manuel de Farias, nº 88	ND	218 unidades	ND	6.684,25*	-
Programa Morar Feliz - Jockey	21/07/2015	-	Rua Rosa Montesano de Oliveira, s/nº	304.574,97	934	137.347,48	52.688,42	-
Residencial Parque das Rosas	06/11/2007	12/12/2011	Avenida Presidente Kennedy, nº 470	4.000,00	24	2.668,80	43,13	-
Residencial Pq. dos Goytacazes (MRV)	20/07/2011	04/10/2011	Rua Osvaldino Lima Ribeiro, nº 36/38	21.582,35	12 blocos/ 384 unidades	19.228,20	12.140,28	1.079,12
Residencial Parque Guarani (MRV)	04/10/2011	04/03/2011	Avenida Presidente Kennedy, nº 464/476	22.647,43	14 blocos/ 448 unidades	22.432,90	12.276,32	1.132,37
Residências Village do Sol	25/05/2010	-	Rua Rosa Montesano de Oliveira, nº 237/285	25.500,00	95 unidades	ND	395,00	-

Observações:

1. Dados obtidos no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes;
2. ND = Dados não disponíveis para consulta.

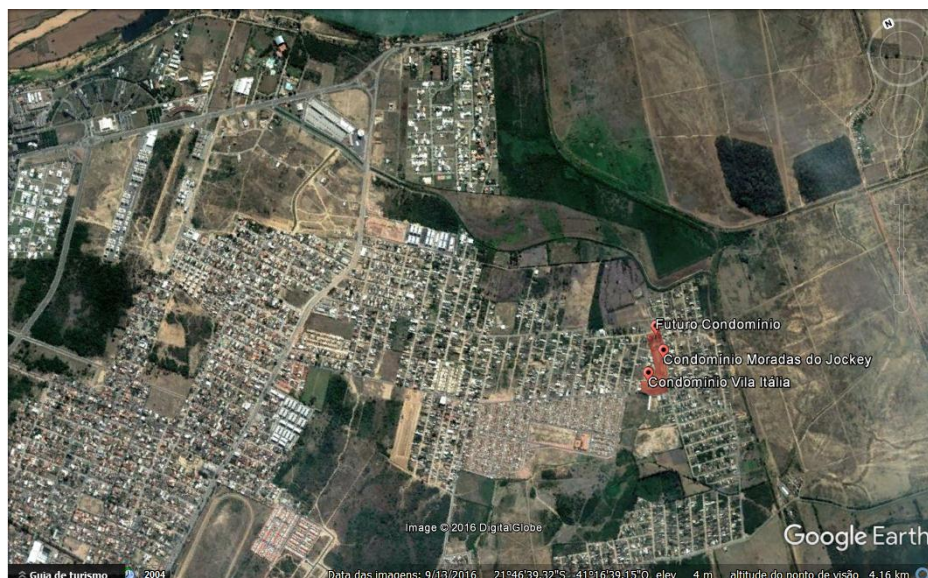


Figura 45 - Novos condomínios adentrando o bairro.
 Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

Estes empreendimentos trazem um aspecto emblemático e que revela o conflito entre os residentes “estabelecidos” no bairro e os novos moradores, “outsiders”, implantados juntamente com o Conjunto Habitacional do Morar Feliz em virtude do inchaço dos serviços e seletividade de equipamentos públicos edificados pela prefeitura. O bairro quase que em sua totalidade não possui asfalto em suas ruas, água encanada e esgoto. Estas benesses, com exceção do esgoto, que não existe na totalidade do bairro, estão presentes no Conjunto Habitacional do Morar Feliz, este fato gera grandes atritos e frustração entre os antigos moradores, uma vez que estes já residem no local há muito tempo e nunca foram atendidos em suas necessidades. Com relação ao asfaltamento, apenas as ruas por onde passa a linha de ônibus possuem asfaltamento.



Figura 46 - Rota do ônibus dentro do bairro do Novo Jockey.
Fonte: Adaptado pelo autor. Google Earth, 2016.

A Figura 46 mostra tal rota. Observamos que este fato gera grandes dificuldades de mobilidade e acesso ao centro da cidade por parte dos moradores. Em entrevista com o Morador 1, que reside próximo a uma das ruas por onde passa o ônibus, este nos relatou que o problema de mobilidade ainda se torna pior, pois o ônibus não entra no bairro em determinados horários se não houver algum morador dentro deste – sendo o último horário 23:30h. Com relação a água encanada o Morador 1 nos relatou que todos os antigos moradores possuem poços artesianos em suas casas e precisam criar um sistema de filtragem nas caixas de água, pois a água obtida é ferruginosa. Na Figura 47 podemos ver que é comum observamos mais de uma caixa d'água¹² nas casas, pois uma delas recebe a água do poço e filtra a água, que é enviada para a outra.

¹² A água advinda dos poços artesianos é bombeada para a caixa que se encontra no ponto mais alto da casa. Desta caixa ela flui por gravidade, passando por um filtro, sendo armazenada na segunda caixa de onde é distribuída por toda a residência.



Figura 47 - Sistema de filtro implementado pelos moradores para tirar o ferro da água advinda dos poços artesianos.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

Esta, porém, não é a realidade dos habitantes dos condomínios privados e do Conjunto Habitacional do Morar Feliz. Para estes empreendimentos a PMCG estendeu a linha de abastecimento de água. Com relação aos novos condomínios e empreendimentos apresentados na Figura 45, o construtor, Sr. Cláudio, nos informou que todo o empreendimento contará com água encanada garantida pela prefeitura ao mesmo. Este fato corrobora a tendenciosidade da atuação do Poder Público com o mercado privado, no atendimento da infraestrutura necessária a estes empreendimentos. Claramente, uma vez que estes condomínios são atendidos no serviço de água encanada, questionamos a possibilidade da extensão do abastecimento para as demais áreas do bairro que não são atendidas. No caso dos condomínios sabemos que é competência do loteador implementar toda a infraestrutura necessária no momento do parcelamento, mas é dever do poder municipal fiscalizar e garantir que tais exigências sejam cumpridas. A Figura 48 e a Figura 49 retratam a área onde está sendo edificado um dos empreendimentos já citados na Figura 45.



Figura 48 - Parte das casas que compõe o Condomínio Moradas do Jockey.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 49 - Continuidade do Condomínio Moradas do Jockey. Ao fundo vemos o ônibus que passa pelo bairro. Não há pontos de ônibus ao longo do bairro.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

Em conversa com os Srs. Cláudio e Nelson, construtor e incorporador dos empreendimentos, tivemos acesso a plantas ilustradas além de valores e informações importantes. A Figura 50 indica a Planta de Situação obtida com o Sr. Nelson, incorporador responsável pelos três empreendimentos. Na Área “A”, a da extrema esquerda, foram obtidos 19 lotes de padrão 7,00m de testada por 20,00m de comprimento (2.744,44m²), mais 5.117,67m² intitulados como área a desmembrar. Na

parte central temos a Área “B”, área remanescente com 5.865,34m², e a Área “C” parcelada em 23 lotes de 6,00m de testada por 25,00 de comprimento (3.495,11m²). Na extremidade direita temos a Área “D” com 4.138,10m² parcelada em lotes de padrão (6,00m x 25,00m), com algumas variações no comprimento, e a Área “E” com 1.714,08m², parcelada em 10 lotes de 7,00m de testada por 25,00m de comprimento, com algumas variações.

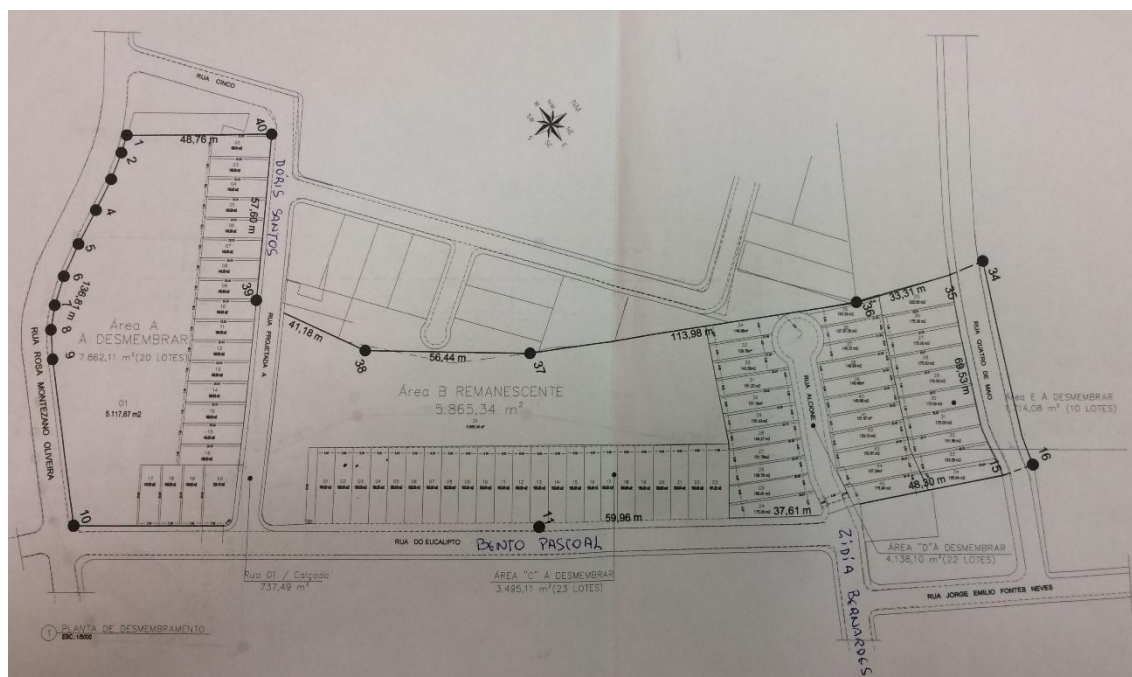


Figura 50 - Planta de Situação obtida com o Sr. Nelson indicando as glebas onde serão implantados os empreendimentos.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

As glebas desmembradas e parceladas se encontram em Zona de Especial Interesse Social, sendo permitida a adoção de lotes com 6,00m de testada, porém, não há indicações, principalmente nas áreas remanescentes, áreas destinadas à equipamentos públicos e áreas livres de uso público, conforme indicado no artigo 5º da Lei 7.975 de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 5º - O loteamento caracteriza-se pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes que atendam aos seguintes requisitos:

I - Observância às dimensões mínimas de lotes e quadras previstas nesta Lei;

II - Destinação de áreas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público em conformidade com o previsto nesta Lei;

III - Articulação das vias internas com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonização da urbanização com a topografia local e garantia do acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso coletivo.

Parágrafo Único - Cabe ao empreendedor a execução de obras e serviços de urbanização e infra-estrutura de acordo com o previsto nesta Lei e em consonância com o projeto de loteamento aprovado (PAL) na Prefeitura (Lei 7.975, 2007, p. 8).

Ao que tudo indica estas áreas serão loteadas posteriormente sem que tais requisitos sejam atendidos. A área "C" corresponde à Figura 48 e à Figura 49, onde está sendo edificado o empreendimento denominado Moradas do Jockey. A Figura 51, a Figura 52 e a Figura 53 trazem os folders obtidos em conversa com o Sr. Nelson relativas ao empreendimento Moradas do Jockey.



Figura 51 - Planta de Situação do empreendimento Moradas do Jockey.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 52 - Planta Baixa da unidade autônoma do empreendimento Moradas do Jockey.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 53 - Folder com imagens ilustrativas do empreendimento Moradas do Jockey.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

É interessante notar que apesar de não ser um condomínio, a propaganda do empreendimento ressalta a ideia de conforto e segurança, além do padrão elevado dos revestimentos. O fato de não se tratarem de casas geminadas também revela um desvinculamento com o padrão de casas populares, já estabelecido no bairro pelos programas municipais. Outro fato interessante é a tentativa de desvincular o empreendimento do estigma carregado pelo bairro do Novo Jockey, através da

adoção do nome Moradas do Jockey, apesar da planta de situação indicar que o empreendimento está localizado no bairro do Novo Jockey. Este aspecto do marketing de vendas será discutido com maior profundidade no próximo tópico, mas é importante ressaltar que há um forte estigma sobre o bairro, cujas propagandas publicitárias procuram encobrir. Há ainda a citação de condomínios horizontais fechados de alto padrão (Boungainville, Residências do Horto, Bosque das Acácias, Privilège, Palm Springs e Remanso do Paraíba) na planta de situação na tentativa de equiparar o empreendimento. As unidades têm 65,93m² de área construída, o padrão construtivo é o pré-moldado e o valor de venda informado foi de R\$ 160.000,00 reais, sendo possível financiar a compra pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Na Área “A” há um projeto para o lançamento de casas de dois pavimentos geminadas. O Sr. Nelson também nos mostrou a planta baixa da residência e uma imagem ilustrativa, apesar das obras deste empreendimento não terem sido iniciadas. O valor de venda destas unidades seria o de R\$ 119.000,00 reais também sendo possível financiar a compra pela CEF. O nome proposto para o empreendimento é o Vila Itália.



Figura 54 - Imagem ilustrativa da Fachada do empreendimento Vila Itália.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

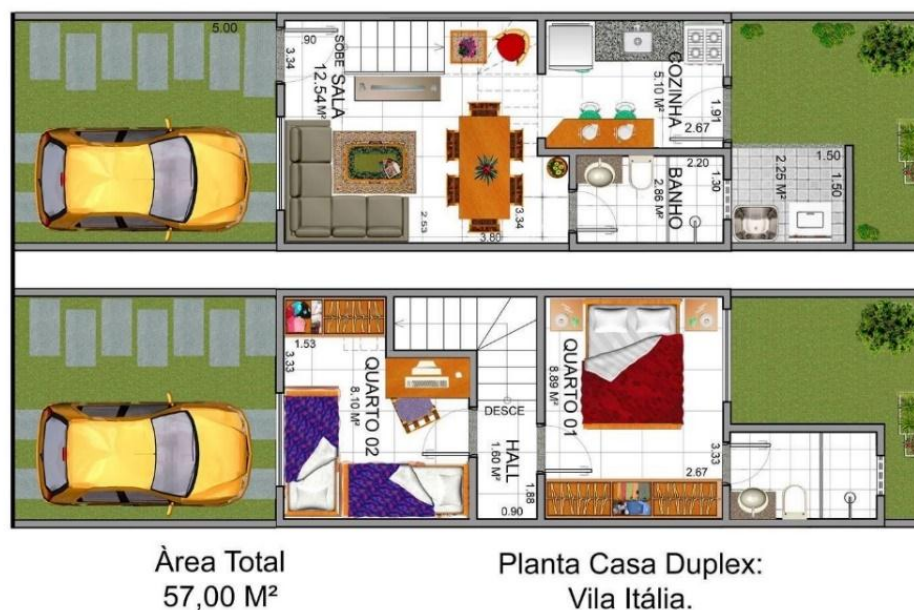


Figura 55 - Planta Baixa do empreendimento Vila Itália.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

O Sr. Nelson nos informou que todos os empreendimentos haviam sido aprovados em prefeitura e que em todos eles seriam implantados sistemas de sumidouro, por não haver sistema de esgotamento sanitário no bairro. Fizemos uma busca no arquivo da Secretaria de Obras, porém não encontramos os projetos aprovados (estes poderiam estar tramitando em processo, porém não obtivemos tal informação).

Para a Área “D” obtivemos a informação de que será lançado um condomínio horizontal fechado, porém este não atende a legislação com relação a criação de áreas destinadas ao uso comum e áreas verdes, conforme indicado na Figura 25, que apresenta o Quadro de Parâmetros para Implantação de Condomínios Urbanísticos. Com relação a Área “E” não nos foi informada sua destinação, mas, ao que parece, devem ser edificadas residências similares as observadas nos empreendimentos Vila Itália e Moradas do Jockey.

Ainda na visita ao bairro percebemos as mesmas atitudes do Poder Público no favorecimento de empreendimentos privados com a implementação de infraestrutura (água encanada e asfalto) junto aos empreendimentos da MRV. A Figura 56 mostra a interrupção do asfalto juntamente ao limite do empreendimento da MRV.



Figura 56 - Interrupção do asfalto juntamente ao limite do condomínio da MRV.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

Estas observações nos ajudaram a perceber a grande heterogeneidade do bairro e como sua ocupação é diferenciada em toda sua extensão. Em alguns pontos o bairro parece guardar muitas semelhanças com áreas rurais, corroborando o que aponta Corrêa (2005) sobre a expansão da cidade para áreas onde a transformação do uso da terra gera maiores lucros. Essa ocupação do solo e dotação de serviços e equipamentos públicos parece variar de acordo com as transformações ocorridas em decorrência da implantação de novos empreendimentos. A Figura 57 e a Figura 58 mostram a discrepância entre os empreendimentos que têm surgido e os valores cobrados por estes e a infraestrutura oferecida pelo bairro. Esta vem sendo melhorada nas imediações dos novos empreendimentos, porém não muito distante destas áreas o bairro carece de infraestrutura.



Figura 57 - Surgimento de casas geminadas e empreendimentos de padrão intermediário nas proximidades do Condomínio Parque Gaia da MRV.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 58 - Heterogeneidade entre as novas edificações e seu entorno em processo de mudanças.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

A Figura 59 e a Figura 60 mostram a grande discrepância dentro do bairro. Esta discrepância segrega a população destes espaços e parece acentuar os conflitos entre os antigos moradores do bairro, “estabelecidos”, e os novos moradores, “outsiders”, habitantes do Conjunto Habitacional Morar Feliz, uma vez que as ruas do conjunto possuem asfalto e água encanada, além de que nos arredores do conjunto

floresceu grande número de minimercados, mercearias e lojas diversas, que não existem em grande quantidade nas partes mais antigas do bairro.



Figura 59 - Rua interrompida por alagadiço que vem sendo aterrado gradualmente.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 60 - Rua sem calçamento. Parece não haver explicação para o calçamento ou não das ruas. Muitas ruas internas do bairro não possuem calçamento.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

A Figura 61, a Figura 62 e a Figura 63 mostram a grande variedade de comércios que se estabeleceu ao longo da Avenida Rosa Montesano no lado oposto do Conjunto Habitacional Morar Feliz.



Figura 61 - Comércio ao longo da Avenida Rosa Montesano no lado oposto do Conjunto Morar Feliz.

Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 62 - Grande número e grande diversidade de lojas se estabeleceu próximo ao Conjunto Morar Feliz.

Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 63 - Algumas casas do Conjunto foram ampliadas e contra as indicações criaram lojas em suas instalações.

Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

Se por um lado a ação do Poder Público em implantar um Conjunto Habitacional no bairro do Novo Jockey gerou conflitos entre os antigos e novos moradores, a condição de infraestrutura da nova área em comparação às partes mais antigas do bairro, compelem e dão força aos moradores mais antigos a brigar e obter por parte da gestão melhorias também para as áreas interioranas do bairro.

[...] agora se a gente quiser ir aqui a gente tem que sair para fora. Escola têm na casinha, agora botaram nas casinhas, de primeira também não tinha não, tinha algumazinha aí, mas só tinha pouca criança. Agora o bairro também aumentou, tem que aumentar o colégio também.

(Morador 1)

Algumas melhorias como asfaltamento aconteceram em algumas vias, porém, nota-se que os empreendedores e incorporadores têm tido preferência no atendimento de necessidades como água encanada, ruas asfaltadas, energia elétrica etc.

4.2. Entre o marketing e a realidade: o bairro Novo Jockey e a mídia

Neste tópico buscamos salientar a diferença entre o que é apresentado pela mídia a respeito do Novo Jockey, sua realidade e como este é propagandeado pelas construtoras e incorporadoras que executam empreendimentos no bairro.

Não é possível discorrer sobre a realidade do bairro sem citar a presença do Conjunto Habitacional Morar Feliz. O Conjunto trouxe grandes problemas de sociabilidade para o bairro, gerando um processo de segregação entre os antigos moradores, “estabelecidos”, e os novos moradores do Conjunto Habitacional, “outsiders”. Gerou-se um estigma sobre estes últimos, considerados pelos primeiros como “gente ruim¹³”.

Para aqui não foi não, piorou o bairro, e todo lugar parece que coloca casinha, eles bota gente, gente ruim mesmo, pode dizer mesmo, gente

¹³ Esta expressão foi utilizada pelo Morador 1 em uma das entrevistas realizadas no bairro.

ruim para piorar mesmo o bairro. [...] Aqui precisa de posto de saúde, não tem, tinha de primeira um lá na entrada [...]

(Morador 1)

Para compreender este processo nos baseamos no estudo de Elias e Scotson (2000) da comunidade fictícia de Winston Parva. Neste estudo os autores demonstram que em uma comunidade aparentemente homogênea, os antigos moradores se percebiam superiores aos novos, sendo que o grande diferencial entre eles era o tempo que residiam no local.

Em seu estudo, Elias e Scotson apontam para o recurso de “transmissão de fofocas” utilizado pelos “estabelecidos” para a depreciação dos “outsiders”. Neste contexto, as matérias dos jornais também forneciam uma fonte adicional de fofocas, sendo estas também dirigidas a enaltecer os habitantes da “aldeia – estabelecidos” e depreciar os habitantes do “loteamento - outsiders”.

No bairro do Novo Jockey, não diferente do que vemos no caso de Winston Parva, os moradores mais antigos criam uma imagem de que todos os moradores do Conjunto Habitacional Morar Feliz são pessoas “ruins”, delinquentes, com maus hábitos e ligadas ao tráfico de drogas, por conta de uma minoria de famílias que se enquadram nesse perfil – fato este reforçado pela mídia ao retratar o local. Contudo, há uma grande heterogeneidade na origem dos moradores do Conjunto Habitacional o que impede que estes consigam se articular e lutar contra esta estigmatização, bem como se integrar ao restante do bairro. Os dados obtidos na pesquisa de Arruda (2014) comprovam que o Conjunto do Novo Jockey foi um dos que apresentou maior heterogeneidade em sua ocupação. A Figura 64 apresenta a Tabela com a distribuição do local de origem dos moradores dos Conjuntos Habitacionais do Morar Feliz em Campos dos Goytacazes, comprovando a grande diversidade do Conjunto do Novo Jockey.

Tabela 21 - Distribuição do local de origem dos entrevistados, em %.

Conjuntos do Morar Feliz	Campos - Distrito Sede	Guarus - Subdistrito	Tapera/ Ururaí - Subdistrito	Demais distritos de Campos	Outras Cidades	"Sem teto"
Conjunto em Campos - Distrito Sede						
Jóquei	58,2%	16,4%	17,9%	7,5%	-	-
Penha	42,9%	-	25,0%	32,1%	-	-
Conjunto Subdistrito de Guarus						
Aldeia I	-	100,0%	-	-	-	-
Eldorado I	-	88,0%	-	4,0%	-	8,0%
Eldorado II	1,4%	91,3%	-	7,2%	-	-
L. das Pedras	-	100,0%	-	-	-	-
P. Prazeres I	14,29%	78,57%	-	7,14%	-	-
P. Prazeres II	-	100,0%	-	-	-	-
Santa Rosa	-	93,2%	-	6,8%	-	-
Conjunto Subdistrito Tapera/ Ururaí						
Tapera I	-	3,6%	96,4%	-	-	-
Tapera II	-	-	93,3%	3,3%	3,3%	-

Figura 64 - Tabela com a distribuição do local de origem dos moradores dos Conjuntos Habitacionais do Morar Feliz em Campos dos Goytacazes.

Fonte: Grifo nosso. ARRUDA, 2014.

Segundo Arruda (2014):

Pode-se perceber que houve um deslocamento de famílias de Ururaí, Tapera e Guarus - apesar dos conjuntos edificadas nestas localidades - para a Penha e o Jockey, o que, de acordo com moradores, desencadeou diversos constrangimentos, tais como dificuldade de acesso à escola, a trabalho e à integração com os demais moradores. (ARRUDA, 2014, p. 142-143)

Este fato revela ser prematuro afirmar que todos estes moradores vieram de áreas perigosas, ou pratiquem atos e atividades violentas ao serem alocados no conjunto – discurso comum entre os demais moradores do bairro. Além disto, conforme citado no tópico anterior, a existência de conflitos entre moradores se agrava na medida em que o Conjunto Habitacional foi dotado de água encanada e asfaltamento, enquanto partes mais antigas do bairro ainda permanecem sem este tipo de infraestrutura.

Também no caso do Novo Jockey – tal qual apontado por, Elias e Scotson - os antigos residentes encontram, na mídia um grande aliado que reforça o estigma sobre

os moradores do Conjunto Habitacional. Em um rápido levantamento nas reportagens sobre o bairro encontramos diversas citações de prisões, violência e apreensões de drogas, a maior parte delas ligadas a moradores do Conjunto Habitacional.

30/06/2013 13h57 - Atualizado em 30/06/2013 13h57

Polícia de Campos, RJ, prende três com drogas no Novo Jockey

Um maior e dois menores foram flagrados com maconha.
O material apreendido e os presos foram encaminhados para delegacia.

Do G1 Norte Fluminense



Três homens, um maior e dois menores de idade, foram presos pela Polícia Militar na manhã deste domingo (30) no Conjunto Habitacional do Jovo Jockey, em **Campos dos Goytacazes**, Norte Fluminense. Com os três, os policiais encontraram 15 buchas de maconha.

De acordo com informações dos militares a abordagem aconteceu durante um patrulhamento de rotina no bairro. Os policiais do Grupamento de Ações Táticas (GAT I) realizavam ronda na Rua 1 quando suspeitaram do comportamento do trio que seguia pela rua.

O material apreendido e os presos durante a abordagem policial foram encaminhados para a 134ª delegacia de polícia do Centro, onde a ocorrência foi registrada.

Figura 65 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017¹⁴.

¹⁴ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2013/06/policia-de-campos-rj-prende-tres-com-drogas-no-novo-jockey.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

14/07/2014 17h04 - Atualizado em 14/07/2014 17h04

PM apreende 800 gramas de cocaína em conjunto habitacional de Campos

Denúncia anônima indicou o local onde a droga estava sendo preparada. Ninguém foi detido e a ocorrência foi registrada na 134ª DP no Centro.

Do G1 Norte Fluminense



Cocaína apreendida em Campos (Foto: Silvana Rusti/Jornal Terezeira Via)

Foi através de uma denúncia anônima que a Polícia Militar (PM) conseguiu apreender, na manhã desta segunda-feira (14), 800 gramas de cocaína que estavam escondidas em uma caixa de papelão em um móvel do bairro Novo Jockey, em Campos dos Goytacazes, no Norte Fluminense. Duas carteras de identidades também foram apreendidas.

Segundo os policiais do Grupamento de Ações Táticas, a denúncia dizia que alguns homens estariam em uma casa do conjunto habitacional preparando a droga para revenda. Ao chegar no local a droga foi localizada, mas nenhum responsável foi detido.

Policiais encaminharam o material para a 134ª Delegacia de Polícia no Centro de Campos, que investiga o caso.

Figura 66 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017¹⁵.

19/09/2015 10h54 - Atualizado em 19/09/2015 10h54

Adolescente é apreendido com drogas e dinheiro em Campos, no RJ

Fato ocorreu na manhã desta terça-feira (16), no bairro Novo Jockey. Jovem foi visto próximo a um entulho e tentava se desfazer de uma sacola.

Do G1 Norte Fluminense



Material foi encaminhado para 134ª DP (Foto: Divulgação/Polícia Militar)

A Polícia Militar apreendeu um adolescente de 16 anos com drogas e dinheiro na manhã desta terça-feira (16), em Campos dos Goytacazes, no Norte Fluminense. De acordo com policiais militares, o caso ocorreu no bairro do Novo Jockey e a ocorrência foi registrada na 134ª DP.

Segundo os PMs, em patrulhamento de rotina no Conjunto Habitacional Popular, entre as Ruas 4 e 6, a guarnição avistou um suspeito indo em direção a um entulho. Ao perceber a presença dos PMs, o adolescente teria tentado se desfazer de uma sacola plástica.

Ao ser abordado, em seu bolso foi encontrada uma quantia de R\$ 112 em espécie. Já na sacola plástica foram encontradas 23 buchas de maconha. O jovem e o material foram levados para a Delegacia do Centro.

Figura 67 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017¹⁶.

¹⁵ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2014/07/pm-apreende-800-gramas-de-cocaina-em-conjunto-habitacional-de-campos.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

¹⁶ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2015/06/adolescente-e-apreendido-com-drogas-e-dinheiro-em-campos-no-rj.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

19/10/2012 11h18 - Atualizado em 19/10/2012 11h18

Menor é apreendido com droga e dinheiro em Campos, RJ

Com o menor de 17 anos, foram apreendidas cinco porções de maconha. Rapaz tentou fugir quando identificou os policiais militares.

do G1 Norte Fluminense



Policiais Militares apreenderam um menor com envolvimento com o tráfico de drogas na quinta-feira (18), em **Campos dos Goytacazes**, RJ.

A ação foi conjunto habitacional 'Morar feliz', no bairro Novo Jockey. Com o menor de 17 anos, foram apreendidas cinco porções de maconha e R\$10. O jovem tentou fugir quando identificou os policiais. Ele foi encaminhado para a 134ª DP.

Para ler mais notícias do G1 Serra, Lagos e Norte, clique em g1.globo.com/intervjrj. Siga também o G1 Serra, Lagos e Norte no **Twitter** e por **RSS**.

Figura 68 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017¹⁷.

17/11/2016 17h49 - Atualizado em 17/11/2016 17h49

Três quilos de maconha são apreendidos em matagal em Campos

Ação da PM aconteceu na tarde desta quinta (17) no bairro Novo Jockey. Homens que estavam no local fugiram.

Do G1 Norte Fluminense



Três quilos de maconha foram apreendidos na tarde desta quinta-feira (17) em **Campos dos Goytacazes**, no Norte Fluminense. A ação da Polícia Militar aconteceu no bairro Novo Jockey após denúncias de que suspeitos estariam endolando drogas em um matagal, no conjunto habitacional do bairro.

Segundo a PM, três homens foram vistos fugindo do local no momento da abordagem. No local foram encontrados 600 sacolês e três pedaços de maconha, totalizando três quilos da droga. Além disso, foi encontrada uma balança de precisão, uma tesoura e uma faca. O caso foi encaminhado para a delegacia do centro.

Figura 69 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017¹⁸.

¹⁷ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/serra-lagos-norte/noticia/2012/10/menor-e-apreendido-com-droga-e-dinheiro-em-campos-rj.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

¹⁸ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2016/11/tres-quilos-de-maconha-sao-apreendidos-em-matagal-em-campos.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

13/10/2016 11h09 - Atualizado em 13/10/2016 11h09

Homem e mulher são detidos com cocaína em Campos, no RJ

Detenção foi na madrugada de quinta-feira (13) em conjunto habitacional. Segundo a PM, foram apreendidos cerca de 1kg da droga com eles.

Do G1 Norte Fluminense



Cocaína foi apreendida com a dupla em Campos (Foto: Polícia Militar/Divulgação)

Um homem e uma mulher foram detidos com cocaína na madrugada desta quinta-feira (13) no Conjunto Habitacional Popular do Jockey, em Campos dos Goytacazes, no Norte Fluminense. De acordo com a Polícia Militar, foram apreendidos dois sacos com cerca de 1 Kg de cocaína e um caderno de anotações do tráfico de drogas na localidade. O caso foi registrado na 134ª DP.

Segundo a PM, a equipe recebeu informações de que um suspeito de vender drogas estaria em um baile funk e que guardava drogas em um local no conjunto. A polícia afirma que, na abordagem, os agentes também encontraram seis sacos de cocaína enterrados em um terreno.

Figura 70 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017¹⁹.

03/10/2015 15h02 - Atualizado em 03/10/2015 15h02

Jovem é detido com revólver municiado em Campos, no RJ

Ação ocorreu na madrugada deste sábado (3), no bairro Novo Jockey. Suspeito tentou fugir ao ver viatura da Polícia Militar.

Do G1 Norte Fluminense



Material foi encaminhado com o suspeito para a 134ª DP Centro, em Campos (Foto: Divulgação/Polícia Militar)

Um jovem, que não teve a idade revelada, foi detido com um revólver municiado na madrugada deste sábado (3), no bairro Novo Jockey, em Campos dos Goytacazes, no Norte Fluminense. De acordo com a Polícia Militar, o suspeito tentou fugir e arremessou a arma sobre um muro de uma residência. Ele foi alcançado pelos PMs e conduzido para delegacia.

Policiais militares contaram que, a apreensão ocorreu na Rua 3, no Conjunto Habitacional do Novo Jockey. Com o suspeito estava o revólver de calibre 32 com quatro munições. Policiais civis da 134ª Delegacia de Polícia do

Centro investigam o caso. O suspeito permaneceu detido.

Figura 71 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017²⁰.

¹⁹ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2016/10/homem-e-mulher-sao-detidos-com-cocaina-em-campos-no-rj.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

²⁰ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2015/10/jovem-e-detido-com-revolver-municiado-em-campos-no-rj.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

10/09/2015 07h44 - Atualizado em 10/09/2015 07h44

Jovem tenta correr, mas é flagrado pela PM com drogas em Campos, RJ

Caso correu no final da tarde desta quarta-feira (9), no Novo Jockey. Entre o material apreendido estão 424 pedras de crack.

Do G1 Norte Fluminense



Material foi encontrado com jovem de 18 anos em Campos (Foto: Divulgação/Polícia Militar)

Um jovem de 18 anos foi detido com drogas no final da tarde desta quarta-feira (9) no Conjunto Habitacional do Novo Jockey, em Campos dos Goytacazes, no Norte Fluminense. De acordo com a Polícia Militar, foram apreendidos com o suspeito 424 pedras de crack, 100 gramas da mesma droga e 155 sacólés de cocaína. Outros dois suspeitos conseguiram fugir e o jovem foi encontrado dentro de uma casa abandonada.

Policiais militares contaram que o órgão estava fazendo o patrulhamento de rotina e na esquina das Ruas 1 e 19, três suspeitos foram vistos com a drogas. Após abordagem, os jovens fugiram, sendo que um deles foi alcançado pelos PMs. Policiais civis da 134ª Delegacia de Polícia investigam o caso.

Figura 72 - Reportagem sobre atividades criminosas, violência e tráfico de drogas no Novo Jockey.

Fonte: Grifo nosso. Globo, 2017²¹.

A Figura 65, a Figura 66, a Figura 67, a Figura 68, a Figura 69, a Figura 70, a Figura 71 e a Figura 72 apresentam reportagens que evidenciam o Conjunto Habitacional como o grande problema do bairro e de onde provêm todo tipo de ações violentas e criminosas.

Esta situação é vista pelos empreendedores como oportunidade para vender nos condomínios fechados a solução para os problemas dos moradores, em primeiro lugar, porque nesta nova modalidade de habitação o futuro morador poderá encontrar e contar com toda infraestrutura, que em boa parte do bairro é precária, e mais importante do que isso é a garantia de ascender socialmente, podendo participar de um convívio entre iguais de pessoas selecionadas, conforme nos afirma Caldeira (2000, p. 259). Morar num condomínio é assumir um novo status social, ascender a um novo patamar – mesmo em um bairro depreciado. É a oportunidade de se descolar do local, e mesmo morando em um bairro degradado, não receber sobre si, o estigma deste, ou pelo menos conseguir atenuá-lo. Uma das estratégias utilizadas pelas construtoras e incorporadores é desvincular em seus anúncios o empreendimento do

²¹ Disponível em: <<http://g1.globo.com/rj/norte-fluminense/noticia/2015/09/jovem-tenta-correr-mas-e-flagrado-pela-pm-com-drogas-em-campos-rj.html>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

bairro (Figura 73), indicando ser o bairro do Jockey e não o Novo Jockey, ou apenas indicar a localização com descrições vagas como “próximo ao CEPOP”, “perto da UENF, com acesso fácil às praias”.



Figura 73 - Outdoor localizado próximo ao Hospital Veterinário anunciando dois condomínios da MRV localizados no Novo Jockey, porém com a indicação de bairro como Jockey.
Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

Medeiros (2008) mostra em seu trabalho que os condomínios fechados tendem a criar em seus espaços segregados um simbolismo de um estilo de vida diferenciado, onde os costumes, práticas esportivas, o projeto das residências etc qualificam seus moradores, garantindo a estes novo status social.

O conceito de mobilidade social, entendido como o deslocamento das pessoas de uma classe social para outra, é ampliado por Elias e Scotson (2000) quando estes observam que quando as pessoas mudam de uma classe social para outra, invariavelmente mudam de espaço (ou de bairro, ou de comunidade). Quando isso acontece, as relações entre ‘os estabelecidos’ e ‘os outsiders’ revelam que os segundos, empenham-se em elevar-se do status inferior que lhes é atribuído, enquanto que, os primeiros, procuram preservar o status superior.

A pesquisa de Elias e Scotson (2000), assim como as práticas espaciais, especificamente a dimensão domínio e controle do espaço da qual Harvey (2000) menciona, são ilustradas pelos muros que se interpõem entre a vida cotidiana da cidade e a dos condomínios

horizontais fechados; ainda que as aspirações dos moradores de ambos os lados sejam semelhantes em relação ao 'viver bem', o ambiente socialmente construído no espaço intra-muros é, substancialmente, mais qualitativo. (MEDEIROS, 2008, p. 9)

Os condomínios horizontais fechados presentes no Novo Jockey são voltados para um público de classe média e baixa, e apresentam construções bem menores e áreas livres e equipamentos de lazer bem mais modestos que condomínios de alto padrão. Em alguns condomínios presentes no bairro percebemos que não há grandes diferenças entre casas voltadas para a rua e as casas implantadas intra-muros, levando em consideração o padrão construtivo, acabamentos e áreas livres e áreas verdes, porém, é inquestionável que morar em um condomínio traz consigo os valores imateriais de “qualidade de vida”, “conforto”, “lazer”, “segurança” etc.



Figura 74 - Casas voltadas para rua Manoel Nascimento, próximas à Avenida Presidente Kennedy.

Fonte: Acervo Pessoal, 2017.



Figura 75 - Casas do Condomínio Residências Moradas do Sol, localizado na Rua Rosa Montesano.

Fonte: Acervo Pessoal, 2017.

A Figura 74 e a Figura 75 apresentam duas casas com o mesmo número de cômodos, sendo muito parecidas esteticamente, tendo como diferença principal o fato de uma estar dentro de um condomínio fechado e outra não.

Garanta condições especiais de lançamento

JOCKEY

2 quartos
Lazer completo

Todo lazer, conforto e segurança que você sempre quis.

Sinal de apenas **R\$ 1.000,00**

Av. Presidente Kennedy, próximo ao CEPOP - Jockey.

Logos: Gaia, Minha Casa Minha Vida, CAIXA, MRV Engenharia

MRV Engenharia é a maior construtora do Brasil. 4º ano consecutivo A MAIOR CONSTRUTORA DO BRASIL. RANKING FIC 2016. MRV Engenharia é a maior construtora do Brasil. 4º ano consecutivo A MAIOR CONSTRUTORA DO BRASIL. RANKING FIC 2016. MRV Engenharia é a maior construtora do Brasil. 4º ano consecutivo A MAIOR CONSTRUTORA DO BRASIL. RANKING FIC 2016.

Figura 76 - Folder do Condomínio Parque Gaia. Conforto, lazer e segurança são os principais atrativos vendidos. O bairro indicado é o Jockey ao invés do Novo Jockey.

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.



Figura 77 - No site do Condomínio Parque Gaudi vemos também a indicação do bairro do Jockey, ao invés de Novo Jockey. A alusão a "felicidade de morar" evoca um sentimento intangível, na intenção de criar novos significados para esta "nova forma de morar".

Fonte: Site da MRV, 2017²².



Figura 78 - No Condomínio Parque Guarani ressaltamos a utilização de um mapa ilustrado que distorce as distâncias reais a equipamentos urbanos e diferentes partes da cidade.

Fonte: Site da MRV, 2017²³.

²² Disponível em: <<http://www.mrv.com.br/gaudi/home.aspx>>. Acesso em: 3 mar. 2017.

²³ Disponível em: <<http://www.mrv.com.br/guarani/>>. Acesso em: 3 mar. 2017.



Figura 79 - A utilização de imagens de famílias felizes e/ou jovens casais indicam mais uma vez a tentativa de vender "felicidade", como se o fato de morar em um condomínio gerasse felicidade como resultado.

Fonte: Acervo Pessoal, 2016.

Os elementos observados na realidade do bairro e as características encontradas nas peças publicitárias dos empreendimentos nos evidenciam um descolamento da realidade e a tentativa de vender uma solução para os problemas encontrados no bairro, tudo isso, encamisado em imagens bonitas que não denunciam os problemas reais explicitamente, pois não se deseja desvalorizar o próprio empreendimento, mas que cria a ilusão de que morando em um condomínio você alcançará “qualidade de vida”, “felicidade”, “segurança” etc. Destaca ainda a ascensão social daqueles que deixam as “simples” casas de rua e passam a fazer parte de um grupo distinto de moradores de condomínio fechado em um ambiente marcado pelo discurso da qualidade de vida e segurança.

4.3. Relações de sociabilidade: análise das entrevistas

Para a realização da análise das relações de sociabilidade foram realizadas dez entrevistas, sendo cinco com moradores do Condomínio Residências Morada do Sol e cinco nas ruas das imediações do mesmo. Os entrevistados foram identificados

como “moradores do condomínio” e “moradores” para preservar a identidade dos mesmos.

4.3.1. Motivações para se mudar para o condomínio

As entrevistas com os moradores do condomínio nos revelaram que nenhum deles já era morador do bairro Novo Jockey antes de se mudar. O período de residência no atual local variou de 5 meses a 3 anos. As motivações destes para a mudança para o condomínio foram variadas, porém é importante destacar que a segurança e a qualidade de vida foram os itens mais citados, além da possibilidade de financiamento, da comodidade e facilidades presentes no condomínio.

Na verdade a gente não agradou muito do bairro, né? O bairro chegando aqui é meio feio, a estrutura não é muito legal. Mas, o que nos agradou foi que eu gostei do estilo aqui do condomínio.

(Moradora do Condomínio 2)

Financiamos e a gente ia pagando, pagando, e assim a gente foi se preparando até casar, o que também leva um tempo.

(Moradora do Condomínio 3)

Só mesmo a segurança, morar em um ambiente fechado para criar os filhos.

(Morador do Condomínio 4)

Neste sentido, apesar da aversão ao bairro novo Jockey, fatores relevantes foram apontados como motivadores da mudança, como a possibilidade de financiamento, de moradia em local seguro, controlado e murado, a fuga de experiências pretéritas de violência urbana e o acesso as comodidades do condomínio (piscina e área de lazer). Trata-se de um grupo que, a desdém dos problemas do bairro, viram a possibilidade de melhoria habitacional com a moradia em um condomínio privado. Trata-se da busca por exclusivismo, por fazer parte de uma “seleta” parcela da população que vive isolada dos problemas urbanos.

A possibilidade de financiamento é um dos principais fatores que possibilitam a aquisição dessa nova modalidade de moradia. O pequeno valor do sinal exigido no

momento da compra e também os subsídios oferecidos facilitam a aquisição. As empresas construtoras e incorporadoras vendem então aqueles “produtos” que deveriam ser fornecidos pela municipalidade como segurança, lazer, áreas verdes etc. Nesse processo criam novos valores e significados de se morar num condomínio, valores estes que passam a configurar elementos de diferenciação social entre os habitantes de um mesmo bairro.

4.3.2. Estigma sobre o bairro: experiências e opiniões dos moradores e dos residentes do condomínio

O levantamento dos folders e anúncios publicitários dos empreendimentos lançados no bairro mostraram que há uma intenção por parte das construtoras e incorporadoras de desvincular os empreendimentos do bairro, o tópico anterior trouxe uma explicação mais aprofundada dessa estratégia, porém percebemos nas entrevistas que nenhum dos moradores do condomínio confundia ou desconhecia o bairro. Entendemos que os valores e significados construídos sobre habitar em um condomínio diferenciam seus moradores dos demais habitantes do bairro, porém, ainda assim, os entrevistados nos relataram já ter vivenciado episódios de discriminação que revelaram haver um estigma sobre o bairro. As falas demonstram o preconceito em situações cotidianas que envolvem tanto os familiares quanto prestadores de serviços, que em determinados momentos se negaram a entregar produtos pelo medo da violência associada ao bairro.

Olha, eu sou muito desligada, pra falar a verdade, em relação a isso, mas assim: as vezes você tá fazendo cadastro em algum lugar e fala assim “qual seu bairro?”, vou no médico, primeira vez que você vai, “Novo Jockey” e a pessoa olha pra você e volta (risos), Novo Jockey não é um bairro muito bem visto não, mas eu gosto daqui, não tenho nada contra aqui não, eu até morava lá (Jockey) e vim pra cá sem problema, eu gosto muito daqui. Claro, que lá, e você falar que mora no Jockey é diferente de falar que você mora no Novo Jockey. Até a gente se sente, eu me sentia melhor em dizer que morava no Jockey do que dizer que eu moro no Novo Jockey (risos), quando você fala a pessoa fala “nossa! No Novo Jockey? Mas aonde ali?”, eu acredito que a pessoa pensa isso porque o bairro é um bairro muito novo, não tem nada muito bom aqui, se você for passear por aí você vai ver e a pessoa fala “nossa, mas mora aonde lá?”, mas eu não sou muito boa de perceber essas coisas não. Eu sou muito desligada.

(Moradora do Condomínio 1)

A dita distração da Moradora do Condomínio 1 não deixa de nos evidenciar a existência de um preconceito por parte daqueles que não vivenciam o bairro. Percebemos também a relação entre “estabelecidos” e “outsiders” entre os bairros do Jockey e Novo Jockey, constatamos que a relação entre “estabelecidos” e “outsiders” extrapola os limites do bairro, acontecendo também na esfera da cidade, onde determinados bairros são mais prestigiados que outros. Dentro desta relação os moradores do Jockey, bairro também periférico, porém com melhor infraestrutura que o Novo Jockey, se sentem superiores aos moradores do Novo Jockey. Além disso, percebemos que no imaginário coletivo o bairro do Novo Jockey possui diferentes zonas, sendo o Conjunto Habitacional do Morar Feliz uma das zonas proibidas, degradadas e violentas do bairro. Os moradores costumam se referir ao Conjunto como “casinhas”, sendo estas descritas como o problema do bairro.

Eu vim morar aqui antes de me casar, então eu tinha muito costume de pedir pra entregar, farmácia ou qualquer outro lugar, tanto que uma vez eu fui fazer um pedido e a pessoa perguntou “é no Novo Jockey?” e eu falei “é no Novo Jockey”, “ah, mas é nas casinhas? Se for nas casinhas a gente não entrega”, então tipo assim, você se sente um pouco discriminado. Você vai falar que mora no Novo Jockey e todo mundo pensa: “Nossa, bairro meio ruim. Distante” e já relaciona logo as casinhas aqui atrás que é meio favela, mas eu falei “não, é na rua que dá acesso as casinhas, mas é num condomínio fechado bem antes de chegar lá”, e ela “não, tudo bem. Se for aí a gente entrega”. Então, de certa forma tem uma discriminação sim por conta do bairro; quando você fala que é condomínio, a visão muda um pouco, mas do bairro tem sim.

(Moradora do Condomínio 3)

O relato da Moradora do Condomínio 2 confirma nossa posição de que o fato de se morar num condomínio altera a visão dos demais sobre o morador. Se a Moradora do Condomínio 3 relatasse morar nas “casinhas” esta não receberia seu pedido, porém, ao relatar que morava no condomínio ela teve seu pedido atendido.

O relato do Morador do Condomínio 4 mostra que, na opinião deste, não há maldade ou discriminação nos comentários daqueles que não residem no bairro, mas uma “brincadeira” em relação à distância do bairro. O entrevistado diz não achar o bairro violento, mas acaba admitindo que a distância não é apenas o único elemento nas “brincadeiras” alheias.

Não de maldade, mas na sacanagem vamos dizer assim, de um amigo e outro assim: “eu moro no Novo Jockey”, “pô, é longe pra caramba, hein”. Ou então, no Novo Jockey não falam, mas pensa que o Novo Jockey é um bairro violento, associa a ser violento. Mas, nunca tive nenhum problema dos amigos vir aqui, família frequentar, nunca tive nenhuma recusa, mas as vezes mais é a brincadeira com relação a distância de onde a pessoa mora ou por não conviver e não conhecer, achar que o Novo Jockey é ou ainda é perigoso.

(Morador do Condomínio 4)

As falas dos Moradores do Condomínio 5 e 2 culpabilizam o entorno ao residencial pelos problemas e “fama” negativos do bairro. O relato do Morador do Condomínio 5 mostra que o preconceito criado em relação às “casinhas” não é exclusivo dos não moradores do bairro, mas os próprios habitantes tendem a segregar os moradores do Conjunto. Ele também aponta como causa a existência das casas populares no bairro para a violência e discriminação sobre o mesmo:

Eu acho que na verdade eu nunca vivenciei um episódio de discriminação por isso, mas eu acredito que não necessariamente pelo nome, mas pelo entorno sim; eu acho que as pessoas têm um certo preconceito com as casinhas, entendeu? Eu não concordo, eu não acho uma visão, mas a gente acaba sendo... eu acabo discriminando, por quê? Infelizmente, a política hoje, a nossa política, ela acaba criando esse tipo de problema porque todo lugar que tem casinha existe problema com droga, existe roubo, aqui eu te falei que a gente não vê tanto, mas deve acontecer, provavelmente deve acontecer, pouquíssimo, mas deve acontecer, então o que acontece? Eu acho que ficou estranho essa coisa de espalhar essas casinhas, não sei se seria a melhor forma de ajudar os menos favorecidos aqui, se eu posso dizer, não sei é uma forma tão eficaz.

Morador do Condomínio 5

Não, eu nunca senti discriminação, mas quando eu falo assim, ou eu mesma falo “ah, é o Novo Jockey, é longe”, eu mesma falo porque eu sei que é longe. E tipo assim, não é um bairro, por exemplo, o Parque João Maria ali, ele eu não sei se é considerado nobre, eu acho que não, acho que bairro nobre aqui é só o Pelinca. Não sei eu não sou daqui, mas o João Maria ele é bem mesclado, têm pessoas com poder aquisitivo alto, têm pessoas humildes, eu acho que ele é bem mais mesclado. Aqui tem os condomínios próximos, né? Mas, aqui nesse condomínio a maior tendência são mais humildes, né? Ao nosso redor, aqui dentro do condomínio eu acho que são pessoas de médio igual a gente, então eu não vejo discriminação. Às vezes, a minha colocação

é que coloca “ah, é longe”, mas eu gosto de morar na casa, então por isso que a gente comprou.

(Moradora do Condomínio 2)

A fala da Moradora do Condomínio 2 evidencia um aspecto importante que Elias e Scotson (2000) discorrem em sua obra que é a apropriação do status de inferioridade imposto aos moradores do bairro. É interessante frisar que no contexto do bairro Novo Jockey a Moradora do Condomínio 2 ocupa uma posição de status “superior” aos demais moradores do bairro, porém no contexto da cidade como um todo este status é questionável.

Os mexericos discriminatórios da ‘aldeia’, todas as expressões de censura e desdém segredadas ou abertamente proferidas contra as pessoas do loteamento, exerciam um poder sobre elas, por mais dignas e ordeiras que fossem em sua conduta, porque parte delas mesmas, sua própria consciência, concordava com a má opinião que os ‘aldeões’ tinham de seu bairro. Era essa concordância silenciosa que lhes paralisava a capacidade de retaliar e de se afirmar. Elas se sentiam envergonhadas quando alguém se referia ao grupo a que pertenciam por um termo depreciativo, ou quando eram acusadas, direta ou indiretamente, de maus feitos e falhas que, na verdade, só eram encontrados em seu grupo na ‘minoridade dos piores’ (ELIAS; SCOTSON, 2000, p. 131).

A constatação dos autores mostra uma das razões pela qual o grupo “outsider” não consegue se afirmar e se insurgir contra as “expressões de censura e desdém” impostas pelos “estabelecidos”, pois há por parte do grupo estigmatizado uma concordância silenciosa pela vergonha de pertencer a tal grupo, embora saibam que tais acusações só são verdadeiras para uma minoria do grupo. Esta constatação também nos ajuda a concluir a existência da segregação em diferentes escalas e gradações.

Mostramos que há uma segregação entre os moradores do condomínio e demais moradores do bairro, porém não podemos negar que também a segregação ocorre em diferentes níveis, uma vez que, o morador do condomínio no bairro do Novo Jockey se julga superior aos demais moradores do seu bairro, porém em relação ao morador do bairro do Jockey este mesmo morador que se julga superior é visto como inferior. Dessa forma percebemos que existem escalas de segregação dentro e fora do bairro.

As falas obtidas nas entrevistas com os moradores do bairro que residem em casas voltadas para as ruas também demonstram o estigma imputado aos moradores do bairro. De maneira geral a presença do Conjunto Habitacional também foi citada por este grupo como fator determinante na produção deste estigma.

Tá certo, como eu falei com você aqui, é um bairro que tá crescendo, então não é desenvolvido ainda; depois tem toda essa questão de pessoas pobres morarem aqui, pessoas sem cultura, essas coisas que eu acabei de falar. Mas, também é uma questão muito mais sobre as casinhas, vejo que tem muito preconceito com as casinhas, entendeu? Qualquer bairro que tem casinha, as pessoas já falam “eu não vou lá”. Por exemplo: eu tive preconceito na minha casa porque eu pedi uma vez, uma comida a noite e a pessoa do restaurante disse que não ia trazer, que se eu quisesse era pra “mim” buscar na pista, na central aqui porque eles não iam entrar na rua porque era de noite e eles não sabiam o que poderia ter, porque é perigoso, que aqui tem uma imagem de perigoso por causa do tráfico de drogas e das casinhas; porque eles relacionam muito isso. Então, eles falaram isso e eu achei um absurdo, nunca mais liguei. E até falar “ah, você mora onde?”, “no Novo Jockey”. É igual professor: “ah, você tá fazendo faculdade de quê?” “Ah, faço de medicina” “olha, medicina!”, “você tá fazendo faculdade de quê” “pra ser professor” “ah, tá!”, tipo assim tem um certo preconceito que acha por ganhar pouco, por não ser tão privilegiado, essas coisas toda.

(Moradora 3)

A Moradora 3 indica em sua fala a existência do estigma e o relaciona a presença do Conjunto Habitacional. A moradora relata problemas vivenciados quando teve a recusa da entrega de um lanche por se tratar do bairro Novo Jockey.

Por outro lado, o Morador 5 também relatou a existência do preconceito, porém afirma não ter problemas no bairro. Trata-se de um bairro em expansão:

Não, no começo logo que eu vim morar tinha porque não tinha quase casa. Quando falava no Novo Jockey, as pessoas: “hum, lá não é um bairro bom”. Hoje, graças a Deus, não tenho nada a dizer, todas as pessoas que eu falo do Novo Jockey, me pergunta “tem terreno lá que estão vendendo?”, então, graças a Deus, hoje eu não vejo preconceito.

(Morador 5)

O relato do Morador 5 traz uma questão interessante que é a crescente valorização do bairro. Inquestionavelmente após a implantação do Conjunto

Habitacional Morar Feliz o bairro passou por melhorias em sua infraestrutura e também viu uma grande diversidade de comércios surgirem, principalmente ao longo da Avenida Rosa Montesano, nas imediações do Conjunto. Os condomínios implantados no bairro se aproveitaram desta infraestrutura implantada e também contribuíram para este processo de valorização da terra. A infraestrutura implantada não foi estendida por todo o bairro, mas apenas em vias principais e algumas outras ruas e também no Conjunto Habitacional, de forma que há uma reivindicação por parte dos antigos moradores pela implantação da infraestrutura em todo o bairro – fato que também alimenta o repúdio ao conjunto do programa Morar Feliz e a seus moradores.

4.3.3. Segurança: visão dos moradores do condomínio x visão dos moradores de casas de ruas do bairro

Com relação à segurança no bairro percebemos grandes divergências entre os discursos dos moradores do condomínio e os moradores de casas voltadas para a rua. A maior parte dos moradores do condomínio imputa às “casinhas” e seus moradores os problemas de violência e criminalidade do bairro, ignorando o fato de que tais atos delituosos são cometidos por uma minoria, sendo os demais, pessoas de tão boa índole quanto os moradores do condomínio se julgam.

Essa parte aqui não tanto, do outro lado lá é mais. Essa parte aqui é, assim ... é fato, não é preconceito, mas é fato! Quando a prefeita trouxe o pessoal, que construiu as casinhas aqui, a comunidade ali, ela trouxe gente de todo o lugar, inclusive da comunidade onde ela ... eu não sei o que ela fez, ela tirou o pessoal em área de risco e geralmente esse pessoal de área de risco é aquele pessoal assim, não todos, mas tem muita gente ali que mexe com drogas, é traficante e veio todo mundo pra cá. [...] Aqui dentro, a gente tá em outra realidade, a gente não sabe o que tá acontecendo lá fora, as vezes a gente sai e “oh, teve tiro ali hoje”, e eu não tô nem sabendo porque a gente tá aqui dentro a gente não vê, mas tem lá fora isso, entendeu? [...] depois que a comunidade veio pra cá que também serviu pro bairro crescer. Ainda é um bairro que não tem esgoto.

(Moradora do Condomínio 1)

[...] mas como ali no final tem aquelas casinhas que todo mundo fala que é perigoso e tal, eu acho que, de repente, é mais perigoso lá pra baixo, pra cá não.

(Moradora do Condomínio 2)

Por conta dessa favela que tem aqui atrás [...]

(Moradora do Condomínio 3)

Alguns dos moradores do condomínio têm a percepção de que os crimes e delitos não são de responsabilidade da maior parte dos moradores do Conjunto, porém é inegável, e perceptível nas falas, que a imagem coletiva do Conjunto e de seus moradores é a de um local perigoso e de onde procedem os crimes que ocorrem no bairro. Elias e Scotson (2000) relatam em sua obra como se deu o processo de construção de uma imagem estereotipada dos moradores do grupo “outsider” e da quase impossibilidade dos moradores do grupo “estabelecido” de superarem este estereotipo produzido.

Os ‘aldeões’, orgulhosos de sua respeitabilidade e ansiosos por preservar os padrões de dignidade de seu bairro, tinham-se chocado com a gente mais rude que fora instalar-se às suas portas e haviam feito uma imagem das pessoas do loteamento com base nessas experiências. O fato de alguns dos ‘sujeitos mais grosseiros’ continuarem a morar no loteamento parecia confirmar reiteradamente essa imagem formada por eles. E o fato de a maioria dos residentes do loteamento já não pertencer a esse ‘tipo rude’ de proletários, mas ser predominantemente composta de gente tão digna e bem-comportada quanto os próprios ‘aldeões’, não conseguia superar o sólido estereótipo que estes haviam formado a respeito deles e que era transmitido de geração a geração. Eles cerravam fileiras contra ‘aquela gente toda’. Assim, desde o início, as pessoas do loteamento foram excluídas da mais poderosa força integradora de sua vizinhança. Quem passasse algum tempo em Winston Parva não podia deixar de observar que os ‘aldeões’ usavam repetidamente certas expressões padronizadas para se referir ao loteamento (ELIAS; SCOTSON, 2000, p. 112).

Elias e Scotson (2000) destacam que na realidade de Winston Parva a população da Zona 3, população estigmatizada, tinha consciência de que a má reputação de seu bairro e seus aspectos mais desagradáveis deviam-se a uma minoria, porém os habitantes das Zonas 1 e 2 não percebiam tal fato, tomando a Zona 3 como um conjunto único e uniforme.

Entretanto, embora as pessoas da ‘aldeia’ e do loteamento tivessem uma imagem bastante negativa desta última comunidade, havia um aspecto em que essa imagem diferia marcadamente. Os moradores da Zona 3, até certo ponto, tinham consciência de que a má reputação de seu bairro e seus aspectos mais desagradáveis deviam-se, essencialmente, a uma minoria, a um grupo particular de famílias. Os

moradores da Zona 2, por sua vez, falavam quase invariavelmente da ‘vida familiar ruim’ e da ‘má conduta’ da totalidade da Zona 3. Não percebiam a distinção entre a maioria de pessoas comuns, cujo estilo de vida e cuja conduta não diferiam acentuadamente dos deles, e a minoria de famílias desestruturadas, cuja conduta desviante atraía toda a sua atenção. Um comentário típico, feito por uma mulher da Zona 2, era que ‘a maioria dos moradores do loteamento é de estrangeiros e criminosos’, duas coisas tidas como sinônimos (ELIAS; SCOTSON, 2000, p. 120).

Quando perguntamos aos não moradores do condomínio sua opinião sobre a segurança do bairro, obtivemos em alguns dos casos opiniões parecidas com a dos moradores do condomínio. Não obtivemos em nenhuma das respostas dos entrevistados a percepção de que o Conjunto Habitacional Morar Feliz Novo Jockey é composto de uma maioria de cidadãos de boa índole e de uma pequena parcela corrompida. Porém, podemos perceber que a maneira como os moradores de casas de rua encaram o tema segurança é diferente da dos moradores do condomínio. Os moradores das casas de rua relataram que veem o bairro tão seguro e ao mesmo tempo tão perigoso quanto qualquer outro lugar da cidade, com a ocorrência de alguns episódios de roubos e furtos, porém esporádicos. Alguns relataram se sentir mais seguros dentro do bairro do que nas áreas centrais, tidas como mais nobres, invertendo a lógica vigente da segurança. Estes relatos contrastam com os obtidos dentro do condomínio, onde a busca pela segurança é relato constante e diferencial ao restante do bairro. Ou seja, eles não se sentem pertencentes ao bairro, mas ao condomínio, e este é seguro. Tendemos a apontar que os moradores do condomínio aderem ao discurso do medo divulgado pelas mídias, e também compram o discurso dos empreendedores e incorporadores que vendem a solução para tal problema na reclusão dos muros e aparatos tecnológicos de segurança presente nestes residenciais:

Então, sim, é o que eu falei com você: é seguro e não é seguro, até porque ali na minha casa e nos arredores já teve muitos assaltos, graças a Deus na minha nunca assaltaram, mas não são pessoas daqui, são pessoas de fora que vem. E o que acontece: eu acho que tem em todo lugar isso. Mas, pra mim assim ficar aqui, normalmente, não tem nenhum problema, aqui na loja e em casa eu também fico tranquila. Eu não acho que tem perigo, é mais... assim... lá pra baixo depois das casinhas. [entrevistada abaixa o tom] Lá como tem toda essa situação de tráfico assim, não tem relação, mas é bem pra lá, mas cá pra frente não tenho o que reclamar; até a rua depois da minha e lá na frente é civilizado.

(Moradora 3)

Perguntamos à Moradora 3 que explicasse melhor a relação da violência do bairro com as “casinhas”, como evidenciado pela mesma, e esta completou:

Isso! Isso. Pessoas que não têm instrução, não tem educação, também não são só culpas delas, né?! Tem a questão também de não

ter oportunidade, de não tem questão de ter acesso, pessoas ainda têm aquela mente pequena de casar e ter filho, não ter instrução, estudar mais um pouco, acreditar em tudo que as pessoas falam e não pesquisar sobre aquilo, essas coisas.

(Moradora 3)

É interessante perceber que no relato da Moradora 3 os assaltos ocorridos no bairro são provenientes de pessoas de fora e não de próprio bairro. Porém, em sua narração, ela caracteriza os moradores das ruas mais afastadas da Av Presidente Kennedy, no interior do bairro, como incivilizados, estando os moradores do Conjunto Habitacional englobados neste perímetro delimitado pela entrevistada. A entrevistada nos indicou a localização de sua residência, estando esta algumas ruas antes do início do Conjunto. A fala traz consigo juízo de valor quanto aqueles moradores que segundo a entrevistada não se enquadravam em um perfil dos demais moradores do bairro.

Ainda sobre a questão da segurança, os relatos abaixo de moradores de ruas no bairro trazem à tona a justificativa de que “nenhum local hoje é seguro”, o que justifica eventuais episódios de violência. Há ainda a segurança justificada pelo comportamento de isolamento – não mexo com ninguém, ninguém mexe comigo – o que traz implícito os problemas de sociabilidade inerentes desta condição de afastamento:

Olha, eu moro há 3 anos, 3 anos e meio mais ou menos, eu acho seguro, pelo menos assim, eu acho que lugar nenhum é seguro hoje em dia, mas na rua que eu moro, eu considero seguro porque é uma rua bastante tranquila, entendeu? Que eu me lembre, só uma vez nesses 3 anos e meio que eu ouvi falar que uma casa foi assaltada, numa época dessa de veraneio que o pessoal vai pra praia e deixa a casa sozinha e tal, eu acho que em 3 anos e meio uma casa ser assaltada, eu considero até tranquilo. Nos dias que a gente vive, eu acho que é tranquilo sim.

(Morador 4)

4.3.4. Sociabilidade: relação dos moradores do condomínio com os vizinhos e com o bairro

Sobre a sociabilidade dos moradores percebemos que os habitantes do condomínio, contraditoriamente ao que se espera, uma vez que se compartilha um espaço com pessoas de poder aquisitivo e classe social semelhantes, quase não tem vínculos com seus vizinhos, na maior parte dos casos os vizinhos não se conhecem, ou criaram vínculos por conta dos filhos, que se encontram nos espaços de lazer do condomínio. As exceções são os relacionamentos que já existiam antes dos moradores residirem no condomínio e que continuaram. Com relação à sociabilidade dos moradores do condomínio com o entorno, o bairro, percebemos que os pontos de ligação são os estabelecimentos comerciais. Os residentes do condomínio encontram com os demais moradores do bairro nestes estabelecimentos e seus relacionamentos são na maior parte dos casos o de clientela.

Perguntamos à Moradora do Condomínio 1 se ela frequentava algum estabelecimento comercial no bairro e quais eram eles, em caso afirmativo.

Eu quase não paro em casa porque são três escolas que eu trabalho [...], eu passo no mercado maior e já venho trazendo tudo. Aqui, mais eu uso é padaria que é aqui do lado, não sei se você viu, do lado do condomínio tem uma padaria, então é padaria e só, ou às vezes, em casa que eu inventei de fazer algo e não tem que eu vou. Tem muito comércio pequenininho por aqui tem muito, mas eu quase não uso, mas tem muito, aqui no bairro tem muito, o Jockey é muito rico em comércio, né? Tudo pequenininho, mas tem, você na própria padaria você encontra tudo.

(Moradora do Condomínio 1)

Percebemos que nas muitas demandas diárias da entrevista, a maior parte delas fora do bairro, ela aproveita as viagens para no regresso já passar em um mercado de sua preferência e trazer os itens necessários para sua casa. Neste processo poucos são seus contatos com os vizinhos fora dos muros, estes encontros ocorrem quando esta vai à padaria ou precisa de um item de última hora que busca no comércio local.

Com relação ao convívio e relacionamento com os condôminos percebemos que a Moradora do Condomínio 1 só estabeleceu vínculos com os vizinhos que também tinham filhos, não tendo formado nenhum outro vínculo. Todas as interações com os vizinhos surgiram a partir da interação de seus filhos com os filhos dos vizinhos.

Eu quase não conheço ninguém, eu conheço o meu vizinho aqui do lado que é parede, né? Ele também tem criança pequena igual os meus, então eu conheço mais eles, eu não tenho problema, graças a Deus, são vizinhos ótimos, a hora que eu preciso de alguma coisa, quando eles precisam, mas nem eles param tanto em casa e nem eu, então a gente quase não se vê; o vizinho de cá eu nem sei o nome dele e olha que eu tô aqui tem 3 anos.

(Moradora do Condomínio 1)

A entrevistada completa que quando a piscina do condomínio ainda funcionava ela ainda tinha maior contato com os vizinhos, pois enquanto supervisionava seus filhos na piscina encontrava com outros condôminos com quem até teve algum contato, porém que não resultou em nenhum vínculo mais aprofundado.

Não tenho contato com eles, quando a piscina funcionava e eu podia ir, porque eu também quase não ia, eu ia final de semana um pouco, as vezes eu ia com as crianças sentava lá e ficava lendo alguma coisa enquanto eles estavam brincando, aí eu ainda tinha mais contato com

um ou outro e eu conheci algumas pessoas, mas depois perdi o contato também.

(Moradora do Condomínio 1)

A moradora acrescentou ainda que apesar do condomínio contar com área de lazer, academia, piscina, quadra etc, sua frequência aos equipamentos era pouca ou nenhuma.

A mesma afirma não ter nenhum contato com os não moradores do condomínio.

Não tenho. Primeiro porque o condomínio é enorme, não sei se você reparou que a gente não tem vizinho do bairro próximo ao condomínio, pra lá é terreno e depois na outra esquina que começa casa de novo e pra cá é uma padaria e aí tem outra esquina também, então não tem.

(Moradora do Condomínio 1)

Quando perguntamos se esta já tinha vivenciado algum episódio de problemas com vizinhos, tanto de dentro como de fora do condomínio ela nos relatou que não. E nos explicou que devido à sua rotina tumultuada ela não curtia o condomínio, sua expectativa inicial ao se mudar para um condomínio era a de aproveitar a área de lazer, piscina, porém ela não o faz.

Não, graças a Deus não. Também, quando eu tô em casa, eu fico em casa, eu gosto muito de ver filme, eu e meu marido, a gente tá ou trabalhando no computador ou fazendo alguma coisa assim, então não fico do lado de fora, as vezes, o pessoal fica, reúne grupinho e eu vejo que tem algum grupinho de moradores conversando, né? Mas, eu não conheço, então eu não me aproximo também não. Então, quando eu tô em casa, eu estou trancada mesmo dentro de casa e a maior parte do tempo eu tô fora, eu entro 7h na escola e tem dia que eu dou aula até 9h da noite, então é a correria, só pego a criança na escola e deixo em casa e volta, eu não paro aqui. Então, eu até falei com ele há pouco tempo atrás, com meu marido, a gente tava conversando, a gente queria tanto vir pra cá pra poder curtir um pouquinho a piscina, o ventinho do lado de fora e tal e a gente não curte o condomínio, nada, a gente chega e sai, chega e sai, não dá pra curtir, o horário não deixa.

(Moradora do Condomínio 1)

Quando perguntamos se ela queria nos relatar algo mais que não havia sido perguntado ela nos afirmou que gostava de morar no bairro e que via sua localização como o meio do caminho para acessar as escolas onde trabalha. Como seu marido trabalha em Macaé a localização de sua residência poderia ser qualquer uma, e que para ela estava ótima.

Não... eu gosto muito daqui, pra mim é bom porque tá no meio do meu caminho porque eu trabalho em Goytacazes, apesar de trabalhar em Guarus, se eu morasse mais pro Centro ia ficar muito longe de Goytacazes, e se eu morasse mais perto de Goytacazes, eu ia ficar longe de Guarus. Então, eu tô no meio do caminho, pra Goytacazes ainda melhor do que ir pro Centro, por causa do trânsito, a pista agora são duas, né? Então eu vou tranquilo. Pra mim, a localização tá ótima, meu marido trabalha em Macaé mesmo, então qualquer lugar da cidade que a gente morasse...

(Moradora do Condomínio 1)

Na entrevista com a Moradora do Condomínio 2 quando perguntamos sobre seu contato com a vizinhança externa ao condomínio recebemos como resposta que este contato era pouco frequente. A entrevistada relatou não ser natural de campos, e achar que o campista era um povo “seco”, “meio arisco”, o que dificultava a aproximação e a criação de novos relacionamentos. Como exemplo ela expôs que mesmo dentro do condomínio tinha vínculos com poucos dos vizinhos.

Muito pouco! É, eu acho que a minha opinião é meio assim porque eu sou de fora, eu acho Campista em si muito seco, eu acho meio arisco, eu não sei definir muito, não sei se você é Campista, mas eu acho as pessoas ariscas, meio reservadas demais, eu não sei se é porque eu sou filha de mineiro e filho de mineiro é tudo acolhedor, bota pra dentro, eu tive que ir me acostumando, entendeu? Mas, assim: se eu for falar dos três é gente que a gente dá bom dia, você vê a Moradora do Condomínio 1, muito tempo que a gente nem se vê porque trabalha muito e tal, mas são pessoas que eu acho que se eu precisar eu vou poder contar. Eu sinto falta da minha cidade, do meu relacionamento lá, mas também não dá pra comparar, né Matheus? Relacionamento que você cresceu pro lugar que você começa a viver, né?

(Moradora do Condomínio 2)

Em relação à convivência dentro do condomínio a entrevistada nos relatou que muitos dos pais se aproveitam da liberdade do condomínio para deixar seus filhos andando livremente sem nenhum tipo de supervisão. A moradora se vê em situações complexas por não querer excluir seu filho das brincadeiras e convívio com as demais crianças, porém age contrariada, pois teme que o convívio interfira na educação de seu filho.

[...] o que eu vejo um problema morar aqui é com relação ao meu filho [...] Aqui as crianças ficam muito soltas, têm pais que deixam as crianças muito soltas, e eles rodam o condomínio sozinhos, eu não acho que seja assim, criança tem que ter supervisão, e aí como as crianças ficam muito soltas, meu filho acha que também pode ficar e eu não concordo.

(Moradora do Condomínio 2)

A entrevistada complementa a fala anterior indicando o desejo de deixar o condomínio, porém o financiamento, ainda com prestações a serem pagas, pesa demais nessa decisão.

[...] ele fala que o povo aqui é muito barraqueiro, o povo aqui é baixo nível [...] todo mundo fala que essa rua aqui é do pessoal mais de um nível melhor, que tem três ruas, dizem que a outra só dá barraqueiro, povo quase cai na porrada [...].

(Moradora do Condomínio 2)

Quando perguntamos se a moradora já tinha tido algum problema com os vizinhos vivenciamos uma cena engraçada, pois o filho desta, que há pouco chegara de bicicleta da área de lazer, respondeu que eles já tinham passado por problemas sim. Após a reposta do filho a Moradora do Condomínio 2 nos contou o que havia acontecido, porém ela não classificava o episódio como problema. É interessante notar que tal situação poderia ter sido resolvida com uma conversa amistosa entre os vizinhos, porém a moradora e seu marido fizeram uma notificação ao condomínio do problema para que este fosse pautado na reunião.

[...] a cachorra o dia inteiro late muito, não sei se ela é assustada, estressada ou com fome, não sei. Eu sei que a gente notificou, a gente teve que pedir, uma pessoa do outro lado meu marido tinha conversado e também reclamou, é porque eu trabalho muito em casa, às vezes, questões de computador, eu trabalho com venda, entendeu? Então, incomoda bastante.

(Moradora do Condomínio 2)

Sobre utilizar os estabelecimentos comerciais próximos ao condomínio a moradora foi veemente em falar que não utilizada nenhum deles, exceto a farmácia que se encontra na Avenida Presidente Kennedy. A fala dela esclarece ainda que apesar de ter se mudado do IPS, toda a família continua vinculada ao antigo bairro, desde as compras do mercado à escola do filho.

Então Matheus, eu sou... eu não usufruo do bairro, se falar: , “você utiliza mercado, padaria?”. Nada. A gente compra tudo fora.

[...] nossa vida é toda lá e eu não faço nada aqui no bairro.

(Moradora do Condomínio 2)

O relato da Moradora do Condomínio 3 demonstra que ela e seu marido também têm muito pouco contato com os vizinhos ao redor do condomínio. As falas adiante mostrarão que este contato acontece nos momentos em que estes vão até os estabelecimentos comerciais próximos, localizados à Avenida Rosa Monettesano.

É muito difícil! Eu, particularmente, não tenho nenhum contato com os vizinhos externos, como eu disse eu quase não fico em casa, então...

(Moradora do Condomínio 3)

Com relação ao convívio entre os muros, a Moradora do Condomínio 3, nos informou que também quase não tem contato com seus vizinhos, apenas o da casa ao lado e com menor frequência o da frente.

Pra te falar a verdade, assim: convívio, contato, eu particularmente não tenho! Muito raro, só mesmo com o vizinho do lado e da frente e muito pouco.

(Moradora do Condomínio 3)

Os contatos com vizinhos externos ocorrem então, como exposto anteriormente, em estabelecimentos como: academia, padaria, posto, lanchonetes etc.

A gente usa padaria, a academia.

(Moradora do Condomínio 3)

Quando perguntamos se ela e o marido já haviam tido algum problema com os vizinhos a resposta foi positiva. Um dos condôminos implementou uma mudança em sua unidade, criou um segundo pavimento, porém tal mudança não era permitida pela Convenção do Condomínio, o que gerou um atrito entre este morador e os demais, que foram contrários à alteração.

O Morador do Condomínio 4 foi um dos entrevistados que tinha maior número de contatos e relacionamentos dentro do condomínio, bem como foi um dos moradores que nos relatou utilizar um grande número de serviços do próprio bairro, bem como frequentar seus estabelecimentos, utilizando mão de obra local para pequenos reparos em suas residências.

O entrevistado nos relatou ter um amigo que mora no bairro do Novo Jockey, porém esta amizade não surgiu a partir de um contato ocorrido no bairro, mas de uma aproximação por conta de um trabalho. Os demais contatos que o morador tem no bairro ocorrem nas visitas aos estabelecimentos, porém estes não geraram nenhum vínculo afetivo.

Com relação à vizinhança interna, o entrevistado se considera uma pessoa que se relacionada bem com os vizinhos, e tem contatos superficiais com seus vizinhos, tendo também outros relacionamentos de amizade, porém estes já existiam antes de se mudar, e coincidentemente passaram a morar no mesmo local.

Vizinho é uma coisa complicada, mas eu aqui me considero uma pessoa que tem contato com muitos vizinhos, mais da metade aqui eu conheço de falar ou de nome, vai da pessoa também.

(Morador do Condomínio 4)

O Morador do Condomínio 4 relatou nunca ter tido nenhum problema com vizinhos, sendo estes moradores do condomínio e também os de fora. Ele acrescentou que, na sua opinião, os moradores do condomínio realmente não tinham relacionamento com os de fora.

Problemas? Não. Problemas tipo uma discussão, algum tipo de briga, de furto, alguma coisa que quebrou, não, nem fora e nem dentro. Acho até que muitas pessoas aqui no condomínio, a gente vai conversar, poucas ou quase nenhuma tem contato com pessoas fora do condomínio. São pessoas que também tem esse convívio, quase sempre, fora aqui da região e o convívio que tem aqui no bairro é com pessoas só do condomínio; acho que poucas pessoas do condomínio tem contato com pessoas que moram do lado de fora do muro.

(Morador do Condomínio 4)

Quando perguntamos se este gostaria de acrescentar algo que não lhe fora perguntado ele expôs que percebia a existência de um estigma sobre o bairro, que, porém, não era a realidade. A imagem de bairro violento, não era verdadeira em sua opinião. Mas que ainda assim faltava que o poder público se atentasse para as necessidades do bairro.

Ah! É um bairro que as pessoas ainda acham que é um bairro violento, as pessoas ainda acham que a comunidade é favela, ainda vê que essa comunidade é violenta, mas nesses 3 anos aqui, nada disso, foi totalmente ao contrário. É um bairro que, claro, precisa do olhar do poder público, falta por exemplo: uma coisa que eu vejo que precisa muito é de calçada, as vezes calçada fica a briga “é do poder público ou da pessoa”, se for da pessoa então fiscalização, o problema de calçada aqui é muito ruim; e também problemas de manutenção, é posto de saúde, escola, aqui no Novo Jockey eu posso tá errado, mas não tem uma praça de lazer, por exemplo, eu ando toda essa região, a principal Montesano e a de trás, não tem uma praça; é um bairro que precisa ser mais valorizado pela parte do poder público.

(Morador do Condomínio 4)

Na entrevista realizada com o Morador do Condomínio 5 este nos relatou que não tinha o costume de utilizar a área de lazer de seu condomínio, exceto a piscina, porém como esta estava fechada, ele não estava utilizando. Sua esposa utiliza a academia, porém ele raramente vai lá.

Ela vai, ela costuma ir na academia sim; eu não tenho muito costume não, eu ia um pouquinho mais quando a piscina estava funcionando, tá pra voltar, mas eu ia mais assim, academia raramente.

(Morador do Condomínio 5)

Com relação à utilização dos estabelecimentos comerciais próximos ao condomínio o entrevistado relatou utilizá-los. Com relação a alguns serviços ele preferia utilizar os de seu antigo bairro, mas em certas ocasiões também utilizava os do bairro.

Costumo, principalmente padaria assim. Hoje não, nem fui, mas geralmente eu compro pão. Tem até cabelereiro, às vezes, eu gosto de ir lá em Guarus, mas quando tá muito tarde, eu vou aqui também.

(Morador do Condomínio 5)

Em relação aos vizinhos externos seu relato é de que sempre foi tratado de forma respeitosa e que, apesar de em outros lugares haver problemas de relacionamento entre os moradores e não moradores do condomínio, isto não se aplicava ao caso deles.

Cara, até o momento assim eu não tive problema quanto a vizinhança assim, eu acho bem tranquilo, as pessoas tratam a gente de uma forma respeitosa, não tem assim, porque também de certa forma, o Novo Jockey ainda está em crescimento, ele é uma área meio que afastada, né? Mas, não existe esse negócio de ver diferente quem mora no condomínio por exemplo, porque poderia existir, tem lugares que existe, mas não acontece isso. É um jeito bem tranquilo, eles tratam a gente normal, a gente tem comércio aqui, as vezes eu pego e vou comprar uma água ou alguma coisa e perguntam: “ah! Você mora no condomínio”, ah! Moro ali no condomínio, “sim, sem problemas”. É bem tranquila a vizinhança.

(Morador do Condomínio 5)

Com relação aos relacionamentos dentro do condomínio, o relato do Morador do Condomínio 5 nos evidencia que todos os seus relacionamentos mais aprofundados já existiam antes deste se mudar, assim como os relacionamentos de sua esposa. Com os demais vizinhos o casal não tem nenhum tipo de contato.

Estamos sempre nos falando; tem dia, que aqui acontece, mas é só de mulher, o clube da Luluzinha, fizeram uma, o que fizeram aqui amor?

Mulher: Chá das amigas.

Fizeram chá das amigas, cada uma fez uma coisa, uma torta, alguma coisa e foram para uma casa, todo mundo se reuniu, conversou e tal. Acontece esse tipo de interação sim.

(Morador do Condomínio 5)

O relacionamento com os não moradores do condomínio ocorre nos estabelecimentos comerciais. Nenhum deles gerou vínculos mais profundos de amizade.

Sobre a existência de problemas com vizinhos externos e internos o Morador do Condomínio 5 nos relatou ter tido um pequeno problema quando construiu o telhado de sua garagem, pois seu vizinho quis lhe dizer como este deveria ser feito. A situação foi contornada na base do diálogo e não se agravou.

Quando perguntado se gostaria de acrescentar algo, o entrevistado nos falou que acreditava que o bairro carecia de maior atenção por parte do Poder Público e relatou que achava o bairro muito bem localizado, estando próximo ao Porto do Açú. Ele nos informou que conhecia alguns moradores do condomínio que trabalhavam no Porto.

Não, assim eu acho o bairro tranquilo, eu acho que falta um pouco, na cidade inteira, mas é um bairro que tem potencial pela localização, é uma boa localização eu acho, falta um pouco mais de investimento, falta a prefeitura olhar um pouco mais pro bairro, mas não é só aqui, o problema é que não é só aqui. Tem muitos lugares que a prefeitura falta olhar um pouco mais pra desenvolver um pouco mais. Porque aqui, querendo ou não, eu não comprei pensando nisso, mas aqui é caminho pro Porto, tem gente aqui no condomínio que trabalha no Porto que veio morar aqui porque a localização, a pessoa quer morar em Campos, não quer morar em São João da Barra, mas quer morar perto, aqui é bem localizado, ficando no meio do caminho. Então, a gente poderia ter um investimento melhor, uma visão melhor, né? E pra crescer, crescimento, né? É isso.

(Morador do Condomínio 5)

A fala do Morador do Condomínio 5 reitera nossa análise do processo de expansão associado à implantação do Complexo Logístico Industrial Portuário do Açú (CLIPA), bem como à implantação do Complexo Industrial e Logístico de Barra do Furado (CBF). Conforme Cruz (2012), aponta em seu trabalho, Campos, por ser a cidade mais bem estruturada e próxima de ambos os empreendimentos, receberia a maioria das instalações de suporte e apoio, serviços e também a maior parte das instalações de hotelaria e residências. Esse processo se confirmou na cidade, tendo sido verificados em nosso trabalho pela expansão dos condomínios fechados dos vetores da Avenida Presidente Kennedy, via que dá acesso à BR-356 e consequentemente ao CLIPA, tendo sido o bairro do Novo Jockey o maior impactado neste processo, bem como o vetor da Avenida Lourival Martins Beda, um dos principais acessos de Campos ao município de Quissamã, onde está instalado o CBF.

4.3.5. Sociabilidade: relação dos moradores de casas de ruas com os vizinhos e com o bairro

As entrevistas realizadas fora do condomínio evidenciaram que os moradores de casas voltadas para a rua têm maior contato com seus vizinhos. Em relação aos condomínios, os entrevistados revelaram que também não possuem relacionamentos mais estreitos com os condôminos, mas apenas contatos mais superficiais. Entrevistamos pessoas nas ruas próximas ao condomínio selecionado, bem como donos de estabelecimentos comerciais vizinhos. Algo interessante que chamamos a atenção é o fato de que os moradores das casas do bairro veem a implantação dos condomínios como algo bom para o bairro, servindo também como elemento simbólico de status para o bairro.

A entrevista com a Moradora 2, dona de um minimercado, revelou que esta dá preferência em adquirir os produtos que não são vendidos em seu estabelecimento nos outros estabelecimentos do bairro. Esse tipo de relação não só cria vínculos entre os lojistas, como também incentiva a manutenção dos empreendimentos.

Sim... bom, por eu já ter eu já apanho daqui mesmo, ao menos que tem coisa que não tem aqui, aí no caso a gente compra fora.

Quando tem sim. Mas, por exemplo, açougue aqui no bairro não tem, tinha um lá pra cima, mas depois fechou. Entendeu? E eu não sei por qual motivo. Por exemplo, aqui já tem peixaria, abatedouro, padaria aqui em frente, hortifrúti ali, tudo eu dou preferência aqui perto, entendeu?

(Moradora 2)

Entrevistando a Moradora 3 perguntamos qual era sua opinião sobre a implantação de novos condomínios fechados em seu bairro. Em sua resposta percebemos que nossa hipótese de que os condomínios criam status e valores aos seus moradores é confirmada. Na opinião da moradora a implantação dos condomínios eleva o status do bairro, visto como um bairro de gente pobre.

É bom, valoriza o bairro, tá valorizando, chamando mais pessoas. Tá diminuindo aquela visão de bairro de pobre (risos), né?!

(Moradora 3)

Quando perguntamos sobre a utilização dos estabelecimentos comerciais do bairro a entrevista relatou que procura dar preferência a tais estabelecimentos, porém encontra preços mais elevados no bairro do que em outros estabelecimentos fora dele. Além disso, ela julga haver poucas opções de mercado.

Olha, eu, às vezes, quero sempre dar preferência no bairro, mas sendo que as coisas não são as mesmas coisas, né?! O mesmo valor que é aqui, é lá fora do bairro. Até porque nós aqui na loja sempre pensamos em fazer uma pesquisa de valores pra gente trazer um valor normal,

até para as pessoas se acostumarem, mas não é sempre isso que acontece, os outros fazem um valor muito mais alto por ser de bairro. E questão de poucos mercados, poucas opções, né?! Até que agora abriu mais um pouquinho de coisa, mas é isso. Tem poucas opções.

(Moradora 3)

Perguntada sobre sua relação com os moradores do condomínio, a entrevistada relatou não ter problemas, tendo um relacionamento de clientela para com ela.

Em relação ao seu relacionamento com os vizinhos de sua rua a entrevistada também não relatou problemas, exceto por aqueles que chama de “sem noção”. Em trechos anteriores da entrevista com a Moradora 3 ela indicou que as “casinhas” eram habitadas por pessoas não civilizadas, sendo estes os que ela chama de “sem noção”.

Tenho também, normal também. Não tenho nada pra dizer mesmo, a não ser dessas pessoas que eu falei com você que são sem noção da cabeça. Isso tem em qualquer lugar.

(Moradora 3)

No que diz respeito à problemas com vizinhos ela diz não ter essa dificuldade, pois só fica em sua casa e sai do trabalho para casa e da casa para o trabalho. Relatando apenas um episódio onde seu marido bateu no carro de uma vizinha.

Não, porque eu também só fico na minha, sabe? É de casa pro trabalho, do trabalho pra casa, sabe? Então, não tenho esse tipo de problema, não vivo na casa dos outros. Esse aí tá liquidado, tenho nada. A única coisa que tive em relação assim, foi a vizinha vir na minha casa dizer que o meu marido bateu o carro no carro da irmã dela e aí foi o maior bafafá, mas tudo tranquilo. Não tenho o que falar.

(Moradora 3)

Mais uma vez obtivemos uma resposta positiva por parte dos não moradores do condomínio quanto à implantação desta tipologia no bairro. O Morador 4 também acredita que os condomínios implantados no bairro têm transformado a imagem do bairro, tido como violento e perigoso. Após se mudar para o bairro o morador disse que percebeu que o bairro não era como ele imaginava, nem era conforme a imagem que produziam dele. É interessante notar mais uma vez a hierarquia de valor produzida e sua relatividade. Aos olhos de um morador do Centro da cidade o bairro Novo Jockey é perigoso e afastado, porém, para o morador do Novo Jockey esta não é a imagem de seu bairro, para este último Guarus é o local a ser evitado.

Eu vejo como positivo. Positivo por quê? Porque graças a esses condomínios, tá mudando essa coisa de achar que aqui é um bairro violento, um bairro perigoso. Eu não vejo nada disso, mas eu tinha essa imagem antes de vir morar pra cá, pelo que eu ouvia falar e

depois que eu vim eu vi que não era nada disso. Aqui é tão violento como em qualquer outro bairro da cidade, entendeu? Nem mais, nem menos, a violência que eu vivi morando em outros lugares, é a mesma daqui, entendeu? É uma coisa que pode acontecer em qualquer lugar, você pode ter sua casa assaltada, mas eu não vejo a violência do dia-a-dia, troca de tiros igual a gente vê em alguns lugares, até mesmo aqui em Campos em algum lugar de Guarus que você vê que tem troca de tiros em plena luz do dia e a noite o pessoal tem dificuldade para chegar até em casa, algumas pessoas já trabalharam comigo que moram em alguns outros bairros de lá e tal e eu não vejo isso aqui, aqui qualquer hora do dia ou da noite, de madrugada eu nunca vi nada que te impedisse ou que fosse suspeito ou perigoso.

(Morador 4)

No que diz respeito ao relacionamento do Morador 4 com os moradores do condomínio este nos relatou que não os enxerga de maneira diferente tratando-os da mesma forma que trata todos os moradores do bairro. Seu relacionamento com os moradores do condomínio ocorre por conta destes serem clientes seus em sua loja.

Algumas pessoas sim, porque essa loja aqui é minha e da minha esposa, então muitos clientes que a gente têm aqui, vem dali também, mas pra mim são pessoas normais como qualquer outras pessoas. Não vejo nada de diferente pra te falar.

(Morador 4)

Sobre o relacionamento com os vizinhos de sua rua o entrevistado nos relatou ter bastante contato com estes. Relatando na sequência nunca ter tido nenhum tipo de problema de relacionamento com seus vizinhos de rua e também com moradores do condomínio.

Com relação à utilização dos serviços e estabelecimentos comerciais do bairro o Morador 4 nos relatou que os utiliza, até mesmo porque percebe que se eles, moradores do bairro, não derem preferência a tais estabelecimentos estes não conseguirão se manter.

Mais uma vez percebemos que os moradores das casas de rua veem a implantação de condomínios no bairro como símbolo de crescimento, construindo uma melhor imagem para o bairro.

Pra mim é um bairro sempre crescendo sobre os condomínios. Quem olha lá, tá vendo uma visão bem melhor, né? Conforme era antes.

(Morador 5)

O entrevistado foi enfático em sua resposta quanto à melhora da imagem do bairro com a implantação dos condomínios. Mais uma vez confirmamos a hipótese de que os condomínios geram valores imateriais e status, não só a seus moradores, mas

também aos seus vizinhos que no caso do Novo Jockey enxergam este processo como desenvolvimento do bairro.

Quando perguntado sobre sua relação com os moradores do condomínio o Morador 5 relatou não ter nenhum tipo de vínculo, pois tem uma rotina atarefada.

Não tenho porque eu só venho aqui dia de sábado e domingo, eu trabalho de segunda a sexta e quando eu chego venho direto pra igreja, o único dia que eu não vou na igreja é sábado, mas domingo e essas coisas, direto na igreja.

(Morador 5)

O Morador 5 encontrava-se sentado em uma cadeira na calçada em frente à sua casa conversando com um amigo. Não sendo esta imagem presenciada apenas neste local em nossa visita. O Morador 5 relatou que possui relação com seus vizinhos de rua e tem contato com eles no período noturno, quando chega à casa após o serviço.

Tenho, a maioria dos moradores, sábado e domingo essas coisas, tenho contato com eles a noite, quando eu chego do serviço.

(Morador 5)

Novamente, agora em entrevista com a Moradora 6, obtivemos uma resposta positiva em relação à implantação de novos condomínios fechados. A Moradora 6 é dona de um estabelecimento comercial voltado para a Avenida Rosa Montesano e acredita que o número de clientes tende a aumentar. Assim como imagina que junto da implantação dos condomínios novos investimentos serão feitos no bairro, melhorando o transporte público, dentre outros aspectos.

Ah, eu acho ótimo, muito bom. Pra gente aqui, principalmente pro comércio. Eu acho assim, uma maravilha porque vindo os condomínios fechados, a tendência é o quê? O investimento no bairro, vai melhorar o transporte, vai melhorar tudo. Eu acredito nisso, então que venha os condomínios!

(Moradora 6)

A Moradora 6 relatou ter ótimo relacionamento com seus vizinhos de rua, bem como com os moradores do condomínio, a entrevistada cita que são todos seus clientes e que ela procura praticar a política da boa vizinhança.

São fregueses meu! São fregueses. A gente pratica a política da boa vizinhança, né? Com certeza, sempre! Ainda mais comércio. Com todo mundo, com o pessoal do condomínio, com o pessoal das casinhas, com todo mundo. Nós somos muito bem relacionados entre a gente.

(Moradora 6)

Muito alegre e entusiasmada a entrevistada nos respondeu que nunca teve nenhum problema de vizinhança, nem com moradores do condomínio, nem com seus vizinhos de rua. A moradora relata estar muito feliz e satisfeita de morar no bairro.

Eu nunca tive problema, meus vizinhos são maravilhosos! Nunca tive problema nenhum, eu particularmente nunca tive problemas. Tô feliz demais aqui. É aqui que eu vou ficar, entendeu? É aqui no Novo Jockey.

(Moradora 6)

Quando indagada sobre se havia algo que gostaria de acrescentar a moradora disse que sentia falta de maior atenção por parte do Poder Público para com o bairro. Ela nos relatou carências como a falta de um posto de saúde e de uma praça. Uma outra mulher que escutava a entrevista acrescentou que os pontos que faltavam no Novo Jockey eram encontrados no Jockey, evidenciando o sentimento de abandono sentido por alguns moradores do Novo Jockey, que veem no bairro vizinho próximo a presença daquilo que lhes faz falta.

Bom, o que eu acho é o seguinte: politicamente falando, agora vamos entrar no politicamente. Tem a política e os políticos que têm que olhar aqui pra gente, por quê? Nós não temos posto de saúde, nós não temos praça, nós não temos... precisa de uma área de lazer e o bairro é populoso, o bairro cresceu demais, desde que eu vim pra cá já cresceu bastante. Então, os políticos precisam realmente trazer uma praça, um posto de saúde.

Outra mulher – porque tudo a gente tem que ir pro Jockey.

E aqui, o bairro já tem bastante, já tá bem crescido, entendeu? Então, já passou da hora de ter uma área de lazer, ter uma quadra, de ter essas coisas que será muito bem-vinda. O nosso esgoto, só tem esgoto no Jockey, aqui nós não temos esgoto e eu acho que lá pra dentro, depois das casinhas nem água tem, entendeu? Então, o que falta é: olhar pra gente aqui, esses são pontos negativos que eu acho, agora o resto eu não tenho o que reclamar. Nós estamos felizes.

(Moradora 6)

As entrevistas, tanto com os moradores das casas das ruas do bairro, como dos moradores do condomínio foram fundamentais para a compreensão da realidade do bairro. Informações e a observação da realidade vivida nos ajudaram a entender a lógica em que o bairro do Novo Jockey se insere no contexto urbano da cidade de Campos dos Goytacazes. Ficou muito clara a imagem, em alguns momentos utópica, criado nas propagandas dos condomínios fechados sobre a qualidade de vida e segurança. Percebemos que muitos dos condôminos não utilizam nem usufruem das benesses oferecidas pelo condomínio e na maior parte dos casos não criou nenhum novo vínculo afetivo, apenas manteve os que já existiam ou aqueles que por acaso já existiam e se reencontraram dentro deste novo ambiente. Com relação ao

relacionamento dos condôminos com os moradores externos também percebemos que no caso do Novo Jockey este se dá por meio de relações de clientela, uma vez que os moradores utilizam os serviços e estabelecimentos comerciais fora dos muros. Percebemos também que mesmo os moradores do condomínio, numa escala que extrapola o bairro, já passaram por constrangimentos, que confirmam o estigma criado no bairro do Novo Jockey, sendo sua imagem associada à um bairro violento e afastado. Em relação à vivência dos problemas de infraestrutura do bairro os moradores do condomínio parecem não sofrer suas consequências de forma tão impactante, uma vez que tem meios de contornar as situações adversas. Percebemos ainda que a imagem ruim criada no bairro está normalmente associada ao Conjunto Habitacional Morar Feliz, sendo seus moradores os ditos culpados.

Com relação às respostas obtidas nas entrevistas dos moradores de casas voltadas para as ruas do bairro, ficamos perplexos com a noção de que estes veem a implantação de novos condomínios como algo bom para o bairro, algo que será indutor de maior crescimento e desenvolvimento destes. Notamos ainda que a percepção quanto à segurança por parte dos moradores das casas de rua do bairro é diferente da dos moradores do condomínio, sendo a percepção dos primeiros a de que o bairro é tranquilo, muito diferente da percepção apresentada pelos moradores do condomínio.

A princípio, parece que os moradores do Morar Feliz (MF) são os “outsiders”, a medida que são culpabilizados pelos problemas do bairro e os moradores do condomínio e do bairro são os “estabelecidos”. Mas não é uma categorização tão simplória assim dada as matizes destas relações. Na verdade, há toda uma gradação de segregação, e de estigmatização presente no bairro, que parece ser extremamente complexa, e que este estudo já pode iluminar algumas questões – embora se tenha total consciência de que ele não as esgota. Há uma segregação dos moradores do condomínio em relação ao bairro, aos demais moradores, especialmente os do MF; dos antigos moradores do bairro sobre os moradores do MF, elementos estranhos em uma vizinhança em crise cujo reassentamento também foi devastador para sua sociabilidade interna (Arruda, 2014).

4.3.6. Morar no Novo Jockey: Pontos positivos e negativos

Nesta seção vamos tratar dos pontos positivos e negativos de se morar no condomínio e no bairro. Nas entrevistas encontramos informações também bem diversas com relação a este ponto. No geral os moradores do condomínio elencaram o silêncio e a segurança como pontos positivos, sendo a distância e a falta de infraestrutura as maiores reclamações, além de problemas de vizinhança e gestão interna do condomínio.

Oh! Aqui assim, ponto positivo: é muito tranquilo, você tá vendo aí que eu não escuto barulho da rua e isso eu gosto, eu posso deixar a porta da minha casa aberta que eu não tenho problema, fica mais fresco, o sossego, a tranquilidade, a segurança é um ponto positivo, agora, as crianças brincam, eles estão lá no parquinho e daqui eu vejo eles, então não tenho essa preocupação, entendeu? Eu gosto disso, eu gosto de chegar, passo pela portaria e eu sei que aqui dentro eu tô

tranquila, eu não tinha isso na outra casa, eu tinha que descer do carro, abrir o portão e eu ficava preocupada porque tem dia que eu dou aula à noite, e agora não, eu entro, eles abrem o portão e eu sei que eu posso chegar; esses dias eu deixei o carro aberto, no outro dia que eu fui ver que eu deixei o carro aberto e essa preocupação eu não tenho, em relação a segurança e a tranquilidade. Agora, tem muito ponto negativo também.

(Moradora do Condomínio 1)

A Moradora do Condomínio 1 relata em sua fala a tranquilidade que sente ao entrar no condomínio. Este sentimento não existia quando esta morava em uma casa de rua em outro bairro. Outra vantagem elencada é possibilidade de deixar as crianças brincarem nas ruas do condomínio tendo a possibilidade de vigiá-las de dentro de sua casa. Porém, não há somente vantagens de se morar em um condomínio, em sua fala ela complementa:

Olha, por exemplo, aí é problema do condomínio, eu não sei se é problema de gestão ou se todo condomínio tem esses problemas, por exemplo: o condomínio você tá vendo que tem muita área verde e essa área verde não é tratada com frequência, demora, quanto ao mato, você olha assim, quando ela tá tratada tá bonitinho, de repente cresce um matagal danado e já apareceu cobra por aqui, então é um ponto negativo. Eu tenho medo. Às vezes, eu deixo eles (filhos) lá, mas eu tenho medo porque já apareceu cobra lá no parquinho, entendeu? Outra coisa, a gente tem a academia, tem piscina, a piscina não tá funcionando o verão inteiro porque tem que ter um salva-vidas, pela lei tem que ter, funcionava e não tinha, todo condomínio tem que ter, e aqui porque ser um condomínio pequeno sempre funcionou sem e até que denunciaram isso e o corpo de bombeiros veio e fechou.

(Moradora do Condomínio 1)

Claramente, nenhum dos entrevistados apontou pontos positivos em relação ao bairro, mas apenas quanto as facilidades do condomínio. A fala da Moradora do Condomínio 1 evidencia o aspecto já destacado anteriormente que é a transformação do morador em consumidor de uma mercadoria, a moradia. Conforme Padua (2015), esta transformação acentua o individualismo gerado no condomínio, uma vez que estes, ao pagar suas contas de condomínio passam a exigir em função do que paga e se isenta da sua condição de morador e também responsável. A responsabilidade é posta na mão de um terceiro, uma empresa de administração, fiscalizada e acompanhada mais de perto pelo síndico, que passa a representar os moradores. O crescente individualismo afasta os moradores, que supostamente, deveriam estar mais próximos, já que estes habitam um ambiente onde passam por alguns crivos de seleção para entrar, sendo o econômico o principal deles. Os relatos sobre a sociabilidade que vimos ao longo desta análise das entrevistas comprova que a maior parte dos moradores do condomínio não tem relação com seus vizinhos, - menos ainda com os demais moradores do bairro - muitas vezes desconhecendo completamente aqueles que moram na casa ao lado.

Então, eu trabalho muito e fico muito dentro de casa. Igual ao Morador do Condomínio 1 que não conhece ninguém, eu também conheço umas três casas aqui, algumas pessoas conheço de vista, mas não tenho contato porque eu trabalho e entro na minha casa, mas eu gosto de morar aqui; meu marido que reclama muito da distância, ele acha muito longe de tudo, mas eu acho que é porque a gente morava lá no João Maria e o bairro João Maria ele é perto do Centro, ele é perto de tudo e aqui já fica um pouco distante. Eu tô satisfeita, gosto do silêncio, o que me incomoda aqui é muito pernilongo.

(Moradora do Condomínio 2)

A Moradora do Condomínio 2 se apresenta satisfeita com o silêncio que o condomínio lhe proporciona, porém percebemos que os vínculos com a antiga residência e o antigo bairro são temas recorrentes em suas falas. A entrevistada relata que a distância em relação ao centro da cidade é um problema, além do grande número de pernilongos no bairro atual. Mais uma vez, a pobreza e falta de educação dos moradores do entorno é apontada como a causa para o problema – aqui do nascedouro de mosquitos – pela falta de cuidado com os terrenos:

Muito pernilongo, muito! Tanto que passa direto aqueles caminhões de fumacê, passa direto. Então, assim: todo mundo fala que aqui no entorno é muito terreno baldio, pessoas infelizmente humildes que não prezam por cuidados, em questões de mosquito, então eu acredito que seja isso que dê muito foco. Isso se a gente soubesse não teria comprado.

(Moradora do Condomínio 2)

Em sua fala a entrevistada culpa as “pessoas humildes que não prezam por cuidados” que moram no entorno do condomínio como corresponsáveis pela alta proliferação dos mosquitos. Este aspecto demonstra mais uma vez os julgamentos de valor e moralidade que são feitos por alguns dos moradores do condomínio que se julgam superiores aos seus vizinhos.

O relato da Moradora do Condomínio 3 demonstra que a implantação do Conjunto Habitacional trouxe inconvenientes à época para o condomínio causando a falta de água, problema este solucionado com a instalação de uma caixa de água para atendimento do condomínio. Há, no âmbito privado, a solução de um problema que seria coletivo – e também sobre esta medida, destaca-se dos demais moradores do bairro que passam pela dificuldade de acesso a água, confirmando o status do condomínio:

Não, hoje em dia não, desde que a gente entrou já não tinha; o pessoal reclamava um pouco porque teve a criação dessas casinhas ali e o pessoal ficou sem água, mas depois eles colocaram aquela caixa d'água ali e acabou o problema, então eu não tenho o que reclamar daqui não. É um pouco distante do centro, vamos dizer assim, mas a gente tem carro, não tem problema. Não tem tanta dificuldade, eu acho

que o pior é pra quem tem que pegar ônibus porque aqui na rua não passa com tanta frequência, tem que ir andando até a pista e tem pessoas que acham um pouco distante. Assim, do que reclamar do bairro, a gente não tem do que reclamar.

(Moradora do Condomínio 3)

O outro problema é a dificuldade de transporte público dentro do bairro, como a maior parte dos moradores do condomínio possuem transporte particular esse inconveniente é menor, porém para os moradores do bairro, esta dificuldade se impõe como grande barreira.

O relato do Morador do Condomínio 5 traz também como vantagem o silêncio dentro das ruas do condomínio e a segurança interna. O entrevistado lembra que quando teve sua antiga residência arrombada, muito provavelmente, o assaltante acompanhou e observou sua rotina diária, isto se torna mais complexo na realidade do condomínio.

[...] o que aconteceu lá na minha casa, muita gente deve ter observado a rotina, entendeu? Tipo assim, o cara quis me assaltar e pra arrombar a minha casa ficou vigiando a minha rotina durante um certo tempo, aqui não vai ter isso, o condomínio é todo cheio de câmera, é outra situação.

(Morador do Condomínio 5)

Com relação aos pontos negativos o entrevistado cita problemas de barulho fora de hora na casa vizinha, problemas com relação às mães que deixam seus filhos andando livremente pelo condomínio sem a devida supervisão, bem como problemas com relação à não execução de serviços inclusos na taxa de condomínio, levantando mais uma vez a questão da transformação do morador em consumidor.

A fala do Morador do Condomínio 4 demonstra que este está bem feliz e satisfeito em morar no bairro, até porque este morador utiliza bastante os estabelecimentos comerciais próximos ao condomínio. Porém o bairro carece de alguns equipamentos que só se encontram na área central da cidade, fazendo com que ele e sua família tenham que se deslocar por diversas vezes ao longo do dia de sua residência ao centro, e, apesar do tempo de viagem não ser tão grande, no acumulado de diversas viagens se torna cansativo e estressante.

Gosto muito de morar aqui, o único empecilho pra mim, o único problema é a distância da área central, porque hoje, eu e minha família, quase tudo do dia-a-dia nosso é na área central, então a distância que as vezes parece pequena, 20 minutos de carro, mas quando você vai no mesmo dia duas ou três vezes e volta duas ou três vezes, além de cansativo, um pouco estressante por causa de trânsito, sempre tá no trânsito e é distante, e tem a questão de consumo maior de combustível; hoje, o único problema de morar aqui, não só nesse, mas no bairro é a distância da área central. Aqui no condomínio é tudo tranquilo, não vejo nada negativo, só positivo. No bairro, o Novo Jockey, algumas pessoas veem como negativo a questão de estar em

proximidade com uma comunidade, eu particularmente não vejo, e nesses 3 anos que estou aqui, nunca vi nenhum problema de ter essa comunidade perto daqui, pra mim só positivo; é um bairro tranquilo, um bairro que a gente consegue ter tudo próximo aqui.

(Morador do Condomínio 4)

Diferentemente dos moradores do condomínio que elencaram diversos pontos negativos em relação ao bairro, - apontando para uma intensa dificuldade de identificação com o mesmo - os moradores de casas de rua do bairro relataram o apego ao local. Os não moradores do condomínio não se sentem tão inseguros como os demais entrevistados, ao contrário, relatam achar suas ruas pacatas no geral, tendo como pontos mais negativos a falta de infraestrutura no bairro, transporte público ineficiente, falta de áreas de lazer, falta de um posto de saúde etc.

Aqui, eu não tenho nada de reclamar não, eu já tô acostumada a morar aqui, entendeu? Como eu te falei já tem 15 anos. Eu mudei pra cá já tem um tempo, na época até inclusive quando eu vim pra cá, eu morei primeiramente lá embaixo, a casa nossa era lá pra baixo e depois nós vendemos lá e conseguimos comprar aqui porque o bairro começou a crescer, entendeu? E aqui a intenção nossa era até botar um pontinho mesmo de comércio aqui pra poder ficar na principal aqui que é a avenida que tem mais movimento, entendeu?

(Moradora 2)

O relato da Moradora 2 mostra que esta está acostumada ao bairro e está satisfeita com o comércio que estabeleceu junto à Avenida Rosa Montesano, intenção inicial desta moradora que com o crescimento do bairro e a venda da antiga casa, também localizada no bairro do Novo Jockey, estabeleceu o empreendimento. Suas reclamações quanto ao bairro dizem respeito à falta de saneamento básico, mais uma unidade creche, além da construída no Conjunto Habitacional, e também de um posto de saúde.

A única coisa assim que eu acho que falta, por exemplo, é saneamento básico porque aqui é fossa e não é esgoto. E falta, aqui no bairro, é um posto de saúde que não tem. A escola, fizeram uma escola, mas é lá dentro das casinhas, a prefeitura fez até depois que fizeram as casinhas lá, entendeu? Mas, também não tem posto de saúde pra lá não, falaram que iam fazer um posto de saúde aqui pro bairro, mas até hoje não fizeram não. Água encanada nós temos, só não tem esgoto, é fossa.

(Moradora 2)

Então, pontos positivos: porque aqui, pelo menos até na minha rua porque a minha rua que é a 2 de Maio, ali naquela padaria, é calmo, tranquilo, né? Eu gosto porque é bem casa assim, só residencial e não tem esse alvoroço que tem normalmente. Os pontos negativos são comércios poucos que tem aqui, as pessoas reclamam muito que não

tem, também posto, não tem um monte coisa, escola para criança, só tem ali dentro das casinhas e é horrível, sei lá... são mais ou menos essas coisas. E saneamento, né? Que a gente não tem, só tem fossas, essas coisas, esses pontos, né? Que são básicos.

(Moradora 3)

O relato da Moradora 2 segue a mesma linha da primeira. A tranquilidade e a vocação residencial de sua rua são os pontos positivos, apesar do bairro carecer de infraestrutura e de alguns estabelecimentos comerciais. Em algumas conversas pelo bairro obtivemos a informação de que apesar do grande número de estabelecimentos comerciais ao longo da Avenida Rosa Montesano faltam alguns estabelecimentos como, açougue, agências bancárias, posto de gasolina etc. Em alguns casos os entrevistados relataram que os preços dos produtos nestes estabelecimentos do bairro são mais elevados que em grandes redes de supermercado da cidade, que além dos preços mais baixos oferecem opções de pagamento em tickets e cadernetas.

O relato da Moradora 3 evidencia também a tranquilidade do bairro, para o entrevistado este é o único ponto positivo, visto que o bairro ainda tem muitas carências.

Hoje eu posso dizer que gosto, eu já me acostumei. Agora, ponto positivo que eu vejo daqui assim: tranquilidade, eu considero aqui um lugar tranquilo, acho que eu não tenho muita coisa pra te falar de positivo porque eu ainda acho que falta muita coisa aqui, entendeu? Eu vejo mais coisas que precisam ser feito do que realmente feito.

(Morador 4)

Com relação aos pontos negativos elencados pelo Morador 4 novamente os problemas de infraestrutura como a falta de esgoto e asfaltamento em algumas ruas, além da falta de um posto de saúde, bem como a falta de uma praça e a melhora do transporte público foram mais uma vez abordados.

Por exemplo, saneamento básico, não tem; a maioria das ruas aqui não são asfaltadas, é aquele calçamento paralelepípedo, né? Então, aqui é um bairro e eu vou falar com você em termos de prefeitura e no que o poder público poderia fazer, eu acho que falta muito, falta muita coisa. Pelo menos assim, coleta de lixo é direitinho, o Correios, esses eu acho que são os pontos positivos e no mais, eu acho que tranquilidade. Agora no resto, o principal que falta é saneamento básico, não tem galeria de esgoto, tem água, mas não tem galeria de esgoto, asfalto não tem em todas as ruas, transporte é precário, entendeu? Não tem um posto de saúde, não tem uma praça, não tem nada. Só o fato de não ter, aqui eu acho que é um bairro bem populoso e não ter um posto de saúde, entendeu? Então, acho que faz muita falta.

(Morador 4)

Aparentemente o Morador 5 apontou reclamações a fazer do bairro. A Moradora 6, em semelhança ao Morador 5, nos relatou adorar morar no bairro, vendo imenso potencial de crescimento. Para a entrevistada existem alguns problemas como iluminação das ruas e a questão do transporte público que precisam ser melhorados, mas, assim como cada bairro tem seus problemas, eles, moradores, se adaptam às dificuldades.

Eu amo, adoro morar aqui! (Risos) O ponto positivo é que o bairro está crescendo, está em crescimento e é isso, eu gosto de morar aqui, é um bairro que tem tudo pra poder crescer [...] Ah, o que precisa melhorar é tipo assim: iluminação; ônibus. Essa questão, e a gente se adapta bem ao local, aos problemas que tem em todos os bairros.

(Moradora 6)

O tema do transporte público foi recorrente nas entrevistas. E mesmo aqueles que pouco o utilizavam reclamaram do número insuficiente de linhas, bem como do tempo de espera nos pontos. A maior parte dos moradores do condomínio relata não utilizar o transporte público ou ter utilizado apenas uma vez. Por possuírem transporte particular o problema para estes é minimizado. Com relação aos moradores das casas localizadas nas ruas do bairro a dependência do transporte público é maior, sendo estes os mais afetados por este problema.

Não, graças a Deus. Se eu fosse usar o ônibus ou van, qualquer coisa assim, não dava pra eu trabalhar. Como eu trabalho, Goytacazes, em Guarus e no Centro, são pontos muitos distantes. Até daqui pra Goytacazes não tem nada, eu teria que pegar dois transportes, daqui pra Guarus também não tem direto, né? Eu teria que pegar dois transportes, então eu não sei muito bem, eu sei assim porque tem a menina que trabalha aqui em casa, uma vez na semana ela vem e ela reclama muito que demora e que as vezes não passa na hora que, as vezes, vem cheio, ela reclama bastante e tem muita van, ela disse que a van é mais fácil, mas também tem assalto, agora tem essas coisas e a pessoa fica com medo de pegar a van, então de experiência própria, o transporte eu não sei, eu sei o que eu escuto e o que eu vejo, eu vejo muito mais van do que ônibus e tem muito ônibus no Jockey, aqui tem menos, tem 1 só que faz a linha que é o Novo Jockey que vem pra cá.

(Moradora do Condomínio 1)

A Moradora do Condomínio 1 apesar de não utilizar o transporte público vivencia a dificuldade de sua ajudante do lar ao chegar para o trabalho, além disso, percebe que o fluxo de vans é muito maior do que o de ônibus dentro do bairro. O problema do transporte público no bairro é agravado pelo fato de que somente poucos ônibus fazem a linha “Novo Jockey”, algumas outras linhas até passam pela Avenida Presidente Kennedy, principal acesso ao bairro, porém não entram.

O relato da Moradora do Condomínio 2 demonstra o alívio de quem não depende do transporte público para ir ao trabalho ou se deslocar por qualquer outra

necessidade. A entrevistada vivencia também a dificuldade de sua ajudante e reconhece que os intervalos entre carros são muito grandes. A Moradora do Condomínio 3 também não depende do transporte público, porém relata que em uma ocasião que o utilizou a experiência não foi boa. O alto número de paradas e a grande lotação do carro tornam a viagem muito demorada e desconfortável. Tratam-se de duas realidades: os moradores do bairro que dependem deste transporte cotidianamente e cujas solicitações ficam evidentes nos relatos; e a dos moradores dos condomínios, avessos a esta realidade:

Olha, eu utilizei apenas uma vez quando estava vindo do Centro pra cá e bom eu não achei, porque você tem 1 ônibus só e em um determinado tempo, parece que é de 1 em 1 hora, então por conta desse período grande sem o transporte, o ônibus sempre tá lotado; pelo menos eu vim em um horário que o pessoal estava saindo da escola, do trabalho, é um ônibus que vem muito cheio e acaba demorando muito porque ele tem que fazer muitas paradas, então eu acho que se fosse mais frequente, essa questão do ônibus, de meia em meia hora talvez, eu acho que diminuiria um pouco desse desconforto, muita gente em pé, ônibus um pouco lotado, foi a única vez que eu utilizei.

(Moradora do Condomínio 3)

O relato da Moradora 3 é muito interessante, pois expressa o descontentamento com o transporte público, já muito relatado, mas acrescenta um comentário interessante ao descrever as vans não como um transporte alternativo, mas obrigatório, dados os problemas na linha de ônibus disponível

Então, utilizava muito mais antes e tenho que te dizer que é terrível porque aqui tem pouco ônibus, tem mais um pouco de van, só que van anda lotada e agora tem essa regra que Rafael Diniz colocou que não pode ir mais em pé, se você quiser você vai sentado, se não quiser não vai, não pode mais andar em pé nas vans que seriam um transporte alternativo e aqui pro Novo Jockey não é alternativo, é transporte obrigatório porque pra cá não tem quase ônibus. Ônibus aqui é só de manhã, de tarde e à noite até umas onze, não tem ônibus e você não pode sair mais depois desse horário ou não pode voltar mais pra casa se você quiser passar um tempo mais na rua.

(Moradora 3)

O Morador 4 também relata o desconforto e a precariedade do transporte público. A falta de um transporte coletivo de qualidade torna as distâncias relativas. Por exemplo, um morador que possua transporte individual acessa o Centro da cidade em cerca de 15 ou 20 minutos, o morador que depende do transporte coletivo muitas vezes espera o dobro deste tempo ou mais para conseguir pegar a condução, tendo ainda que esperar as muitas paradas do ônibus ao longo do trajeto. Este aspecto se traduz em qualidade de vida para a população, por essa razão, por mais que os moradores do condomínio e os moradores das casas de rua do bairro ocupem um mesmo bairro, as distâncias e os acessos às benesses da cidade são relativas, para

os moradores do condomínio (todos os entrevistados possuíam carro próprio) o peso da falta do transporte público não é tão sentido, porém quando pensamos nos demais moradores do bairro, que dependem deste transporte e não possuem outra alternativa, a falta do transporte público restringe sua possibilidade de acesso à cidade. Este fato traduz a acessibilidade citada por Harvey (1973), onde tal ineficiência do transporte público gera barreiras psicológicas e sociais aos moradores dependentes deste serviço.

Os Moradores 5 e 6, também relatam que apesar de utilizarem o transporte público percebem os ônibus cheios e também presenciam a demora nas paradas à espera destes.

Conforme relatado anteriormente, percebemos que o impacto da falta de infraestrutura no bairro gera menores transtornos aos moradores do condomínio, tendo estes meios de suprir ou atenuar a falta de serviços públicos e infraestrutura. Fica também muito clara a grande diferença existente entre a percepção dos moradores do condomínio e não moradores a respeito do bairro. Os primeiros veem o bairro como local perigoso, tendo no Morar Feliz a fonte do perigo, enquanto os não moradores do condomínio relatam achar o bairro muito tranquilo, ressaltando que seus maiores problemas são os de falta de infraestrutura adequada, equipamentos urbanos como praça e posto de saúde, além de serviços públicos mais eficientes.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo desta dissertação foi analisar as recentes transformações na configuração e expansão da periferia da cidade de Campos dos Goytacazes (RJ), observadas por meio do crescimento da implantação de condomínios fechados que alteraram significativamente a lógica de ocupação da cidade e também a interação entre os habitantes, tendo mais especificamente como objeto de estudo o bairro do Novo Jockey. Conforme Zacchi (2012) aponta em seu trabalho, corroboramos que a grande concentração de terras por parte dos herdeiros dos antigos usineiros, bem como seu grande poder de barganha frente ao Poder Público Municipal traçaram a expansão da cidade em direção as antigas terras pertencentes às usinas, tendo como resultado a inclusão de tais terras rurais nos limites do perímetro urbano da cidade.

Esse processo valorizou tais terras, que a partir da conversão da terra rural em terra urbana, possibilitou a seus proprietários a auferição de grandes lucros. Dada a grande proporção de terras ociosas criou-se um processo de pressão constante pela expansão dos limites urbano, ditado não somente pelos proprietários fundiários, mas pela associação destes com os promotores imobiliários – e neste contexto a extensão do bairro Novo Jockey se torna emblemática, o que justificou a sua análise. Fica claro, neste estudo de caso, que tem ocorrido uma reconfiguração das áreas periféricas da cidade por meio da implantação de condomínios horizontais de alto padrão para as classes elevadas (MANHÃES, 2017), bem como residências de classe média, como ocorrido no caso do Novo Jockey.

Na pressão pela garantia da implementação dos interesses privados o Poder Público tem sido peça fundamental na valorização destas terras mais afastadas do centro. Através da identificação em nosso trabalho da localização dos conjuntos de habitação social implantados pela municipalidade percebemos que estes têm sido utilizados como meio de levar infraestrutura, gerando a consequente valorização do solo, conforme argumentam Cardoso, Aragão e Araújo (2011) no caso da implantação do PMCMV no Rio de Janeiro. Uma vez que o local já se encontra servido de amenidades é dada a ocupação deste por parte da iniciativa privada na implantação de condomínios privados fechados. Através das constatações de Caldeira (2000) e Ribeiro (1997) percebemos que nesta nova modalidade de ocupação pouco importa o entorno, uma vez que estes empreendimentos tendem a não se relacionar com sua vizinhança próxima, além do que, a criação de simbolismos deste “novo estilo de morar” confere status a seus moradores, que passam a ser vistos como superiores aos demais moradores do bairro.

Estes fatos, dentre outros fatores, parecem configurar o bairro Novo Jockey, como um novo vetor para o processo de ocupação por condomínios fechados. Este não foi o único evento desencadeador deste processo. Cruz (2012) afirma que a proximidade da cidade de Campos aos empreendimentos do Complexo Logístico Industrial e Portuário do Açú (CLIPA) e também do Complexo Industrial e Logístico de Barra do Furado (CBF), bem como sua capacidade de formação de mão de obra, infraestrutura para expansão, serviços e população ela seria a maior beneficiária, recebendo o maior número de instalações de suporte e apoio, serviços, bem como o maior número de instalações de residências e hotelaria. Essas constatações foram se efetivando ao longo da implantação dos empreendimentos, sendo o bairro do Novo Jockey uma das áreas que recebeu maior número de residências, sendo estas na maior parte dos casos na modalidade de condomínios fechados. O bairro fica localizado próximo as principais vias de acesso ao CLIPA e também ao CBF, sendo estas vias indicadas por nós como dois importantes vetores de expansão da cidade de Campos (Avenida Presidente Kennedy, uma das principais vias de acesso à BR-356, estrada que liga o município de Campos à São João da Barra, além da Avenida Lourival Martins Beda, principal acesso à RJ-216, estrada que dá acesso ao município de Quissamã, onde se encontra o CBF).

Analisando ainda as Leis de Parcelamento do Solo nº 7.975/2008 e de Uso e Ocupação do Solo nº 7.974/2008 constatamos uma série de irregularidades que denunciam a clara tendenciosidade do Poder Público em aprovar e validar aquilo que vai contra o estabelecido nestas. A aprovação de condomínios com áreas superiores às estabelecidas pela Lei, a permissão para criação de vias locais com comprimento maior que o permitido, além do próprio cercamento, nos levam a concluir que a implementação dos condomínios fechados produz a fragmentação físico-material, social e político-territorial, conforme apontam Janoschka e Glasze (SANTOS, 2013), uma vez que identificamos diversas interrupções no tecido urbano do bairro, que trazem complicações para a expansão do mesmo e dificuldades de acesso. Também constatamos a nova forma de sociabilidade engendrada, tanto pela supressão dos espaços públicos como a organização que se volta para dentro e despreza o diferente. Além de constatar o favorecimento do Estado ao interesse privado, prejudicando os serviços comunitários e os meios de transporte.

Em nossa pesquisa conseguimos averiguar através do levantamento do material de publicidade dos condomínios, das visitas de campo e das entrevistas realizadas com condôminos e moradores de casas de ruas do bairro o impacto da expansão desta nova modalidade de moradia na sociabilidade dos habitantes do bairro. Verificamos que há por parte da mídia a criação de um “discurso do medo”, que cria um estigma sobre o bairro, tendo nos moradores do Conjunto Morar Feliz os responsáveis por todas as práticas delituosas ocorridas na região. Do outro lado temos poderosas estratégias de marketing promovendo os condomínios como a saída para os problemas de falta de segurança, falta de infraestrutura e equipamentos de lazer, sendo esta solução um meio de se alcançar felicidade, qualidade de vida, além de garantir a ascensão social daqueles que deixam para trás os problemas da rua e passam a fazer parte de um seletivo grupo, convivendo em um ambiente onde supostamente irão alcançar a felicidade.

Contraditoriamente, as entrevistas revelaram que muitos dos condôminos não utilizam nem usufruem das benesses oferecidas pelo condomínio e na maior parte dos casos não criou nenhum novo vínculo afetivo com seus vizinhos, mantendo apenas vínculos que já haviam antes da mudança para o condomínio. No que diz

respeito ao relacionamento dos condôminos com os moradores externos notamos que este ocorre através de encontros passageiros em visitas aos estabelecimentos comerciais fora dos muros. É ainda interessante registrar que mesmo os moradores do condomínio, numa escala que extrapola o bairro, já passaram por constrangimentos, que confirmam o estigma criado sobre o bairro do Novo Jockey, sendo sua imagem associada à um bairro violento e afastado. Em relação à vivência dos problemas de infraestrutura do bairro, os moradores do condomínio parecem não sofrer suas consequências de forma tão impactante, uma vez que tem meios de contornar as situações adversas.

Com relação às respostas obtidas nas entrevistas dos moradores de casas voltadas para as ruas do bairro, tivemos a surpresa de constatar que estes veem a implantação de novos condomínios como advento benéfico para o bairro, atestando seu crescimento e desenvolvimento. Claramente a percepção quanto à segurança por parte dos moradores das casas de rua do bairro é diferente da dos condôminos, sendo a percepção dos primeiros a de que o bairro é tranquilo, enquanto os condôminos tendem a comprar o “discurso do medo”.

Ainda sobre os condôminos notamos as evidências da transformação destes em consumidores da mercadoria moradia conforme pontua Padua (2015), explicitando que esta transformação acentua o individualismo dentro do condomínio, uma vez que pagando suas contas os condôminos passam a exigir conforme o que pagam, se isentando de suas responsabilidades como moradores, ficando a cargo de um terceiro, administrador, a função de representar os moradores.

Percebemos que neste cenário as relações entre os moradores do bairro se inserem numa lógica entre “estabelecidos” e “outsiders”, onde o grupo “estabelecido” tenta reafirmar sua superioridade, enquanto o grupo “outsider” luta para conquistar espaço e se desvincular do estigma imposto. Inicialmente, somos levados a categorizar os moradores do Morar Feliz (MF) como “outsiders”, uma vez que recebem a culpa pelos problemas do bairro, enquanto os moradores dos condomínios e demais moradores do bairro são os “estabelecidos”. Porém esta categorização não é tão simples de se afirmar, uma vez que existe toda uma gradação de segregação e de estigmatização, ocorrendo em diferentes escalas. Os condôminos segregam os demais moradores do bairro, sendo este processo ainda mais agressivo em relação aos moradores do MF, os moradores mais antigos também segregam os moradores do MF, porém em uma diferente escala os condôminos também são segregados por moradores de bairros mais favorecidos da cidade (ARRUDA, 2014).

REFERÊNCIAS

ARRUDA, Ana Paula S. N. de. **Política Habitacional e direito à cidade - a experiência do Programa 'Morar Feliz' em Campos – RJ**. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Sociologia Política da Universidade Estadual do Norte Fluminense – UENF. Campos dos Goytacazes, 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; ARAUJO, Flávia de Sousa. **Habitação de interesse social: Política ou mercado? Reflexões sobre a construção do espaço metropolitano**. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14., maio de 2011, Rio de Janeiro – RJ – Brasil.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Ed. Contexto, 2015, 272p.

CASTELLS, Manuel. **A Questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CONTI, Eliane França. **Os vazios urbanos e a função social da propriedade: O papel do Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes/2008**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense. Campos dos Goytacazes, 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 2005.

CRUZ, José Luis Vianna da. A retomada do crescimento brasileiro e a reestruturação do espaço regional no Norte do Estado do Rio de Janeiro. **Vértices**, Campos dos Goytacazes/ RJ, v.14, n. Especial 1, p. 31-61, 2012.

ELIAS, Norbert; SCOTSON, John L. **Os Estabelecidos e os Outsiders**. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 2000.

FARIA, T. de J. P. As reformas urbanas de Campos e suas contradições. O plano de 1944: uma nova ordem social e urbana. Campos dos Goytacazes. Disponível em: <uenf.br/Uenf/Downloads/FAVELA_BAIRRO_4202_1177359458.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2016.

FARIA, T. de J. P. Campos dos Goytacazes nos anos 1870-1880: a modernização brasileira e o “mundo citadino”. **Agenda Social**. Revista PPGPS/UENF. Campos dos Goytacazes, v.2, n.2, mai-set/2008, p. 40-64. ISSN 1981-9862.

FARIA, T. de J. P. Gênese da rede Urbana das regiões Norte e Noroeste Fluminense à luz do Relatório do engenheiro Henrique Luiz de Niemeyer Bellegarde. In: Encontro Nacional da ANPUR, 10., Belo Horizonte - MG, 2003.

FARIA, T. de J. P. 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, Universidade de São Paulo. **Anais...**

FARIA, T. de J. P.; POHLMANN. Dinâmica socioespacial de Campos dos Goytacazes/RJ: O Programa Habitacional Morar Feliz e expansão da periferia. In: ENANPUR, 16., 2015, Belo Horizonte. **Anais...**

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. A Produção e a Valorização Desigual do Espaço Urbano em Campos dos Goytacazes-RJ: Uma análise das ações do Estado e dos Promotores/Incorporadores Imobiliários. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia**, UFES, Espírito Santo. p. 28-41, 2015.

GONÇALVES, Antonio Giovanni Boaes; RIBEIRO, Kiune Bezerra; GONÇALVES, Lucas de Lima Cavalcanti; TRINDADE, Rogério Galdino. Encontros Desiguais: convivendo nas fronteiras. **Ponto Urbe**, n. 17, 2015.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1973.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252p.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

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

MANHÃES, Viviane Rangel Ribeiro. “**Cidades dentro da cidade**”? **A expansão dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2017.

MEDEIROS, Cintia Rodrigues de Oliveira; JÚNIOR, Valdir Machado Valadão; FERREIRA, Alessandra Paulina. Condomínios Horizontais Fechados: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração**, v. 11, edição 12, jan. - jul. 2008. Disponível em: <<http://periodicos.unifacel.com.br/index.php/rea/article/viewFile/210/62>>. Acesso em: 12 dez. 2016.

MEDEIROS, Patrícia Lins Gomes de. Aspectos do poder e do cotidiano em Norbert Elias. **Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC**. vol. 3 n. 2 (2), jan. – jul. /2007, p. 168-181. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/emtese/article/view/13480>>. Acesso em: 12 dez. 2016.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. Disponível em: <<http://www.ceap.br/material/MAT2308201001849.PDF>>. Acesso em: 17 dez. 2016.

OLIVEIRA, André de. O condomínio seguro que converte as cidades brasileiras em inseguras. **El País**. 6 nov. 2016. Disponível em: <http://brasil.elpais.com/brasil/2016/11/02/politica/1478113314_293585.html?id_externo_rsoc=FB_CC>. Acesso em: 09 de nov. 2016.

OLIVEIRA, Julio Cezar Pinheiro de e PEDLOWSKI, Marcos Antonio. Estado e programas municipais de habitação popular em Campos dos Goytacazes (RJ). **Análise Social**, 204, XLVII (3.º), 2012. Disponível em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/AS_204_d04.pdf>. Acesso em: 30 nov. 2016.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, 352 p.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Segregação ou fragmentação socioespacial? Novos padrões de estruturação das metrópoles latino-americanas. **GeoTextos**, vol. 9, n. 1, jul. 2013. p. 41-70. Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/6767>>. Acesso em: 30 nov. 2016.

SILVA, Érica Tavares. **Estrutura urbana e mobilidade espacial nas metrópoles**. 248 f., 2012. Tese (doutorado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2012.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Boletín del Instituto de Geografía, n. 54, 2004. Disponível em: <<http://www.scielo.org.mx/pdf/igeo/n54/n54a8.pdf>>. Acesso em: 28 nov. 2016.

VELOSO, Wanessa Souto. Emoções, Medo e moralidade: a experiência de sociabilidade de moradores do bairro de São José em João Pessoa – PB. In: Reunião Equatorial de Antropologia. Reunião dos Antropólogos do Norte e Nordeste. **Anais...** Disponível em: <http://www.evento.ufal.br/anaisreaabanne/gt04_p.php>. Acesso em: 8 fev. 2017.

ZACCHI, Raquel Callegario. **Papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011)**. 170 f. 2012. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2012.

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

ANEXO I

PESQUISA: A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS EM CAMPOS DOS GOYTAZES: UMA ANÁLISE DO BAIRRO NOVO JOCKEY

Data:

Entrevistado:

Idade:

Esta pesquisa tem por objetivo analisar a sociabilidade no bairro analisado, além do impacto gerado pela implantação de condomínios horizontais fechados.

Pergunta “quebra gelo” Olá, gostaria de iniciar nossa conversa falando um pouco sobre você.

Você estuda, trabalha?

Gostaria de falar um pouco sobre o seu bairro

Há quanto tempo você mora nesta casa?

Onde morava antes?

Qual o nome deste bairro?

Poderiam contar um pouco sobre como foi quando vocês vieram morar nesse bairro?

Você gosta do local onde mora? Poderia me falar dos pontos positivos e negativos deste lugar?

Você frequenta, faz uso do comércio deste Bairro? Quais locais costuma frequentar?

Você acha este bairro um local seguro? Porque?

Já teve algum episódio/problema de discriminação por morar nesse bairro?

Você está satisfeito com o serviço de transporte no bairro?

Vizinhança

Qual a sua opinião sobre a vizinhança deste condomínio?

Como é sua relação com seus vizinhos de condomínio?

Qual a sua opinião sobre os demais moradores deste bairro?

Como é a sua relação com os demais moradores do bairro?

Você já teve problemas com vizinhos ou moradores deste bairro

Vocês ainda gostariam de falar sobre alguma coisa que não perguntei?