

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

MATHEUS MACHADO ORIOLI

**EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES: ANÁLISE DOS  
PROCESSOS SOCIOESPACIAIS EM CURSO NOS BAIRROS DE DONANA E  
GOYTACAZES**

CAMPOS DOS GOYTACAZES  
OUTUBRO/2021

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

MATHEUS MACHADO ORIOLI

**EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES: ANÁLISE DOS  
PROCESSOS SOCIOESPACIAIS EM CURSO NOS BAIRROS DE DONANA E  
GOYTACAZES**

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

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc.

CAMPOS DOS GOYTACAZES  
OUTUBRO /2021

## Catlogação na fonte

Preparada pela Biblioteca da **UCAM – CAMPOS** 014/2022

Orioli, Matheus Machado.

Expansão urbana em Campos dos Goytacazes: análise dos processos socioespaciais em curso nos bairros de Donana e Goytacazes. / Matheus Machado Orioli. – 2021.

181 f.

Orientador(a): Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda.

Dissertação de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão da Cidade – Universidade Candido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2021.

Referências: f. 168-174.

1. Planejamento urbano. 2. Expansão urbana. 3. Campos dos Goytacazes, RJ. I. Arruda, Ana Paula Serpa Nogueira de, orient. II. Universidade Candido Mendes – Campos. III. Título.

CDU – 711.4(815.3)

Bibliotecária Responsável: Flávia Mastrogirolamo CRB 7ª-6723

MATHEUS MACHADO ORIOLI

**EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES: ANÁLISE DOS  
PROCESSOS SOCIOESPACIAIS EM CURSO NOS BAIRROS DE DONANA E  
GOYTACAZES**

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

Aprovado em: 07 de outubro de 2021.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof.<sup>a</sup> Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc. – Orientadora  
Universidade Candido Mendes

---

Prof. Valdir Júnio dos Santos, D.Sc.  
Universidade Candido Mendes

---

Prof. Danielly Cozer Aliprandi, D.Sc.  
Instituto Federal Fluminense - IFF

CAMPOS DOS GOYTACAZES

OUTUBRO /2021

Dedico este trabalho à minha família. Aos meus pais, Carlos Alberto e Maria Aparecida, aos meus irmãos, Gabriel e Bernardo; e à minha namorada, Roberta Guimarães.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, em primeiro lugar, à minha família.

Aos meus pais, Carlos Alberto e Maria Aparecida, sem os quais nada seria possível, que muito me ampararam, auxiliaram e entenderam minhas inquietações e angústias em todos os momentos da vida e, sobretudo, nos momentos de investigação desta pesquisa.

Aos meus irmãos, Gabriel e Bernardo, que também sempre me apoiaram nos momentos de dificuldades e crises.

À minha namorada, companheira e aliada, Roberta Guimarães, que com muito amor e carinho me ouviu nos momentos inquietude e receio, me tranquilizou nos momentos de dificuldade, e muito me incentivou no andamento deste estudo.

Aos meus colegas de turma, pela companhia, apoio, debates, embates e discussões sempre muito enriquecedoras.

A todos os colaboradores do CPGP – Câmara de Pós-graduação e pesquisa da Universidade Candido Mendes - Campos dos Goytacazes, que auxiliaram nessa jornada.

A todos os professores do Programa de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades, pelos ensinamentos, parcerias e disponibilidade.

À minha orientadora Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, pelo amparo, assessoria e orientação ao longo do projeto e da pesquisa.

Ao professor Valdir Júnio dos Santos, pelas considerações e apontamentos que muito contribuíram para enriquecer e aprimorar o trabalho.

À professora Danielly Cozer Aliprandi, pelas considerações imprescindíveis para o aprimoramento da pesquisa.

Aos funcionários da Secretaria de Obras que me receberam com total atenção e dedicação, em especial à dona Marly que, com muita paciência e devoção localizou e separou os projetos urbanísticos aprovados dentro do recorte do objeto de estudo, dados fundamentais para a realização da pesquisa.

Aos meus amigos, que compreenderam minhas ausências neste período de pesquisa.

A todos que, de alguma forma, colaboraram com a realização desta pesquisa.

## RESUMO

Essa dissertação tem como objetivo analisar a expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, RJ, atentando para as localidades de Donana e Goytacazes, um dos vetores históricos de expansão da cidade. O estudo busca analisar os processos socioespaciais que vem conformando essas localidades, buscando compreender como vem ocorrendo a expansão urbana e os seus desdobramentos na oferta de bens e equipamentos urbanos. A partir do recorte do objeto de estudo, caracterizado e considerado como o 'vetor leste' de expansão, foi realizado um levantamento das áreas recentes de expansão, num recorte temporal de 1985 a 2021, e listados e mapeados os principais empreendimentos que conformaram e ainda conformam a expansão urbana nessas áreas, as localidades de Donana e Goytacazes. Listadas as áreas – compreendidas em loteamentos e ocupações irregulares, conjuntos habitacionais, loteamentos e condomínios –, foi realizada uma análise caso a caso, considerando os agentes produtores, a atual configuração espacial e os aspectos da imagem da cidade, pautados por Lynch (2011) – aspectos como bairros, vias, limites, pontos nodais e marcos. Posteriormente foi realizada uma análise urbana total da área do recorte do objeto de estudo, ainda sob os aspectos de Lynch (2011) e como esses influenciam, ou podem influenciar, nas dinâmicas socioespaciais urbanas. Outro aspecto presente na análise do vetor leste de expansão urbana de Campos dos Goytacazes é a ressignificação do padrão centro x periferia, onde as transformações espaciais e sociais recentes acabam gerando espaços nos quais habitam diferentes grupos sociais, que estão espacialmente próximos, porém socialmente cada vez mais distantes, como pode ser observados nos diferentes conjuntos, loteamentos e condomínios analisados na pesquisa – diferentes padrões, relações de proximidade espacial e segregação social. Pode-se inferir, com isso, que a expansão urbana periférica em Campos dos Goytacazes, pautada nos interesses rentistas dos proprietários de terras e promotores imobiliários, se materializa através de empreendimentos que, vendendo ideias de um 'novo estilo de morar', ou, ainda, de 'morar com segurança', na verdade, cria espaços urbanos que segregam, excluem e ampliam das diferenças, num tecido urbano fragmentado, espacial e socialmente.

**Palavras-chave:** expansão urbana; fragmentação socioespacial; imagem da cidade.

## **ABSTRACT**

This study aims to analyze the urban expansion in the city of Campos dos Goytacazes, RJ, highlighting Donana and Goytacazes neighborhoods, historical vectors of expansion of the city. The study seeks to analyze the socio-spatial processes that have been shaping these locations, seeking to understand how urban expansion has been taking place and its consequences in the supply of urban goods and equipment. Through the cleavage in what is considered the 'east vector' of expansion a data survey of these recent expansion areas was carried out in a time frame from 1985 to 2021, and the main developments that shaped and still shape urban expansion in these areas were listed and mapped. After listing the areas - among subdivisions and irregular occupations, housing complexes and condominiums - a case-by-case analysis was carried out, considering the producing agents, the current spatial configuration and aspects of the city image, guided by Lynch (2011) – aspects such as neighborhoods, roads, boundaries, nodal points and landmarks. Subsequently, a total urban analysis of the area of the study object was carried out, still under the aspects of Lynch (2011) and how these influence, or can influence, urban socio-spatial dynamics. Another aspect present in the analysis of the east vector of urban expansion in Campos dos Goytacazes is the redefinition of the center x periphery pattern, where recent spatial and social transformations end up generating spaces in which different social groups inhabit, which are spatially close, but socially increasingly more distant, as can be seen in the different sets, subdivisions and condominiums analyzed in the research – different patterns, relations of spatial proximity and social segregation. It can be inferred, therefore, that the peripheral urban expansion in Campos dos Goytacazes, based on the rentier interests of landowners and real estate developers, is materialized through ventures that, selling ideas of a 'new style of living', or, still, 'living safely', in fact, creates urban spaces that segregate, exclude and expand the differences, in a fragmented urban fabric, spatially and socially.

**Keywords:** urban expansion; sociospatial fragmentation; city image.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – Localização do município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, Brasil.....	13
FIGURA 2 - Rede de influência das cidades do Estado do Rio de Janeiro e o município de Campos dos Goytacazes como Capital Regional C.....	64
FIGURA 3 - Configuração do espaço urbano de Campos – padrão centro x periferia.....	72
FIGURA 4 – Ferramentas do Plano Diretor.....	83
FIGURA 5 – Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes – 2007.....	93
FIGURA 6 – Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes – 2020.....	94
FIGURA 7 – Vetores de expansão urbana em Campos dos Goytacazes.....	98
FIGURA 8 – Eixos de expansão urbana em Campos dos Goytacazes.....	100
FIGURA 9 – Mapeamento conjuntos habitacionais e condomínios de Campos dos Goytacazes.....	105
FIGURA 10 – Localização do recorte do objeto de estudo - "Vetor leste de expansão".....	107
FIGURA 11 – Eixo sudeste de expansão - Donana e Goytacazes.....	108
FIGURA 12 – Imagem de satélite vetor leste de expansão - Donana e Goytacazes. Dez/1985.....	109
FIGURA 13 – Imagem de satélite vetor leste de expansão - Donana e Goytacazes. Ago/2004. ....	110
FIGURA 14 – Áreas de expansão urbana vetor leste - Donana e Goytacazes. Jun/2021.....	112
FIGURA 15 – Configuração atual do Parque Tropical e análise urbana.....	118
FIGURA 16 – Configuração atual do Bairro Tocaia e análise urbana.....	119
FIGURA 17 – Configuração atual do Loteamento Nova Goytacazes e análise urbana.....	121
FIGURA 18 – Configuração atual do Loteamento Nova Lagoinha e análise urbana.....	122
FIGURA 19 – Configuração atual do Parque Real e análise urbana.....	123
FIGURA 20 – Configuração atual do Loteamento Vila Romana e análise urbana.....	125
FIGURA 21 – Configuração atual do Parque Visconde e análise urbana.....	126
FIGURA 22 – Configuração atual do Loteamento Morar Feliz e análise urbana.....	128
FIGURA 23 - Folder de vendas com a localização do Condomínio Alphaville.....	130
FIGURA 24 - Imagem portaria Condomínio Alphaville.....	130

FIGURA 25 - Imagem esquemática de implantação do Condomínio Alphaville.....	131
FIGURA 26 - Configuração atual do Alphaville e análise urbana.....	131
FIGURA 27 - Imagem esquemática da implantação do Bem Viver Campos.....	133
FIGURA 28 - Imagem aérea Bem Viver Campos.....	134
FIGURA 29 - Proposta de fachada de empreendimento residencial Bem Viver Campos.....	134
FIGURA 30 - Proposta de planta de empreendimento residencial Bem Viver Campos.....	135
FIGURA 31 – Configuração atual do Bem Viver Campos e análise urbana.....	135
FIGURA 32 - Folder de vendas com imagem aérea de implantação Residencial Donana.....	137
FIGURA 33 – Planta das unidades habitacionais do Residencial Donana.....	137
FIGURA 34 – Fachada das unidades habitacionais do Residencial Donana.....	138
FIGURA 35 – Configuração atual do Residencial Donana e análise urbana.....	138
FIGURA 36 - Planta do projeto do Loteamento Portal do Lago.....	140
FIGURA 37 – Configuração atual do Parque Tropical e análise urbana.....	141
FIGURA 38 - Imagem esquemática da implantação do Residencial Jardim Primavera.....	142
FIGURA 39 - Unidade habitacional do Residencial Jardim Primavera.....	142
FIGURA 40 - Configuração atual do Residencial Jardim Primavera e análise urbana.....	143
FIGURA 41 - Análise da imagem urbana no eixo sudeste de expansão.....	147
FIGURA 42 - Localização das praças.....	151
FIGURA 43 - Localização dos centros de ensino.....	153
FIGURA 44 - Localização de serviços gerais.....	155
FIGURA 45 - Localização dos mercados e minimercados.....	157
FIGURA 46 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Bugalho.....	159
FIGURA 47 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Donana.....	159
FIGURA 48 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Goytacazes.....	160
FIGURA 49 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Parque Saraiva.....	160
FIGURA 50 - Itinerário vetor leste Linha Rodoviária x Farol de São Tomé.....	161
FIGURA 51 - Itinerário vetor leste Linha Rodoviária x Tócos.....	161
FIGURA 52 - Itinerário vetor leste Linha Rodoviária x São Sebastião.....	162

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
1.1	PERCURSO METODOLÓGICO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	16
<b>2</b>	<b>CONCEITUAÇÃO E TEMÁTICA URBANA</b> .....	<b>19</b>
2.1	HISTÓRIA DAS CIDADES COMO (RE)PRODUÇÃO SOCIAL .....	19
2.2	O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO.....	27
2.3	EXPANSÃO URBANA NO BRASIL E VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ESPAÇOS PERIFÉRICOS .....	41
2.4	SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DESIGUALDADES URBANAS .....	49
<b>3</b>	<b>URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ</b> .....	<b>62</b>
3.1	O PROCESSO DE FORMAÇÃO E URBANIZAÇÃO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ.....	62
3.2	O PAPEL DO ESTADO COMO AGENTE PRODUTOR E MODELADOR DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ.....	66
3.2.1	Os Planos de 1902, 1944 e 1979.....	68
3.2.2	Planos Diretores, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo.....	74
3.3	A EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ .....	96
<b>4</b>	<b>EIXO SUDESTE DE EXPANSÃO – DONANA E GOYTACAZES</b> .....	<b>107</b>
4.1	A EXPANSÃO URBANA AO LONGO DOS ANOS.....	108
4.2	LOTEAMENTOS, CONJUNTOS, CONDOMÍNIOS E OCUPAÇÕES: A IMAGEM DA CIDADE E AS RELAÇÕES SOCIOESPACIAIS.....	114
4.2.1	Parque Tropical.....	117
4.2.2	Bairro Tocaia.....	118
4.2.3	Loteamento Nova Goytacazes.....	120
4.2.4	Loteamento Nova Lagoinha.....	122
4.2.5	Loteamento Parque Real.....	123
4.2.6	Loteamento Vila Romana .....	124
4.2.7	Loteamento Parque Visconde .....	125
4.2.8	Morar Feliz Donana.....	127
4.2.9	Condomínio Alphaville .....	129

4.2.10 Bem Viver Campos.....	132
4.2.11 Residencial Donana.....	136
4.2.12 Loteamento Portal do Lago .....	139
4.2.13 Residencial Jardim Primavera.....	141
4.3 ANÁLISE URBANA E OS PROCESSOS SOCIOESPACIAIS .....	144
4.4 A OFERTA DE SERVIÇOS E INFRAESTRUTURA .....	149
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>165</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>168</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>175</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Essa dissertação tem como objetivo analisar a expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, RJ, atentando para as localidades de Donana e Goytacazes, uma das orientações históricas de expansão da cidade. O estudo busca analisar os processos sociais e espaciais que vem conformando essas localidades, buscando compreender como vem ocorrendo a expansão urbana e os seus desdobramentos socioespaciais.

Durante muitos séculos as cidades foram moldadas a partir das relações sociais, tendo no espaço público sua essência vital – o encontro entre as pessoas. Com o surgimento e a expansão do modo capitalista de produção e o desenvolvimento tecnológico, juntamente com as altas taxas de aumento da população urbana mundial, culminando na indefectível expansão das cidades, as decisões projetuais e de planejamento urbano passaram a ser delegadas a profissionais, que elaboraram diversas teorias de planejamento e desenho urbano, refutando centenas de anos de tradição e experiências cidadinas.

Durante quase um século (XX), os estudos em planejamento urbano e as soluções adotadas para as cidades valorizaram o uso do automóvel particular, suprimindo os espaços públicos, fragmentando os espaços, condenando a caminhabilidade e criando cidades, cada vez mais, menos saudáveis, seguras e sustentáveis. Durante esse período, as investigações, principalmente no que compete ao urbanismo modernista, que compreende a cidade como uma máquina, com suas funções preestabelecidas e assentadas de forma dispersa na malha urbana, buscaram encontrar soluções que ratificassem as teorias, deixando de lado e subjugando a dimensão humana das cidades.

Entende-se, atualmente, a indispensável necessidade de que as discussões e decisões em planejamento urbano sejam elaboradas a partir de equipes e estudos multidisciplinares, buscando melhor compreender a complexidade da questão do espaço urbano e das relações socioespaciais. Considera-se de substancial importância, também, que a participação popular no processo de planejamento das cidades seja garantida de maneira efetiva e eficaz.

Somado a isso, é fundamental que se compreenda os fatores e, principalmente, os atores que influem sobre o processo de produção do espaço urbano, dentre eles, a elite local, proprietários de terras e agentes do mercado imobiliário e do capital

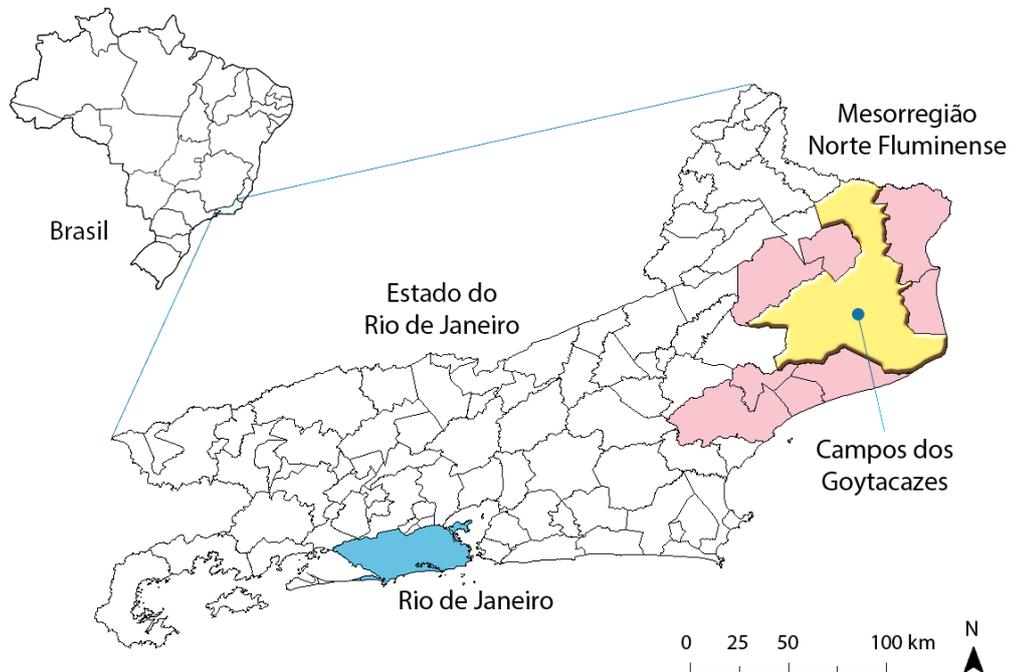
privado – que detém interesses econômicos sobre a cidade –, juntamente com o Estado, que, muitas vezes, permite a conformação desses espaços de forma alinhada exclusivamente ao capital rentista, legitimando empreendimentos que conferem e (re)afirmam o processo de segregação e auto segregação socioespacial – auto segregação entendida aqui como aqueles que fazem uma escolha de se instalar em locais fechados e/ou murados, compreendendo que alguns autos entendem que esse não é um processo de auto segregação, pois quem está segregado continua sendo as pessoas que não tem acesso à esses espaços.

Donde se depreende que o planejamento urbano é, em última instância, moldado pelos interesses predominantes na cidade, ao mesmo tempo, mesmo quando as concepções de planejamento são mais amplas e democráticas, resultando em regulações mais rigorosas em favor do interesse público, a cidade concreta, real, será resultado dos conflitos cotidianos entre os interesses, demandas e necessidades dos seus habitantes e dos agentes e das coalizões de forças, de poder e de interesses, que prevalecem, a cada intervenção no espaço urbano. Há uma luta permanente entre interesses privados e interesse público, na ocupação e no uso da terra urbana, nas edificações e intervenções. O que implica em compreender que há, ainda, tendências dominantes na urbanização global, principalmente com a derrubada das barreiras que impediam a circulação global das ideias, dos lobbies, dos grupos de interesses, dos blocos de capitais, das empresas, das tecnologias, dos valores e da cultura, do capitalismo contemporâneo.

O município de Campos dos Goytacazes (Figura 1) está localizado na mesorregião Norte Fluminense do estado do Rio de Janeiro – que compreende os municípios de Campos dos Goytacazes, Cardoso Moreira, São Fidélis, São Francisco do Itabapoana e São João da Barra (microrregião de Campos dos Goytacazes), somado à Carapebus, Conceição de Macabu, Macaé e Quissamã (microrregião de Macaé) –, a aproximadamente 280 km da cidade do Rio de Janeiro, capital do estado. Sua população, conforme o censo do IBGE do ano de 2010, era de 463.731 habitantes – 418.725 (90%) residentes em áreas urbanas e 45.006 em áreas rurais –, sendo a população estimada para 2019 de 507.548 habitantes. A baixa densidade demográfica acusada no censo, de 115,16 hab/km<sup>2</sup> (IBGE, 2010), pode ser explicada pela extensão de sua área territorial, que totaliza 4.031,99 m<sup>2</sup>, fazendo de Campos dos Goytacazes o maior município do interior do estado (IBGE, 2010).

Em Campos dos Goytacazes, município referência regional em logística de distribuição de mercadorias, comércio e serviços, localizado no norte do estado do Rio de Janeiro, a evolução da mancha urbana se deu de forma a acompanhar direções históricas de crescimento, seguindo eixos de circulação de pessoas e mercadorias, respondendo aos interesses do capital privado, predominantemente, ocasionando a conformação de vazios urbanos e novas territorialidades, que contribuem para a perceptível fragmentação socioespacial do território.

FIGURA 1 – Localização do município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, Brasil



Fonte: (IBGE, 2010) Adaptado pelo autor.

Além da sua dimensão territorial, outros fatores e características contribuíram para o papel e posição estratégicos de Campos dos Goytacazes nos contextos regional, estadual e até mesmo nacional, sendo eles, dentre outros: a economia canavieira; a infraestrutura social, urbana, institucional e econômica; sua posição às margens da BR-101, mais importante eixo rodoviário do país e; a partir de 2007, a implantação do Porto do Açu no município vizinho, São João da Barra/RJ.

Diante desse contexto, é possível constatar que a evolução da mancha urbana no município de Campos dos Goytacazes apresenta, historicamente, eixos de crescimento bem definidos, que podem ser observados destacados em planos urbanísticos e também na efetiva expansão da cidade.

Em estudo quanto à Ocupação territorial em Campos dos Goytacazes de 2006 a 2015: expansão urbana e formação de novas concentrações, França, Piquet e Terra (2017, p. 7) apontam que “a ocupação da franja urbana da cidade se intensificou após 2006”. A partir do desmembramento de glebas rurais, com a incorporação urbana de áreas agrícolas tradicionais, novos espaços vêm sendo ocupados e integrados ao perímetro urbano do município, conformando novas dinâmicas socioespaciais e modificando as demandas por infraestruturas e serviços.

As recentes transformações no espaço urbano de Campos dos Goytacazes, regidas pelo poder do capital, do valor atribuído à terra, e das relações favorecidas entre estes e o poder público, apresentam dinâmicas espaciais que refletem as desigualdades e agravam a segregação, com a implantação de empreendimentos e intervenções urbanas, remoções e deslocamento de pessoas, implementação de conjuntos habitacionais populares e condomínios fechados, que promovem a segregação e a fragmentação socioespacial desses espaços através de representações materiais e/ou simbólicas.

Tendo em vista o atual momento do planejamento urbano e da produção e reprodução do espaço urbano, somados aos desafios enfrentados pelas cidades, esse estudo busca investigar a lógica de expansão da mancha urbana do município de Campos dos Goytacazes, atentando para os casos das localidades de Donana e Goytacazes, que, segundo França, Piquet e Terra:

(...)ainda experimentarão o crescimento, se não de sua população, ao menos de seus contornos. Ambos possuem grandes loteamentos em obras, que aumentarão razoavelmente suas áreas urbanas quando estiverem prontos. (FRANÇA; PIQUET; TERRA, 2017, p. 12).

A investigação procura analisar como vem ocorrendo a expansão dessas localidades, expondo as intervenções urbanísticas públicas e privadas que vêm constituindo esses espaços; e quais as relações entre elas, os agentes, os interesses, as leis e a coalizão de forças que conduzem esse processo, e, ainda, qual o perfil essas áreas estão adquirindo.

A elaboração de estudos e análises acerca da expansão urbana (des)ordenada nessas localidades, ainda durante o processo de reestruturação social e territorial, se faz necessária a fim servir de ferramenta que possa auxiliar esse crescimento, buscando amenizar o processo de fragmentação socioespacial e déficit de

infraestrutura, observados em outras localidades do município de Campos dos Goytacazes, RJ.

O estudo desta temática se faz de importante reflexão para contribuir para o debate acerca da busca pela melhoria da qualidade de vida e do 'estar' nas nossas cidades, assim sendo, este empenho busca evidenciar as relações entre os dois aspectos – abstrato e concreto – da vivência urbana: as relações humanas/urbanas e o ambiente construído, a fim de gerar material que possa contribuir para a discussão da questão urbana e humana; e servir de possível suporte para pesquisas posteriores e demais atores, para que o desenvolvimento do local possa, cada vez, mais buscar ser um papel chave no desenvolvimento da vida na cidade, assim como da consideração pelas pessoas e suas inter-relações, em objeção à inclemente fragmentação socioespacial que acomete as (novas) concentrações urbanas.

Além desse capítulo introdutório, o trabalho se desenvolve em outros quatro capítulos. Na primeira seção busca-se levantar e analisar os conceitos em um referencial teórico elaborado a partir de diversos autores, em diferentes áreas de estudo, que abarcam as questões urbanas, sociais, produtivistas e econômicas, a fim de formar um alicerce válido para o entendimento, levantamento e análise dos dados no decorrer da pesquisa.

No capítulo seguinte é exposto como se deu, e ainda se dá, a expansão urbana no município de Campos dos Goytacazes, RJ a partir de seu papel histórico e, mais recentemente, sua inserção na indústria petrolífera e as novas dinâmicas do capital financeiro mundial. Também aqui se faz uma análise dos possíveis agentes produtores dessa expansão, juntamente com as políticas públicas, planos e leis e, por fim, a atual configuração espacial e as suas dinâmicas no município.

No quarto capítulo perscruta-se o recorte do objeto, explorando a ocupação e evolução da mancha urbana nas localidades de Donana e Goytacazes, avaliando as intervenções públicas e privadas que moldaram e moldam esses espaços, seus agentes produtores e sua atual configuração. Reduzindo a escala de análise, parte-se para a exploração desses espaços, buscando entender sua atual situação de ocupação e infraestrutura. Após cumprir-se as noções de formação e expansão do espaço urbano, é realizada uma análise morfológica espacial desses espaços, buscando compreender os desdobramentos socioespaciais dessas ocupações.

Por fim, o último capítulo busca apresentar as considerações finais acerca das possíveis relações entre os aspectos físicos e simbólicos tratados ao longo da

pesquisa e, com isso, clarificar as dinâmicas socioespaciais contidas nas localidades de Donana e Goytacazes.

### 1.1 . PERCURSO METODOLÓGICO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A metodologia desenvolvida para respaldar a pesquisa parte do entendimento da complexidade da questão social urbana e da apreensão da paralela dificuldade de compreensão total do fenômeno, compelindo a construção das estratégias de investigação em variadas escalas de análise.

Para tanto, busca-se levantar e analisar as intervenções do ponto de vista da urbanização, como: composição do traçado urbano; parcelamento, uso e ocupação do solo; mobilidade; oferta e qualidade dos espaços públicos e suas possíveis apropriações; dentre outras infraestruturas urbanas; assim como as prováveis variações na oferta de comércio, serviços e consumo, e no valor da terra.

Juntamente necessário se faz o levantamento e análise das leis e instrumentos que condicionam, também, esse processo de crescimento urbano, avaliando quais as possibilidades, em termos dos instrumentos normativos existentes, das concepções e formulações urbanísticas, e de coalização de interesses sociais, no sentido de garantir condições justas e democráticas à dinâmica do crescimento urbano nas localidades de Donana e Goytacazes.

Entende-se a importância de realizar uma breve pesquisa acerca da percepção dos moradores sobre essas intervenções, como eles identificam e valoram a nova configuração desses bairros, a fim de que se possa avaliar, também, além das compreensões técnicas, normativas e instrumentais, a percepção dos indivíduos que habitam aqueles espaços, além de realizar entrevistas com agentes municipais envolvidos com o planejamento urbano e profissionais do setor financeiro e imobiliário, porém, com o contexto pandêmico, a partir da pandemia da Covid-19, essa análise de contato direto com os indivíduos foi impossibilitada, uma vez que era imprescindível cuidados como distanciamento social, a fim de minimizar a circulação do vírus.

Numa escala generalizada, de caráter teórico, parte-se da exploração e apreensão de conceitos considerados chaves para enriquecer e melhor fundamentar o debate. Aqui desenvolvem-se diversas subescalas, partindo da compreensão do processo de urbanização e da produção capitalista do espaço, passando pela escala urbana, sua expansão e dinâmicas socioespaciais; até chegar, reduzindo ainda mais

o campo de análise, à cidade real, enquanto ambiente construído produto e (re)produtor das relações socioespaciais. Nessa etapa procura-se elucidar conceitos como produção capitalista do espaço; redes de cidades; espaço urbano; agentes produtores do espaço; planejamento urbano; segregação socioespacial; fragmentação socioespacial; valor de uso e valor de troca; valor de localização; renda real; habitar e habitat; direito à cidade.

Depreendido o suporte teórico e conceituação, a pesquisa se desenvolve igualmente em variadas escalas de análise, buscando a compreensão das diferentes gradações de entendimento do objeto de estudo. Busca-se então explorar a evolução e expansão urbana do município onde está inserido o objeto, procurando compreender as características e especificidades do seu processo de crescimento e consolidação, assim como sua atual configuração e dinâmicas socioespaciais.

Posteriormente parte-se para o estudo dos processos e das configurações espaciais no recorte do objeto propriamente dito, as localidades de Donana e Goytacazes. Nesse momento se faz essencial o levantamento, abordagem e estudo da legislação, leis, planos, projetos e intervenções urbanísticas – públicas e privadas – buscando compreender a lógica do processo de crescimento e desenvolvimento desses espaços e sua atual configuração espacial. Para isso se faz proveitoso percorrer bases de dados, documentos, imagens de satélite, notícias, marketing imobiliário e dados estatísticos.

Contendo ainda mais a escala de análise, é realizada pesquisa de campo para levantamento de dados nas localidades do objeto – através de análise da paisagem urbana e mapeamento – buscando ponderar elementos considerados chaves para a pesquisa, apoiados no referencial teórico. Aqui são levantados dados referentes às questões físicas do ambiente construído, aspectos urbanísticos e oferta de infraestrutura, comércio e serviços; além de dados dos empreendimentos de implantação recente, registrando suas localizações, áreas, número de unidades habitacionais, infraestrutura oferecida, marketing de vendas ou políticas de distribuição, situação política e legal, etc., através de análise documental, meios de propaganda, levantamento *in loco*, pesquisa de campo e mapeamento.

Por fim, é realizada uma análise da paisagem urbana, partindo da aproximação de conceitos pré-definidos no referencial teórico com a realidade empírica e a análise da(s) paisagem(s) urbanas que as novas conformações estão configurando.

Em conclusão, são feitas as considerações finais acerca da expansão urbana nas localidades de Donana e Goytacazes.

## 2 CONCEITUAÇÃO E TEMÁTICA URBANA

Diversos autores, em variadas áreas de estudo, trataram e tratam sobre a questão urbana e a vida nas cidades. Reconhecendo a interdisciplinaridade da problemática urbana, entende-se que é preciso dialogar com diferentes autores, em diferentes áreas do conhecimento – como sociologia, antropologia, economia, arquitetura, urbanismo, psicanálise, dentre outras –, para fundamentar a pesquisa e enriquecer o debate.

O objetivo deste capítulo é apresentar conceitos teóricos e análises acerca da questão urbana, procurando melhor compreender o estado da arte da discussão, entendimento e pesquisa no que concerne ao processo de urbanização e produção e reprodução do espaço urbano, suas dinâmicas, características, conformações e configurações históricas e atuais; à expansão urbana e valorização fundiária; como a produção capitalista do espaço promove a expansão das cidades e delega à terra o valor de troca, subjugando o valor de uso do solo urbano, reproduzindo na paisagem as desigualdades sociais intrínsecas a esse sistema; à segregação socioespacial e desigualdades urbanas, explorando como a conformação urbana fragmentada, espacial e socialmente, opera como produto e agente promotor das desigualdades, e; ao *habitat* e *habitar*, buscando compreender as relações entre a conformação dos espaços urbanos, as características do ambiente construído e a vida nas cidades, entendendo o ambiente como causa e efeito, palco e agente, produto e (re)produtor das relações sociais.

### 2.1 HISTÓRIA DAS CIDADES COMO (RE)PRODUÇÃO SOCIAL

O espaço – enquanto produto ou produção social – é produto e se reproduz através da experiência da existência humana – que é social – sobre a natureza, modificando o espaço natural, transformando-o em espaço artificial, construído ou, ainda, em uma ‘segunda natureza’. A produção do que se entende por espaço artificial tem como expressão máxima a urbanização, ou a cidade – que é produto e, ainda, espaço de produção e reprodução social, sendo dois momentos distintos de uma mesma sequência. Logo, a cidade, enquanto ambiente construído, é produto e herança de um determinado processo histórico – por vezes desigual e conflituoso – e

representa assim papel fundamental na continuidade da produção e da reprodução social (HARVEY, 2005).

É importante aqui relacionar o conceito de ‘prático-inerte’, introduzido por Sartre (2002), onde o espaço, enquanto produto – ou as chamadas ‘rugosidades’, a ‘herança’ – classifica o inerte, e; o espaço enquanto ação social, ou reprodução, classifica o prático. Para Santos (2004, p. 317), “o espaço é a expressão mais acabada do prático-inerte”. O espaço social, aquele que é produto das relações sociais e, também, produtor e orientador dessas relações, portanto, traz consigo as desigualdades e os conflitos do processo histórico que determina a sua produção – e que podem se expressar através de maneiras materiais e/ou simbólicas.

Buscando melhor compreender o fenômeno do espaço urbano, entende-se a necessidade da compreensão da origem do objeto: o advento – ou a formação – do que se entende por cidade; e a sua evolução, através do tempo e do espaço, a partir dos diferentes sistemas de conformação, governança e relações produtivistas. Sposito (2018a) entende que a cidade é a forma concretizada de um processo, o processo de urbanização, e que para entendê-la e apreender quais processos dão conformação à complexidade de sua organização e explicam a urbanização, é necessária uma volta às suas origens. Mumford (1998, p. 11) ressalta ainda que:

Se quisermos identificar a cidade, devemos seguir a trilha para trás, partindo das mais completas estruturas e funções urbanas conhecidas, para os seus componentes originários, por mais remotos que se apresentem no tempo, no espaço e na cultura (...).

Não se pretende aqui – tampouco caberia nessas páginas e no escopo da pesquisa – elaborar um material histórico-geográfico exaustivo com um panorama preciso do período e contexto de formação, auge e declínio das cidades antigas, mas sim buscar compreender – o que pode ser entendido como fator chave para o entendimento da questão – a conceituação e organização que passaram a constituir o que se entende por espaço urbano e a formação de um *ethos* cidadão, pois o espaço, segundo Carlos (2019, p. 58), “não é o palco da atividade humana onde as coisas acontecem independente do homem, mas o produto humano, social e histórico”.

Partindo desse entendimento do espaço urbano como produto das relações sociais, pode-se aferir que o advento do urbano – ou do que se entende por cidade –

não se deu apenas pela da fixação do homem, antes nômade, como agricultor em local determinado, fixação esta proporcionada, principalmente, pelo domínio de técnicas agrícolas, mas, e fundamentalmente, pela evolução de tais técnicas a ponto de gerar um excedente de produção agrícola, que permitiu a ocupação de alguns indivíduos em outras atividades que não a do cultivo, possibilitando, assim, o surgimento de uma divisão do trabalho fora da produção essencialmente agrária. Para Carlos (2019, p. 59), “a divisão do trabalho, além de implicar uma divisão da sociedade em classes, vai determinar uma separação espacial entre as atividades dos homens, logo entre cidade e campo”.

Singer estabelece, ainda, que a existência do excedente agrícola é fator chave para o advento do urbano, porém, por si só, não suficiente para o surgimento das cidades, pois:

é preciso ainda que se criem instituições sociais, uma relação de dominação e de exploração enfim, que assegure a transferência do mais-produto do campo à cidade. Isto significa que a existência da cidade pressupõe uma participação diferenciada dos homens no processo de produção e de distribuição, ou seja, uma sociedade de classes. Pois, de outro modo, a transferência de mais-produto não seria possível. Uma sociedade igualitária, em que todos participam do mesmo modo na produção e na apropriação do produto, pode, na verdade, produzir um excedente, mas não haveria como fazer com que uma parte da sociedade apenas se dedicasse à sua produção, para que outra parte dele se apropriasse. (SINGER, 1973, p. 13).

Compreendendo a necessidade da formação de uma sociedade de classes como pressuposto fundamental ao surgimento das cidades, Carlos (2019) afirma que a origem da cidade se confunde com uma hierarquização social que a precede historicamente, assim admite-se:

vincular a existência da cidade a pelo menos seis elementos: a) divisão do trabalho; b) divisão da sociedade em classes; c) acumulação tecnológica; d) produção do excedente agrícola decorrente da evolução tecnológica; e) um sistema de comunicação; f) uma certa concentração espacial das atividades não agrícolas. (CARLOS, 2019, p. 60).

Com isso, é possível negar um pressuposto simplório de que a cidade tenha surgido através do mercado – mesmo que tenham, de fato, surgido em torno desse, as primeiras cidades também desempenhavam papéis políticos e religiosos; e afirmar, portanto, que sua origem não se dá essencialmente e apenas por razões econômicas, mas também por meio de relações políticas e sociais. Para Sposito (2018a, p. 17), “a

cidade na sua origem não é por excelência o lugar de produção, mas o da dominação”. Rolnik (1995, p. 22) “acrescenta ainda que a origem da cidade se confunde, portanto, com a origem do binômio diferenciação social / centralização do poder”.

Para melhor entendimento e compreensão acerca da origem das cidades e sua evolução até a contemporaneidade, é preciso assimilar o contexto histórico-geográfico de sua formação e as transformações produtivistas, políticas e sociais ao longo da trajetória urbana.

As primeiras cidades tiveram origem na Mesopotâmia – compreendida como a área do sistema fluvial composto pelos rios Tigres e Eufrates. Apesar do entendimento de que as cidades são frutos das relações sociais, podemos inferir nessa análise que suas primeiras formações se acompanharam, também, de explicações de ordem geográficas. A necessidade da proximidade e do acesso à água dos rios – essencial para o desenvolvimento da agricultura – definiu, assim, a localização dos primeiros assentamentos urbanos. Para Sposito (2018a, p. 18):

embora fosse resultado do social e do político enquanto processo, as primeiras cidades tiveram suas localizações determinadas pelas condições naturais, de um momento histórico, em que o desenvolvimento técnico da humanidade ainda não permitia a superação dessas imposições.

As cidades na antiguidade apresentavam-se, via de regra, com um caráter teocrático – sistema de governo em que o poder político se encontra fundamentado no poder religioso – e com semelhante forma de estruturação do seu espaço interno, o espaço urbano (SPOSITO, 2018a). Os reis e sacerdotes – poderes político e religioso – juntamente com a elite, instalavam-se no centro, com a finalidade de facilitar o intercâmbio de ideias – necessário à realização da dominação sobre as demais classes sociais –, e como maneira de proteção contra ataques externos.

A partir do crescimento e expansão das cidades, iniciou-se a constituição de Estados independentes, as cidades-estados que, à medida que iam se expandindo – e expandindo suas relações – alçavam a categoria de capitais de impérios. Para Sposito (2018a, p. 21):

A análise da importância dos impérios antigos é relevante para o estudo da urbanização, por três motivos principais: em primeiro lugar, porque eles tiveram um papel fundamental no aumento do número de cidades na medida em que era com base nelas que mantinham a supremacia militar sobre as regiões conquistadas; em segundo lugar, porque através de sua ampliação, sobretudo no caso romano, a urbanização estendeu-se pela Europa, firmando

raízes no território onde, séculos mais tarde, transformações econômicas, sociais e políticas aceleraram os processos de urbanização e estenderam o fato urbano a outros territórios continentais; e, em terceiro lugar, porque a acentuação da divisão social do trabalho e da complexidade da organização política necessárias à sustentação do império promoveram, por um lado a ampliação dos papéis urbanos, e por outro, o aumento do relacionamento entre as cidades.

Sposito destaca maior ênfase à essa última questão, entendendo que, somente a partir da unificação do poder político de algumas das antigas cidades-estados sob um poder centralizado na figura do Império, é que as relações entre elas se intensificaram de maneira significativa, constituindo o que se entende como uma rede urbana politicamente integrada – uma ‘rede de cidades’ (SPOSITO, 2018a).

O Império de maior difusão da urbanização foi, sem dúvida, o Império Romano, pois sua larga expansão territorial demandava a criação de novas cidades – aumentando o papel do poder político centralizado imperial – além do tamanho e a complexidade da sua rede de cidades. Para tanto, era necessária também a constituição de uma rede de estradas interligando o Império, permitindo a circulação, o livre comércio e o exercício de poder subjugado à Roma. Para Carlos:

Roma mantinha grande relação de interdependência com todo o Império, ao qual vinculava-se tanto administrativamente – através de um governo comum – quanto economicamente – aproveitando uma vasta rede de estradas, e desenvolvendo um comércio intenso e variado. (CARLOS, 2019, p. 62).

O início da queda do Império Romano, no século V, acarretou na inauguração de um período de retração da urbanização na Europa. Juntamente, à medida em que ocorriam avanços técnicos na navegação marinha, as cidades começaram a instalar-se nas costas das áreas litorâneas, possibilitando a expansão do comércio marítimo, atividade então essencial para a vida urbana. Porém, com o fechamento do mar mediterrâneo, provocado pela invasão sarracena no século VII, o comércio por ali foi inviabilizado, a rede urbana desarticulada e as cidades entraram em declínio, regredindo a produção à condição agrária, em um período caracterizado pela descentralização do poder, pela diminuição dos centros urbanos, pulverização de populações nos campos e diminuição dos comércios – instaurava-se assim o

feudalismo<sup>1</sup> – “sistema socioeconômico que precedeu o capitalismo na Europa Ocidental”<sup>2</sup> (HUNT; LAUTZENHEISER, 2013, p. 35).

O período de produção feudal, predominantemente de produtividade agrícola, possuía relações sociais baseadas na servidão e na sua ligação com a terra. O senhor feudal e a Igreja detinham a posse da terra, enquanto os servos nela e dela produziam, pagando altos tributos ao senhor, em troca do uso desse espaço, da terra. Para Sposito (2018a), no que concerne à ideologia, a igreja garantiu a sustentação desse modo de produção, ao instaurar os ideais de pobreza e da terra como dádivas divinas para o servo e para o trabalho.

A produção então era voltada para suprir as necessidades dos feudos, que apresentavam, assim, uma economia de subsistência, sem a precedente relação entre comunidades e, portanto, sem significativos vínculos comerciais entre feudos. Com o passar do tempo e o avanço das técnicas agrícolas, foi possível que se gerasse um excedente da produção feudal – além de diversos outros fatores como invasões, migrações, dentre outros –, possibilitando o reinício do comércio e, com isso, as relações entre feudos – que levaram a melhorias nas estradas e o surgimento do que viriam a se caracterizar como as novas conformações urbanas, localizadas, principalmente no entorno dos feudos e nos entroncamentos das estradas – os burgos e as vilas – no século IX.

A partir do surgimento dos burgos, com o renascimento do comércio, das mercadorias, dos trâmites culturais, há a necessidade de modificações no modo de produção para alimentar essas comunidades, como a reintrodução do arado, trabalho com sementes e melhorias no aproveitamento da terra, principalmente nos séculos IX

---

<sup>1</sup> Vale ressaltar que esses processos e transformações das cidades antigas – ou da antiguidade – para o período feudal – conhecido também como Idade Média – não ocorreram da noite para o dia, mas de maneira lenta e progressiva, através de processos dialéticos de longa duração com idas e vindas entre este e aquele sistemas.

<sup>2</sup> É importante fazer aqui uma digressão para ressaltar que apesar da quase totalidade da literatura tradicional – com o que veio a ser entendido como *colonialidade do saber* – tratar a pesquisa histórico-geográfica das cidades da antiguidade e da Idade Média de forma eurocêntrica e com uma visão ocidentalista, processos e transformações urbanas ocorreram concomitantemente em África, Ásia e nas Américas. Também é possível afirmar que, apesar de uma visão histórico-geográfica totalizante desses períodos na Europa, existiram diferenciações nos processos e transformações societários e urbanos dentro do próprio continente europeu.

e X, que irão permitir que, nos séculos XI e XII aconteça, de fato, o renascimento urbano na Europa, levando à retração do desenvolvimento dos feudos.

Assim,

a mudança na forma espacial da agricultura autossuficiente feudal para as cidades, deveu-se em particular à reativação do comércio como fonte de riqueza. Com a introdução da economia monetária surge uma nova divisão do trabalho que acompanha o crescimento das cidades. (CARLOS, 2019, p. 64).

Com isso, pode-se entender que o ressurgimento das cidades – a partir do surgimento de uma nova classe social e das mudanças nas relações produtivistas e de comércio – se dá não apenas por uma simples mudança da população do campo, mas sim através de um processo mais complexo das relações sociais, sendo, com isso, causa e consequência da dissolução do modo feudal de produção e da transição deste para o capitalismo.

A partir do século XIII, segundo Sposito (2018a), tem-se o início da formação dos Estados Nacionais, inicialmente na península ibérica. Essas unificações políticas se mostram muito favoráveis à nova classe emergente – a burguesia comercial –, pois no Estado único seria possível a existência de uma igualdade nos meios de transporte, junção dos impostos, das moedas, de pesos e medidas – facilitando as transações cada vez mais monetárias.

Ainda para a autora, já nos séculos XIV e XV, são retomados conhecimentos – que não estavam necessariamente perdidos, mas muitas vezes fortemente localizados – nas áreas da matemática, da astrologia, das navegações, etc., que levaram, por sua vez, às expansões comerciais e ao início das grandes navegações. Com isso, já no fim da idade média, as comunidades e relações feudais são praticamente esgotadas, levando à estabilização do Absolutismo, com o poder centralizado na figura do rei, apoiado na burguesia, seu caráter mercantil e suas necessidades econômicas; na nobreza e suas necessidades políticas; e também no clero. Juntamente à essas transformações, os antigos servos feudais vão assumindo atividades comerciais, muitas delas ligadas às corporações de ofício, se tornando,

assim, trabalhadores livres<sup>3</sup>, porém com sua ação limitada pelas restrições impostas pelas corporações – o que levou os comerciantes a se organizarem de forma a “libertar” os trabalhadores, a partir do fornecimento de matérias-primas e ferramentas. Na medida em que esse processo acontecia, se instaurava o início do trabalho em troca de dinheiro – ou seja, do próprio trabalho enquanto mercadoria – e a formação das manufaturas – que viria a se tornar a base do trabalho assalariado, reforçando a divisão do trabalho e dando início do que veio a se conformar como modelo industrial de produção.

Sposito (2018a) conclui, portanto, que, a partir de todas essas evoluções, juntamente com diversas revoluções, a burguesia passa a assumir não apenas o controle econômico, mas também o poder político. Com o aumento do poder burguês, da escala das manufaturas, dos cercamentos das áreas comuns, e com a mudança no modo como se dão as relações de agricultura e comércio, a mercadoria passa a se instalar no centro das relações, acarretando uma profunda mudança social e do sistema produtivo – principalmente baseadas na ideia de propriedade privada.

Para Sposito:

É importante entender esta mudança, porque foi com base nela que a circulação foi transformada. Antes o objetivo era obter as mercadorias necessárias – (valores de uso) –, enquanto no segundo caso o fim da circulação era o dinheiro; assim a mercadoria passava a valer enquanto valor de troca (no qual também estava embutido o seu valor de uso). Karl Marx em sua obra *O Capital* afirma que o dinheiro que circulava desta maneira, tornava-se capital. Portanto, aqueles que dele se beneficiavam desde o fim do período medieval – a burguesia – eram os capitalistas, e nesta primeira fase do desenvolvimento do novo modo de produção ocorreu a acumulação primitiva do capital. (SPOSITO, 2018a, p. 35).

Ainda segundo a autora (SPOSITO, 2018a), a cidade capitalista se difere, então, das cidades da Antiguidade, a partir de seu caráter produtivo, passando a ser, de forma mais acentuada, o local da produção de mercadorias. Outro fator a ser

---

<sup>3</sup> O fato de cada época ter uma relação social predominante (escravista, servil e assalariada) não elimina definitivamente relações sociais distintas, de tal forma que podemos encontrar assalariados na antiguidade, escravos nos tempos feudais e até atualmente. O que determina a relação social de cada época é aquela em que se baseia a forma predominante de produção da sociedade. Nesse sentido, na atualidade, a reprodução social da vida, ou seja, a economia ou o modo de produção, é o capitalismo, com a utilização do trabalho assalariado como forma predominante de relação social de produção.

destacado é o desenvolvimento da especialização funcional – ou a divisão social do trabalho – que, em um primeiro momento se deu a partir das corporações de ofício e, num segundo momento através do desenvolvimento da manufatura. Com o desenvolvimento das cidades capitalistas, ainda no período mercantil, pode-se observar o ressurgimento da formação de uma rede urbana, pautada na divisão interurbana do trabalho, com o apoio do poder centralizado do Estado Moderno. Por fim, é possível testemunhar a extensão urbana ao mundo colonial, com a exportação do modelo urbano europeu para os ditos novos mundos, instaurando, assim, novos mercados para a completa afirmação e desenvolvimento do modelo capitalista de produção.

## 2.2 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO

Estabelecemos aqui um marco para o entendimento da sociedade contemporânea, a partir do modelo de produção capitalista. Para isto se fez necessário compreender as evoluções e transformações sociais e de produção que levaram a esse novo modelo. Para Sposito:

Esta retrospectiva tem razão de ser, se quisermos distinguir a magnitude do processo de urbanização a partir do desenvolvimento do capitalismo, tanto no que se refere a sua intensidade, quanto ao caráter mais amplo e diversificado das cidades.

As transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista, constituem consequências contundentes do próprio processo de urbanização. A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo. (SPOSITO, 2018a, p. 30).

Pode-se afirmar que, a partir do momento em que o modo de produção é remodelado, o espaço se transforma, porque o modo de produção, ao produzir, produz o espaço, todavia e, concomitantemente, o espaço produz o modo de produção, em um conjunto complexo de relações sociais e materiais. Para Lefebvre:

E isso não é tudo. Longe disso. Se o espaço (social) intervém no modo de produção, ao mesmo tempo, efeito, causa e razão, ele muda com esse modo de produção! Fácil de compreender: Ele muda com “as sociedades”, se se quiser exprimir assim. Portanto, há uma história do espaço (como do tempo, dos corpos, da sexualidade, etc.). História ainda por escrever. (LEFEBVRE, 2006, p.9).

Corrêa (1989) apresenta que o espaço urbano pode ser compreendido a partir de quatro momentos distintos de apreensão. Em um primeiro momento, pode ser assimilado a partir dos variados usos da terra justapostos entre si. Para o autor: “este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade, ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado” (CORRÊA, 1989, p. 7, grifo do autor).

Em um segundo momento, Corrêa (1989) assinala que o espaço urbano também se constitui, e pode ser compreendido, a partir das relações espaciais – que são de natureza social – que integram as diferentes partes da cidade, tendo como razão a própria sociedade de classes e seus processos, se apresentando em um espaço urbano fragmentado e articulado.

Para o autor, subseqüentemente:

Ao se constatar que o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, e que esta divisão articulada é a expressão espacial de processos sociais, introduz-se um terceiro momento de apreensão do espaço urbano: é um reflexo da sociedade. (CORRÊA, 1989, p. 8).

Por fim, Corrêa (1989) indica que o espaço urbano é também, além de produto, fato (re)produtor, ou condicionante, da sociedade; estabelecendo que “o condicionamento se dá através do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção” (CORRÊA, 1989, p. 8-9). Villaça (2001, p. 46) acrescenta ainda que “se há uma interrelação entre o espaço e o social, deve haver efeitos do espaço sobre o social”.

Como foi considerado até aqui, o processo de urbanização se desenvolveu e foi desenvolvido de diferentes formas e intensidades de acordo com os variados agentes, sistemas de governo, poder e produção. Para entender como se dá atualmente o processo de urbanização e expansão urbana, é necessário que se compreenda como se opera o modelo capitalista de produção e como este atua sobre a realização do espaço urbano, se apropriando deste enquanto mercadoria e refletindo na paisagem o seu modo consumista e desigual de ser. Para Harvey (2005, p. 191), “a acumulação do capital sempre foi uma ocorrência profundamente geográfica”, sendo importante, portanto, compreender as maneiras pelas quais “os

ordenamentos geográficos, as estratégias espaciais de reestruturação, os desenvolvimentos geográficos desiguais etc. são aspectos essenciais para a acumulação do capital, tanto historicamente como na atualidade” (HARVEY, 2005, p. 198).

Para Bourdieu (2008, p. 160), “não há espaço, em uma sociedade hierarquizada, que não seja hierarquizado e que não exprima as hierarquias e as distâncias sociais”.

Para Lefebvre:

A cidade e o urbano não podem ser compreendidos sem as suas instituições oriundas das relações de classe e de propriedade. Ela mesma, a cidade, obra e ato perpétuos, dá lugar a instituições específicas: municipais. As instituições mais gerais, as que dependem do Estado, da realidade e da ideologia dominante, têm sua sede na cidade política, militar, religiosa. Elas aí coexistem com as instituições propriamente urbanas, administrativas, culturais. Motivo de certas continuidades notáveis através das mudanças da sociedade. (LEFEBVRE, 2008, p. 59).

Alvarez (2018) indaga se a cidade teria sempre sido produzida como negócio, com o uso do solo enquanto mercadoria e bem intercambiável, e logo responde:

Situamos aqui que esta não é uma categoria trans histórica e, portanto, só é possível encontrar suas determinações na cidade capitalista, aquela constituída a partir dos processos mais gerais de reprodução do capital, que guardam a necessidade intrínseca da produção e realização de mais-valia e da propriedade privada da terra. (ALVAREZ, 2018, p. 66).

A autora conclui ainda que “a contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada e mediada pela propriedade, bem como as necessidades e os interesses de classes, fundamentam o processo de produção da cidade capitalista” (ALVAREZ, 2018, p. 66).

O modelo do sistema de produção capitalista se fundamenta na acumulação e na reprodução ampliada do capital, ou seja, em uma produção que permite que o capital aplicado se multiplique, frutificando, além do excedente em forma de lucro, a reaplicação deste em novos investimentos para a produção de novos capitais, e assim sucessivamente. Para Marx, segundo Harvey:

A acumulação é o motor cuja potência aumenta no modo de produção capitalista. O sistema capitalista é, portanto, muito dinâmico e inevitavelmente expansível; esse sistema cria uma força permanentemente revolucionária,

que, incessante e constantemente, reforma o mundo em que vivemos. (HARVEY, 2005, p. 41).

Carlos (2018a) reitera que a sociedade capitalista atual, e o espaço urbano produto (e reproduzido) desta, priva o indivíduo do seu conteúdo social, enquanto o espaço urbano se reproduz em fragmentos como extensão do mundo da mercadoria a partir da condição de realização da reprodução capitalista. A autora aponta que “neste momento, o espaço passa a ser produzido como mercadoria, em si, como momento necessário de efetivação da acumulação” (CARLOS, 2018a, p. 96).

O espaço urbano na sociedade capitalista passa, então, a ser fundamentado no valor de troca, em detrimento do valor de uso, ou seja, passa a ser negado o uso e apropriação do espaço urbano, tendo abdicado de espaços públicos verdadeiramente apropriados pelos indivíduos de forma a ser um espaço real de convívio, troca, experiência e festa, apoiado, basicamente, na condição de propriedade privada, servindo como meio de (re)produção ampliada do capital, através da ação dos diversos agentes<sup>4</sup> produtores do espaço urbano, acompanhando as condições determinadas pelo mercado. Para Milton Santos (2004, p. 30), “o espaço, portanto, tornou-se a mercadoria universal por excelência”.

Villaça (1998, p. 42), acrescenta, ainda, que “não é o processo de produção e sim o de consumo que mais interessa ao urbano”.

Para Harvey:

Assim, o capital passa a ser representado na forma de uma paisagem física, criada à sua própria imagem, criada como valor de uso, acentuando a acumulação progressiva do capital numa escala expansível. A paisagem geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado, é tanto uma glória coroada do desenvolvimento do capital passado, como uma prisão inibidora do progresso adicional da acumulação, pois a própria construção dessa paisagem é antitética em relação à “derrubada das barreiras espaciais” e, no fim, até à “anulação do espaço pelo tempo”. (HARVEY, 2005, p. 51).

---

<sup>4</sup> Existe uma certa discussão acerca da correta terminologia para definir esses sujeitos produtores, alguns autores utilizam “agentes”, enquanto outros fazem uso do termo “atores”. Para melhor elucidação da questão ver Vasconcelos (2018, pgs. 75-96).

Logo, os espaços na cidade, ou o solo urbano, são transformados em mercadoria e reproduzem, assim, as desigualdades de uma sociedade de classes, como a sociedade capitalista. Para Corrêa:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como uma entidade supra orgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros seguimentos da sociedade. (CORRÊA, 2018a, p. 43).

Para Lefebvre:

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, 2008, p. 54).

O espaço passa a ser socialmente produzido, então, por ‘agentes sociais concretos’, os chamados agentes produtores do espaço urbano, reconhecidos, por Corrêa (1989, p. 12), nos seguintes operadores: “(a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; (b) os proprietários fundiários; (c) os promotores imobiliários; (d) o Estado; e (e) os grupos sociais excluídos.

Antes de clarificar cada agente – ou ator – em particular, aponta alguns esclarecimentos cabíveis em relação à atuação desses em conjunto. Primeiramente, é preciso que se compreenda que a ação dos agentes produtores do espaço urbano se estabelece a partir de um marco jurídico que regula essas ações e, além disso, é importante acentuar que esse marco jurídico não é neutro, refletindo, muitas vezes, o interesse do(s) agente(s) dominante(s), “em uma retórica ambígua” (CORRÊA, 1989, p. 12)

Segundamente, é possível estabelecer que a atuação dos agentes é pautada, ora por conflitos, ora por interesses comuns entre eles, sobretudo entre os três primeiros. O autor reitera que:

por outro lado, 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 particularmente ao Estado. (CORRÊA, 1989, p. 12).

Em terceiro lugar, se faz preciso evidenciar que a tipologia apresentada – ou a distinção dos diversos agentes nas categorias identificadas – se faz de maneira “muito mais de natureza analítica do que efetivamente absoluta” (CORRÊA, 1989, p. 13).

Por fim, pode-se inferir que as estratégias adotadas pelos agentes podem variar, e variam, no tempo e no espaço, podendo essas variações ocorrerem tanto a partir de causas externas, como de causas internas aos próprios agentes, “vinculadas às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe” (CORRÊA, 1989, p. 13).

Para além dessas considerações feitas a partir da ação conjunta dos agentes produtores do espaço urbano, é importante que se compreenda cada agente separadamente, suas condições e conveniências, seus interesses, proveitos e rendimentos.

Quando se fala em proprietários dos meios de produção, inclusive os grandes industriais, estes estão, predominantemente, diretamente ligados à produção fabril, necessitando, assim, de grandes áreas para implantação das fábricas e dos espaços de produção. Muitas vezes, historicamente, essas áreas estão localizadas nos centros urbanos e/ou próximos aos portos urbanos, o que faz com que, a partir do desenvolvimento capitalista e urbano, da valorização do preço da terra urbana e da relocação dos portos para fora dos perímetros urbanos, haja o interesse, por parte dos proprietários, em adquirir novas terras, buscando, em áreas mais afastadas dos centros, terrenos maiores, que garantem a possibilidade de ampliação da planta, além de proximidade à infraestruturas de interesse industrial, em muitos casos produzidas pelo Estado, como vias de acesso e escoamento de produtos, facilidade em adquirir matéria prima, proximidade com portos que atuam como verdadeiros nós na rede global de circulação de pessoas e capitais. Dessa maneira, a mobilidade das plantas, com o desmembramento de terrenos em locais valorizados e aquisição de terrenos mais amplos e mais baratos, próximo às chamadas economias de aglomeração, acaba por gerar uma dualidade no processo de rentabilização do capital a partir da terra urbana e da ação dos grandes proprietários industriais. Para Corrêa (1989, p. 15):

Nas grandes cidades onde a atividade fabril é expressiva, a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres onde mora a elite, porém próximas às áreas proletárias. Deste modo a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra.

Vale acrescentar que os interesses dos proprietários dos meios de produção, na maioria das vezes, vão de encontro aos interesses dos proprietários fundiários, uma vez que para os primeiros não interessa a especulação imobiliária promovida pelos últimos, que retêm terras ociosas, gerando escassez de oferta e aumento do preço.

Os conflitos que emergem tendem a ser, em princípio, resolvidos em favor dos proprietários dos meios de produção, que, no capitalismo, comandam a vida econômica e política. A solução desses conflitos se faz através de pressões junto ao Estado para realizar desapropriações de terras, instalação de infraestrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho. (CORRÊA, 1989, p.14).

Portanto, outro grupo de crucial importância na produção do espaço nas cidades são os donos das terras, ou proprietários fundiários. Para estes, o interesse está em obter a maior rentabilidade possível a partir do uso da terra. Nos referimos aqui ao uso, como finalidade de remuneração a partir da ocupação daquele espaço, logo, entende-se que estes proprietários “estão fundamentalmente interessados no **valor de troca** da terra e não no seu **valor de uso**” (CORRÊA, 1989, p. 16, grifo do autor).

Há grande interesse, por parte dos proprietários fundiários, nas terras localizadas fora do perímetro urbano das cidades, nas chamadas franjas urbanas. A incorporação dessas terras ao perímetro urbano, através de especulação e pressão sobre o Estado, que define o traçado desse perímetro e estabelece as definições nas leis de uso e ocupação do solo, transforma o espaço rural em espaço urbano, promovendo a valorização do preço da terra e o espraiamento da mancha urbana. Sposito (2018a) afirma que essa lógica de produção contemporânea do espaço das cidades tem ampliado o tecido urbano, promovendo uma cidade dispersa e uma urbanização difusa.

Para Corrêa (1989, p. 16.):

as possibilidades dessa transformação são, entretanto, dependentes de um confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos. Mais cedo ou mais tarde, graças ao diferencial da renda, o uso agrícola da periferia é substituído por um urbano, passando, em muitos casos, por uma etapa de esterilização da terra. Há então um processo de valorização fundiária.

Corrêa complementa, ainda, que esse processo, no entanto, é mais complexo, envolvendo distintas demandas de terras e habitações, da direção que tomam essas transformações e das formas que elas assumem. Para o autor “estes diferenciais atuam mais ou menos de modo combinado” (CORREÂ, 1989, p. 17).

É possível estabelecer que as transformações dos espaços rurais para espaços urbanos podem variar de acordo com o surgimento de novos segmentos de classes e seus níveis de renda; com as operações de implantação de infraestruturas, muitas vezes aplicadas pelo Estado; com as estruturas agrárias existentes e as condições do solo, da paisagem e de amenidades ou inurbanidades naturais do espaço. Pode-se afirmar, também, que os novos usos urbanos às antigas áreas periféricas rurais podem se distinguir em áreas industriais e/ou uso residencial, podendo este último ser diferenciado em: ‘urbanização de status’ e ‘urbanização popular’, como será melhor investigado mais à frente.

Para Corrêa (1989, p. 18):

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde, etc., agem pressionando o Estado visando à instalação da infraestrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem a infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas ao mesmo tempo em que o preço da terra sobe constantemente.

Assim se definem as áreas de uso residencial destinadas à população de status. Nessas áreas os próprios proprietários das terras, agora loteadas e dotadas de infraestrutura, atuam, em grande parte dos casos, como promotores imobiliários, onde, eles próprios loteiam, constroem e vendem casas de luxo. Esse processo faz com que os bairros não sejam mais percebidos como bairros periféricos – levando em conta o sentido pejorativo do termo – e passem a não ser considerados bairros socialmente periféricos, favorecendo, além de tudo, a valorização do preço da terra e dos imóveis ali implantados.

Já para os proprietários de terras mal localizadas, em periferias sem amenidades, faz-se preciso recorrer à outra estratégia.

Em cidades onde existe uma segregação socioespacial, com um setor periférico, não apenas distante do centro, mas sem amenidades, não atraindo, portanto, grupos sociais de elevado status, não resta aos proprietários fundiários senão o loteamento de suas terras como meio de extrair a renda da terra. E se trata de loteamentos populares, com o mínimo de infraestrutura. Tendo em vista o baixo poder aquisitivo da população que para aí se desloca, não há interesse desses proprietários em se transformarem em promotores imobiliários. Apenas realizarão o loteamento: as habitações serão construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais. (CORRÊA, 1989, p. 19).

São criados, assim, loteamentos populares nas periferias, que sofrem com falta de infraestrutura, problemas com mobilidade e transporte, além de outras mazelas sociais. Muitos desses loteamentos se compõem de forma ilegal perante a legislação urbana em vigor, porém, a partir de pressão popular, muitas vezes, conseguem que sejam legalizados e recebem, com isso, alguns poucos serviços de infraestrutura. Para Corrêa (1989, p. 19): “isto gera nova valorização fundiária, atingindo inclusive os terrenos reservados pelos antigos proprietários latifundiários, muitos deles intencionalmente situados entre os loteamentos e o espaço urbano contínuo”, se caracterizando como legítimas áreas de especulação imobiliária e vazios urbanos.

Villaça acrescenta que o espaço – ou produto – resultante das relações que estabelecem a produção do espaço urbano não são os objetos urbanos por si só, encerrados em si mesmo; mas as suas localizações. Para o autor:

A localização é, ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intraurbano. Está associada ao espaço intra-urbano como um todo, pois refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais. (VILLAÇA, 2001, p. 24).

Por parte dos promotores imobiliários, compreende-se diferentes tipos de agentes, que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações:

- (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como das decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;

- (b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras
- (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; e a força de trabalho está vinculada às firmas e construtoras; e
- (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por essa operação. (CORRÊA, 1989, p. 20).

Ribeiro acrescenta, ainda, que a obtenção do lucro se dá a partir da alteração do uso da terra, em ação conjunta com outros agentes:

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 sobre lucro 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).

Dentre os diversos agentes que atuam nessas operações, pode-se aferir escalas de atuação, categorizando desde proprietários de terras que assumem papel de construtores; comerciantes que diversificam suas atividades criando uma incorporadora; as grandes empresas incorporadoras imobiliárias; até grandes bancos e o Estado, que também atuam como promotores imobiliários.

A incorporação e produção imobiliária em geral, principalmente nos países periféricos do capitalismo financeiro mundial, se divide, basicamente, segundo Corrêa (1989, p. 22) em duas estratégias: “(a) dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável”, ou seja, produzir imóveis para as classes de maior status e poder aquisitivo, o que melhor rentabiliza o capital investido, e; “(b) obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável”, isto significa buscar meios de tornar viável a produção de residência para as camadas mais populares, que dispõem de menos recursos para garantir sua moradia, logo, para satisfazer altos investimentos dos

incorporadores. Dentre os recursos dispostos pelo Estado, pode-se mencionar: “créditos para os promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras e créditos para os futuros moradores” (CORRÊA, 1989, p. 22). Além disso,

A criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional da Habitação (BNH) e das cooperativas de Habitação (COHABs), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), visam viabilizar a acumulação do capitalista via produção de habitações, cujo acesso é agora ampliado. (CORRÊA, 1989, p. 23).

Corrêa (1989) complementa que esta estratégia de buscar recursos através do Estado se faz viável a partir da importante função que carrega a produção de habitação na sociedade capitalista, a função de amortecer as crises cíclicas, através de investimentos de capital e da grande geração de empregos; fundado nessa questão está o forte interesse do Estado no setor imobiliário. O autor acrescenta ainda que:

A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada. (CORRÊA, 1989, p. 24).

Como já foi indicado, o Estado também atua como agente promotor, incorporador e produtor do espaço urbano, conformando e alterando a organização espacial das cidades. Além do papel de produtor do espaço, através de incorporação e produção imobiliária, atuando diretamente como proprietários dos meios de produção e de terras públicas e, implantação de infraestrutura, como sistema viário, calçamento, provisão de água, rede de esgoto, iluminação pública, espaços públicos, coleta de lixo etc., o Estado também atua no papel de regulador desses processos junto aos demais agentes que, isolada ou conjuntamente, produzem a paisagem urbana através da elaboração de leis e normas vinculadas ao zoneamento urbano, uso do solo e condições de construção. Segundo Samson, o estado dispõe de um conjunto de instrumentos que podem ser empregados para regulação do espaço urbano e dos processos de produção das cidades, sendo eles, dentre outros:

- (a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- (b) regulamentação do uso do solo
- (c) controle e limitação do preço das terras;
- (d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;

- (e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- (f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;
- (g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- (h) investimento público na produção do espaço através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infraestrutura;
- (i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- (j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material. (SAMSON, apud CORRÊA, 1989, p. 25).

É importante aqui ressaltar que o Estado não atua de forma neutra, como uma instância imparcial que opera sobre o mercado e a sociedade. Sua ação é classista, pautada e estipulada de acordo com os conflitos e interesses de classes, tendendo a privilegiar um ou outro segmento de classe dominante, sempre comedido mediante aos movimentos dos fluxos de capital.

Para Corrêa (1989, p. 26):

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Harvey evidencia o Estado como instrumento de dominação de classes, através da análise da teoria de Marx acerca da sociedade capitalista e suas relações de trabalho:

O Estado capitalista não pode ser outra coisa que instrumento de dominação de classe, pois se organiza para sustentar a relação básica entre capital e trabalho. Se fosse diferente, o capitalismo não se sustentaria por muito tempo. Além disso, como o capital é essencialmente antagônico ao trabalho, Marx considera o Estado burguês, necessariamente, veículo por meio do qual a violência coletiva da classe burguesa oprime o trabalho. O corolário é, naturalmente, que o Estado burguês deve ser destruído para se alcançar uma sociedade sem classes. (HARVEY, 2005, p. 82-83).

Ainda para o autor:

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; ENGELS, 1970, p. 80 apud HARVEY, 2005, p. 84).

Para Corrêa (2018a), a multiplicidade de papéis do estado se afirma tanto nas relações intraurbanas, como na escala da rede urbana, estabelecendo relações com outros agentes sociais como grandes empresas, empreiteiras, universidades, bancos e proprietários de terra. Para o autor, “nessas relações entram em jogo mecanismos de negociação, cooptação e clientelismo, aos quais a corrupção não é estranha”. (CORRÊA, 2018a, p. 46).

Partindo da inferência de que o Estado se configura como um dos agentes centrais para a realização da sociedade capitalista e que a produção do espaço não ocorre de forma neutra, nota-se que sua atuação se estende a vários âmbitos, até mesmo em incumbências 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).

Por fim, em sua categorização dos agentes produtores do espaço urbano, Corrêa (1989) estabelece os grupos sociais excluídos, compostos pelos indivíduos menos favorecidos nas relações de capital e, conseqüentemente, com menor acesso à bens e serviços, dentre estes, a habitação, considerada como bem primordial do ser humano na atual sociedade de classes. Por falta de oportunidades e condições de acesso à moradia em locais favoráveis e dignos, como aos assumidos pelas classes de maior status e prestígio social, estes grupos, os ditos menos favorecidos, acabam tendo por possibilidades de moradia os cortiços (CORREA, 1989) – construções que outrora serviram de residência das elites, e atualmente se encontram degradados, subdivididos e densamente ocupados; a casa erguida pelo processo de

autoconstrução em terrenos periféricos; os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, e; as favelas.

Nas três primeiras opções, essas frações de classe não assumem totalmente o papel de produção do espaço, estando sempre vinculadas a outros agentes, como os proprietários de imóveis, proprietários fundiários e o Estado. Quanto à última condição, as favelas, os grupos atuam diretamente como agentes modeladores do espaço, a partir da apropriação de terrenos públicos ou privados que apresentam condições desfavoráveis ao desenvolvimento imobiliário do capital, como encostas íngremes e áreas alagadiças. Para Corrêa (1989), a produção das favelas se apresenta como imediatas soluções à dois problemas sociais urbanos: o déficit habitacional e a mobilidade e acesso aos locais de trabalho. Para o autor, esse processo se manifesta como modo de resistência e sobrevivência.

A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, 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. (CORRÊA, 1989, p. 30).

O autor reitera ainda que a evolução desses espaços chamados de favelas, sua progressiva urbanização até se tornarem bairros populares, ocorre a partir de melhorias que, com o tempo, os próprios moradores realizam em suas residências, e da implantação de comércio e serviços diversos. Por outro lado, essa urbanização também provém, em parte, da ação do Estado, que executa algum tipo de infraestrutura, seja a partir de pressão dos moradores, ou de interesses eleitorais. De qualquer forma, essa urbanização acaba por valorizar esses espaços, expulsando alguns moradores que não conseguem ali se manter, num processo chamado de gentrificação.

Com isso, a cidade fragmentada se apresenta de forma espaço-temporal diferente para os indivíduos de diferentes classes sociais, basicamente a partir das condições de moradia e transporte intraurbano, o que permite, à alguns, os benefícios de desfrutar de melhores condições de vida e oportunidades nas cidades e; delega, à outros, condições desfavoráveis de moradia e transporte, fazendo com que expressiva parcela menos favorecida da população viva em condições precárias de moradia e de mobilidade, e isso vai de encontro ao que se entende por direito à cidade.

Sendo assim, pode-se inferir que o direito à cidade - em sua forma pura e plena, como propôs Lefebvre (2008) - possa ser entendido como uma necessidade prática de superação dessa condição dialética de valor de uso/valor de troca, ou ainda, uma forma superior dos direitos, na condição de direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitar e à habitação (CARLOS, 2018b).

Pensando de maneira utópica, o direito à cidade só seria conquistado, de fato, se fosse suprimido aquilo que se entende como base do sistema capitalista: a propriedade privada, que reduz o homem à membro de uma sociedade fragmentada pautada no lucro e no egoísmo.

Porém, como já mencionado anteriormente, dentro de uma sociedade estabelecida a partir do sistema produtivista capitalista, mesmo quando as políticas se mostram mais justas e democráticas, a ocupação do solo urbano atende sempre à alguns agentes específicos, principalmente ao capital privado, em detrimento de ações que se afirmem, de fato, em prol do direito à cidade e de uma sociedade mais justa e igualitária. Isso faz com que o uso e apropriação do solo urbano sejam definidos a partir do mercado, no caso, o mercado imobiliário, reproduzindo na paisagem as desigualdades intrínsecas ao sistema capitalista, refletindo essas desigualdades e promovendo a segregação e – consequentemente, mas não somente por – a fragmentação socioespacial das cidades.

Para Harvey, “as contradições internas do capitalismo se expressam mediante a formação e a reformação incessantes das paisagens geográficas. Essa é a música pela qual a geografia histórica do capitalismo deve dançar sem cessar” (HARVEY, 2005, p. 148).

### 2.3 EXPANSÃO URBANA NO BRASIL E VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ESPAÇOS PERIFÉRICOS

Após clarificar as transformações sociais e produtivistas ao longo dos séculos, desde a antiguidade até a formação da sociedade capitalista, a produção social e mercantilizada do espaço sob esse sistema, e como essas transformações incidem e perpetram na paisagem urbana, ou seja, na conformação espacial – e socioespacial – das cidades, entraremos mais a fundo em como se dá, de fato, esse processo de crescimento e expansão urbana focando na expansão das cidades brasileiras, e suas

relações de valores – valor e uso e valor de troca –, procurando investigar como se dão os processos de expansão e valorização fundiária dos espaços periféricos.

Para tanto, é preciso ponderar sobre as relações mundiais do capitalismo, buscando compreender os reflexos dessas relações na divisão internacional do trabalho e nas configurações produtivistas e desenvolvimentistas que regem os fluxos mercantis e financeiros no globo terrestre. Para buscar compreender como se constituíram as cidades brasileiras, é de fundamental valia que se considere os processos do capitalismo mundial, que molda os territórios a partir da sua relação com o capital e o fluxo de capital, de forma *desigual e combinada*, como proposta por Trotsky e examinada por Löwy (1998). Ribeiro (2018, p. 26) aponta que “o caráter dependente e tardio do desenvolvimento industrial dessas sociedades (latino-americanas) resultou em um tecido social fragmentado (...)”.

Para Maricato (2013), “o desastre da conformação e expansão urbana nacional é fundamentado a partir de cinco séculos de formação da sociedade brasileira”, considerada a partir da chegada dos portugueses em terras tupiniquins. Para a autora, citando Castells:

O inchamento das cidades que não desenvolveram suficientemente sua capacidade produtiva para atender com emprego a população imigrante que acaba relegada ao terciário informal, a ‘desarticulação da rede urbana’ com a formação de mega polos ‘desproporcionalmente grandes’, o ‘tecido urbano truncado’ são teses e conceitos que não disfarçam a matriz em relação à qual o desvio é apontado. Imperialismo, dependência, fordismo periférico, de alguma forma a “macrocefalia” deve ser explicada como uma anomalia por comparação<sup>5</sup>. (CASTELLS, 2020, p. 128 apud MARICATO, 2013, p. 23-24).

Dadas as noções evidenciadas acima, faz-se possível afirmar que o processo de industrialização brasileiro foi imposto ‘de fora para dentro’, introduzindo o país nas amarras da revolução industrial e da conquista hegemônica do capitalismo. Os países que experienciaram essa imposição, acabaram por perfazer sua condição de ‘subdesenvolvidos’, engendrando uma relação de dependência para com os países que vivenciaram uma industrialização predecessora, os centrais ou ‘desenvolvidos’ (FURTADO, 2009).

---

<sup>5</sup> Nos anos 90, o conceito de cidade global tenta reinventar algo semelhante ao papel representado pelas capitais das colônias (século XIV) e metrópoles periféricas (século XX), levando em conta a concentração de poder dessas aglomerações. Apenas aparentemente o conceito é novo.

Maricato (2013) reitera que a produção do ambiente construído no Brasil sempre esteve diretamente vinculada ao grau de dependência externa. Ribeiro (2018) afirma ainda que não se pode desconsiderar as transformações em evolução, nos últimos anos, da dinâmica de crescimento e do poder de intervenção do Estado, que podem modificar o padrão e as relações de crescimento no país. O autor aponta que é preciso se atentar para:

(...) as limitações estruturais e políticas à manutenção dessa inflexão, diante das forças internas e externas que condicionam as possibilidades históricas da afirmação real do projeto de desenvolvimento nacional que rompa com a nossa dependência com o capitalismo internacional, hoje dominado não apenas pelas forças do capital monopolista, mas também pelas novas condições da expansão do capitalismo mundial, crescentemente hegemônica pelas forças internacionais-liberalizantes das economias nacionais, cujo resultado é a diminuição da capacidade de internalização, do País, do poder de decisão e, portanto, das possibilidades de combinar, na política pública, os objetivos do crescimento econômico com a necessidade de dar continuidade à agenda reformista, entre elas, a reforma urbana. (RIBEIRO, 2018, p. 47).

Após breve explicitação da trajetória capital, industrial e territorial brasileira, pode-se estabelecer que a natureza do processo de urbanização periférico, ou da periferia capitalista, está associada a um processo rápido, concentrado e desordenado de modificações produtivas e territoriais que levaram a uma acelerada transferência populacional do campo para a cidade – o êxodo rural, ou esvaziamento demográfico do campo – a partir de fatores como a concentração fundiária, a queda da empregabilidade rural e a proletarização da população camponesa. Milton Santos (2002) define esse processo como ‘a urbanização da pobreza’.

Para Maricato (2013, p. 15):

A urbanização da sociedade brasileira tem constituído, sem dúvida, um caminho para a modernização, mas, ao mesmo tempo, tem contrariado aqueles que esperavam ver, nesse processo, a superação do Brasil arcaico que, muitos supunham, estava vinculado à hegemonia da economia agroexportadora. O processo de urbanização recria o atraso através de novas formas, como contraponto à dinâmica de modernização.

Uma das consequências espaciais urbanas desse processo acelerado e desigual de urbanização é o que se entende por periferização da pobreza, ou periferização das classes populares menos favorecidas dentro do processo social e espacial urbano, materializado na forma de cidades que se expandem

periféricamente, através de processos e atores fundamentados, principalmente, nas bases da lógica do capital.

A urbanização ocorre, então, através da construção de espaços urbanos basilares para o assentamento residencial e provisão de serviços básicos essenciais – como postos de trabalho, abastecimento, saneamento, água, energia, transportes, saúde, educação. Para Maricato (2013) ainda que o crescimento urbano não tenha se dado de modo a suprir satisfatoriamente tais necessidades para a totalidade da população urbana, o território foi, ainda assim, ocupado, bem ou mal, de forma improvisada, pela população que não dispõe de recursos para viver dentro da cidade legal, ou da legalidade urbana, gerando os espaços aqui compreendidos como subúrbios.

Para Lefebvre:

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. (LEFEBVRE, 2008, p. 24).

A partir de reformas urbanas realizadas entre o final do século XIX e início do século XX, que se pautavam nos ideais externos de urbanização, conduzindo reformas higienistas e de limpeza urbana, as populações excluídas desse processo, através de remoções, demolição de cortiços e gentrificação, passam a buscar locais de moradia nos morros e nas periferias das cidades, locais estes desimportantes para o mercado imobiliário e a conseqüente reprodução do capital a partir do valor de troca da terra urbana, como encostas, áreas alagadiças, áreas de proteção ambiental etc.

Quando em áreas ocupadas sem um processo de divisão e vendagem da terra, como no caso das favelas autoconstruídas nos morros cariocas, Maricato entende que:

(...) Trata-se, portanto, de uma gigantesca construção de cidades, parte dela feita de forma ilegal, sem a participação dos governos, sem recursos técnicos e financeiros significativos. Ou seja, trata-se de um imenso empreendimento com técnicas arcaicas, fora do mercado formal. (MARICATO, 2013, p. 37).

Porém, o universo das favelas não constitui a totalidade da ilegalidade na ocupação do solo, podendo ser acrescidos, nesse conjunto, os loteamentos ilegais.

Ribeiro aponta que:

A explicação da submissão da cidade aos interesses privados é localizada nas condições históricas que presidiram a transição da sociedade brasileira da fase agrário-exportadora à urbanização industrial. Nesse período, com efeito, que vai do final do século XIX aos anos de 1930, os capitais acumulados nas atividades de intermediação comercial deslocam-se para o urbano. Num primeiro momento, o segmento mais concentrado metamorfoseia-se em capital concessionário dos serviços públicos e em capital empreiteiro de obras, enquanto o pulverizado formado pelos pequenos capitais mercantis transforma-se em patrimônio imobiliário, explorado na forma de aluguel. A partir da segunda metade dos anos de 1910, o capital mercantil desloca-se também para o fundiário, realizando loteamentos que marcarão a formação das zonas suburbanas das nossas grandes cidades. Extensas áreas rurais são compradas, retalhadas e vendidas em lotes, durante longos anos dando início ao processo de crescimento periférico. (RIBEIRO, 2018, p. 42).

Mautner acrescenta que:

O resultado é um espaço construído que, mesmo feito em loteamentos à margem da legalidade urbanística estabelecida, pelo trabalho irregular e recursos técnicos precários, reproduz um espaço urbano pronto para ser incorporado à cidade. (MAUTNER, 2015, p. 252).

A autora destaca ainda o fato de que esses espaços clandestinos – que a ONU classifica como ‘cidade informal’ – não possuem infraestrutura básica, justamente por serem assentamentos ilegais – e assim permitirem o acesso da população que ali se instala. Porém, na maioria das vezes, esses espaços seguem minimamente a forma tradicional do traçado da cidade e quanto mais próximos estiverem da legalidade dos códigos de obra, loteamento e zoneamento, mais próximos estarão de possíveis estabelecimentos de infraestrutura, por parte do Estado. E acrescenta:

A periferia é de fato um local onde vivem os pobres<sup>6</sup>, é socialmente segregada, e o preço da terra é baixo, porém, ao mesmo tempo, é um local mutante, sempre reproduzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital. (MAUTNER, 2015, p. 254).

Cabe aqui um retorno aos já registrados ‘agentes produtores do espaço urbano’. Os assentamentos informais são produzidos pelos grupos sociais excluídos,

---

<sup>6</sup> É importante aqui deixar claro que os espaços periféricos também são ocupados pelas classes alta, média-alta e média, a partir do estabelecimento e da ocupação dos condomínios fechados, fenômeno que será desenvolvido mais à frente.

ou seja, aqueles que não podem arcar com o custo de moradia, que passa a ser alienada em troca de mercadoria e, logo, produzem suas próprias residências, muitas vezes a partir do processo de autoconstrução ou organização de mutirões pela própria comunidade, em locais carentes de infraestrutura e às margens do perímetro urbano, onde existem terras rurais ociosas.

Mautner (2015) caracteriza esse processo de produção do espaço urbano – dos loteamentos ilegais – em três etapas distintas, porém sucessoras, sendo as duas primeiras consideradas no âmbito do trabalho, que vai, assim, preparar a terra para o terceiro estágio – a apropriação pelo capital.

Para a primeira etapa de produção desse espaço, juntamente com os grupos sociais excluídos, entram em ação os grandes proprietários de terras e os produtores imobiliários. Assim, grandes terras são divididas em lotes e colocadas à venda, formando um loteamento irregular, com quadras e ruas dispostas pelas imobiliárias. Aqui as prestações pagas pela mercadoria terra é dividida em prestações calculadas de maneira que esses grupos sociais consigam pagar, sendo o lucro, muitas vezes realizado a partir de especulação e retenção de lotes.

Assim que um número de casas é construído e ocupado pelos moradores, inicia-se o processo de demanda por infraestrutura, expressa por pressão sobre os governos locais pelos abaixo-assinados ou pelos movimentos sociais organizados, intensificados em épocas pré-eleitorais. (MAUTNER, 2015, p. 256).

Na segunda etapa de constituição desses espaços, revela-se o papel do Estado como resposta às pressões pela implantação de infraestrutura aos loteamentos, tornando necessária a “legalização” dessas áreas, que exigiria, a princípio, a adequação do loteamento e construções à legislação urbana vigente – largura de vias e calçadas, dimensões mínimas de lote e testada, áreas verdes, espaços públicos, etc.). “Como dificilmente a legislação é seguida – pois essa ausência é a condição dos preços acessíveis às pessoas de baixa renda –, outros procedimentos são instaurados, como os perdões públicos ou anistias” (MAUTNER, 2015, p. 257).

O estabelecimento de infraestrutura – basicamente água, luz, pavimentação, drenagem e saneamento – nessas áreas periféricas abre espaço para o que Mautner (2015) caracteriza como a terceira camada do processo de produção desses espaços: a apropriação pelo capital – num processo que pode levar anos ou décadas, dependendo da inserção real dessas áreas no “espaço urbano”. Aqui, lotes retidos

nas fases anteriores podem ser comercializados agora a preços mais altos, e eventuais comércios e serviços familiares são substituídos por redes de comércio e serviços correntes dos espaços urbanos já consolidados, num processo de mimetização desses espaços. Para Mautner:

Esse processo de mimetização dos loteamentos populares em espaço urbano consolidado origina-se, como já assinalado, com um “desenho urbano” que, mesmo longe de seguir requisitos legais, se atém à *forma* tradicional do traçado urbano. As casas são construídas o mais próximo possível do código de obras e de “modelos estéticos” dos bairros de classe média. Estão assim, ao mesmo tempo, reproduzindo e escapando à legislação urbana, sob relações de produção que novamente reproduzem e escapam às leis trabalhistas e ao processo de produção “formal”. Os perdões públicos e anistias acabam por legitimar o resultado desse processo de produção e permitem a entrada de serviços coletivos e equipamentos públicos. Enquanto isso, por meio desse mesmo processo, vários de seus moradores originais acabam sendo expelidos para iniciar a *primeira camada* de trabalho em periferias mais distantes. (MAUTNER, 2015, p. 257, grifo do autor).

Para Maricato (2013), o processo de urbanização acontece como uma máquina de criação favelas e agressão do meio ambiente. A cidade legal e formal – cuja produção é hegemônica e capitalista – está se transformando, cada vez mais, em espaço da minoria. A autora conclui que:

O direito à invasão é até admitido, mas não o direito à cidade. A ausência do controle urbanístico (fiscalização das construções e do uso / ocupação do solo) ou flexibilização radical da regulação nas periferias convive com a relativa “flexibilidade”, dada pela pequena corrupção, na cidade legal. Legislação urbana detalhista e abundante, aplicação discriminatória da lei, gigantesca ilegalidade e predação ambiental constituem um círculo que se fecha em si mesmo. (MARICATO, 2013, p. 39).

Além dos loteamentos irregulares, a cidade se expande periféricamente – principalmente a partir da década de 1950, auxiliada facilidade de transporte propiciada pelo automóvel – também, a partir da construção de conjuntos habitacionais populares, por parte do Estado, destinados à população de baixa renda. É possível constatar que a escolha do local de implantação desses empreendimentos ignora os vazios urbanos existentes, buscando terras distantes, com dificuldades de acesso, sem infraestrutura e menor valor de mercado; escolhas essas, segundo Maricato (2013, p. 21) “completamente inadequadas ao desenvolvimento urbano racional, penalizando seus moradores e também todos os contribuintes que tiveram que arcar com a extensão da infraestrutura”. Esse processo, de cunho notavelmente

mais econômico-financeiro do que social, estimula a segregação urbana e a fragmentação socioespacial. É possível afirmar, segundo Santos (2002), que a construção de conjuntos habitacionais nas periferias tem sido destinada à moradia da população considerada indesejada para os padrões do mercado imobiliário do capital rentista.

É possível afirmar que os movimentos em direção às periferias urbanas sempre tiveram caráter segregador, porém eles não se deram única e exclusivamente a partir do deslocamento das populações de baixa renda. Por vezes essas movimentações se dão pelas classes de maior poder aquisitivo, buscando se afastarem dos centros urbanos degradados, se isolando em condomínios fechados – ou ‘enclaves fortificados’ (CALDEIRA, 2000) – num processo de ‘autossegregação’.

Segundo Caldeira:

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, p. 211).

A autora aponta, ainda, que a antinomia centro x periferia (intraurbana) requer uma revisão e uma outra abordagem, uma vez que, para se compreender as novas questões urbanas, é preciso apreender que forma e conteúdo os espaços das cidades estão tomando, sua lógica de produção e reprodução e o reflexo social no território

Carlos pontua que:

Assim, se a produção do espaço, do ponto de vista econômico, ocorre sob a racionalidade da busca do lucro e do crescimento, no plano do político, sob a lógica do planejamento, o espaço se normatiza e se instrumentaliza. Já no plano social, o espaço denuncia a vida, e, desse modo, a sociedade em seus conflitos, pois o econômico e o político se confrontam com as necessidades da realização da vida humana, que se concretizam e se expressam na e através da vida cotidiana, isto é, no plano do lugar (CARLOS, 2011, p. 79).

Com isso, é possível declarar que a cidade da política neoliberal é a cidade do mercado – onde este se impõe sobre qualquer outro valor, sentido, significado, pois é imposto o pressuposto de que o mercado funcionando por si só – as livres forças do

capital ou a mão invisível do mercado coordenam de melhor maneira a conformação do espaço urbano. Porém, sabe-se que a forma pela qual o mercado ordena o espaço urbano é segregando populações e aprofundando as desigualdades sociais.

## 2.4 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E DESIGUALDADES URBANAS

Como foi considerado até aqui, o espaço urbano é produto e reproduzidor das relações humanas e sociais e, retrata, portando, as relações e condições em que se estabelecem a sociedade. Dado o advento do capitalismo e suas configurações relacionais e espaciais, as cidades, então, se materializam a partir das relações advindas desse sistema, que regem tanto a produção de bens e a materialização da vida, como a configuração da sociedade de classes, sempre pautada em conflitos e desequilíbrio, moldando as relações e, conseqüentemente, sua materialização espacial urbana – uso e ocupação do solo, paisagem urbana, direitos, acessos, oportunidades –, promovendo a segregação e aprofundando as desigualdades sociais.

Corrêa acrescenta que a temática da questão social e urbana depreende diversos outros temas, dentre eles, “os diferentes movimentos sociais, a jornada para o trabalho, as diversas representações sobre as diferentes áreas sociais e as práticas dos diversos agentes sociais da produção do espaço” (CORRÊA, 2018b, p. 57), já explicitadas anteriormente. Para o autor:

A espacialidade é um atributo da ação da natureza e da ação humana, manifestando-se primeiramente via diferenciação espacial de processos e formas naturais e socialmente produzidos. A espacialidade exibe, por outro lado, temporalidades diversas graças à permanência de processos e formas criadas no passado. Como processo, a segregação residencial exibe uma complexa espacialidade, associada à existência e reprodução dos diversos grupos sociais que vivem na cidade. (CORRÊA, 2018b, p. 44).

Para Milton Santos, também os conceitos de espaço e sociedade estão indissociavelmente interligados, sendo o primeiro produto e produtor do segundo, e vice-versa, devendo o espaço:

Ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente por uma estrutura representada por relações sociais que estão

acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções. (SANTOS, 2012, p. 153).

E acrescenta ainda que:

Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. (SANTOS, 1987, p. 81).

Harvey institui o conceito de renda real, onde se entende que a renda, de fato, extrapola o valor numérico salarial, e está condicionada, também, à localização do indivíduo no espaço urbano. Para o autor:

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. (HARVEY, 1973, p. 45).

Castells acrescenta ainda que não é possível estabelecer uma teoria espacial que não seja relacionada a uma teoria social, pois “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, 2020, p. 182-183).

Antes de abordar a segregação urbana e, conseqüentemente, a segregação socioespacial, faz-se necessário discorrer acerca de conceitos e processos sociais que definem o espaço urbano e suas apropriações.

As contribuições de Lefebvre indicam e reforçam a interdisciplinaridade da temática social e do espaço urbano, apontando, em diversos momentos, as relações entre o objeto urbano, a sociologia e as demais ciências sociais. Lefebvre revela conceitos-chaves para o entendimento e reflexão da problemática urbana, dentre eles: cidade como obra e produto; valor de uso e valor de troca urbanos; direito à cidade; apropriação espacial; vida social na cidade; espaço-tempo rural e urbano –, conceitos estes fundamentais à concepção teórico metodológica desta pesquisa.

Lefebvre aponta como, na sociedade industrial e capitalista, os valores são confundidos – ou mesmo substituídos –, enquanto, o que se entende por valor de troca, passa a dominar as relações onde antes sobressaía o valor de uso. Para o autor, a partir do momento em que as relações de poder industriais e burguesas superam a forma da opressão e reproduzem-na em forma de exploração, na condição de mais valia, não mais se cria, substituindo, assim, a obra pelo produto. Segundo Lefebvre:

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. (LEFEBVRE, 2008, p. 22).

Com isso, Lefebvre (2008) aponta ainda um paradoxo, onde sociedades extremamente opressoras foram agudamente criadoras e abundantes em obras; enquanto a produção de produtos negligencia a produção social ligada à concepção da obra. Para o autor, “com efeito, a obra depende mais do valor de uso do que do valor de troca” (LEFEBVRE, 2008, p. 22). Lefebvre pontua então que a vida na cidade – a vida plena e íntegra em convívio social – presume a ocorrência de encontros e confrontos das diferenças, em outros termos, a plenitude do valor de uso da cidade,

que foi suprimido a partir da expulsão do proletariado do centro urbano e da própria cidade, desmantelando a ‘urbanidade’.

Essa supressão do valor de uso, a partir da exclusão de determinadas classes sociais, ocorreu, ainda segundo Lefebvre (2008), a partir do que ele identifica de acordo com ‘três atos’. No chamado ‘primeiro ato’, o autor aponta as transformações urbanas, entre 1852 e 1870, de cunho sanitarista, empreendidas pelo urbanista Georges-Eugène Haussmann, onde são expulsos os pobres, e, com isso, vias tortuosas remanescentes da Idade Média são substituídas por largas avenidas, se abrindo em boulevards e permitindo amplos espaços vazios – com o pretexto de facilitar manobras militares, assim como melhorar a circulação, a ventilação e a higienização de Paris. Porém, para Lefebvre:

Se ele abre boulevards, se arranja espaços vazios, não é pela beleza das perspectivas. É para “pentear Paris com as metralhadoras” (Benjamin Péret). O célebre barão não esconde isso. Mais tarde, serão gratos a Haussmann por ter aberto Paris à circulação. Essa não era a finalidade, o objetivo do “urbanismo” haussmaniano. Os vazios têm um sentido: proclamam alto e forte a glória e o poder do Estado que os arranja, a violência que neles pode se desenrolar. Mais tarde efetuam-se transferências para outras finalidades que justificam de uma outra maneira os entalhes da vida urbana. Deve-se notar que Haussmann não alcançou seu objetivo. Um dos sentidos da Comuna de Paris (1871) foi o forçoso retorno para o centro urbano dos operários relegados para os subúrbios e periferias, a sua reconquista da Cidade, este bem entre os bens, este valor, esta obra que lhes tinha sido arrancada. (LEFEBVRE, 2008, p. 23).

Em um segundo momento – ou ‘segundo ato’ – uma nova noção de vida na cidade, ou de viver a cidade, é concebida, sustentada pelas classes dominantes, religiosos e homens políticos. Surge então a noção de ‘habitat’, suprimindo o que se pode considerar como a noção de ‘habitar’. Para Lefebvre (2008, p. 23), “habitar era participar de uma vida social, de uma comunidade, aldeia ou cidade. A vida urbana detinha, entre outras, essa qualidade, esse atributo. Ela deixava habitar, permitia que os cidadãos-cidadãos habitassem”.

Ao se instaurar a noção de habitat, a estratégia de classes, com pretensões e resultados intencionais ou não, previstos ou imprevistos, se constitui em atribuir aos operários um novo papel na cidade; nos subúrbios, as residências operárias passam então a se pautar do valor de troca e, com isso, leva-se essa classe a uma condição de ascensão à propriedade. Para Lefebvre:

Com a “suburbanização” principia um processo que descentraliza a Cidade. Afastado da cidade, o proletariado acabará de perder o sentido da obra. Afastado dos locais de produção, disponível para empresas esparsas a partir de um setor de habitat, o proletariado deixará se esfumar em sua consciência a capacidade criadora. A consciência urbana vai se dissipar. (LEFEBVRE, 2008, p. 25).

Com a criação do subúrbio surge um novo paradoxo. A população que agora habita as periferias urbanas, não urbanizadas, continuam a depender dos centros das cidades; Lefebvre (2008) aponta então, para ressaltar esse paradoxo, o termo “urbanização desurbanizante e desurbanizada”. E, com isso: “esta ampliação freará a si mesma devido a seus excessos. O movimento por ela provocado arrasta a burguesia e as camadas abastadas. Estas instalam os subúrbios residenciais” (LEFEBVRE, 2008, p. 25).

O ‘terceiro ato’ considerado por Lefebvre tem seu embasamento na responsabilidade tomada pelo Estado em prover habitação – visto que as empresas privadas não se interessam pela tarefa de conter a crise habitacional por ela ser considerada insuficientemente rentável –, porém, “a construção a cargo do poder público não transforma as orientações e concepções adotadas pela economia de mercado” (LEFEBVRE, 2008, p. 26). Com isso se inicia o período dos ‘novos conjuntos’ e das ‘novas cidades’, com o poder público visando fornecer o maior número de moradias pelo menor custo possível, levando o conceito de habitat ao seu estado pleno.

Richard Sennett reafirma a dialética social e material urbana – habitar e habitat – apontando para a compreensão e entendimento do que se entende por *ville* e *cit e*. Sennett (2018) afirma que a apreensão conceitual antiga de *ville* e *cit e* – advinda de uma metáfora do cristianismo em que ‘Cidade do Homem’ e ‘Cidade de Deus’ podem ser compreendidas como espaço físico e uma mentalidade formada de percep es, respectivamente, – deve ser resgatada, pois “corporifica uma distin o fundamental: o ambiente construído   uma coisa, a maneira como as pessoas nele habitam, outra (SENNETT, 2018, p. 11); e expõe, ainda, que a rela o entre essas duas esferas compõe o viver na cidade e, apesar da ideia primária que pode se fazer, onde *cit e* e *ville* devessem combinar harmoniosamente, a experiência urbana se mostra “com muito maior frequência cheia de contradi es e arestas” (SENNETT, 2018, p.13).

Lefebvre, ainda, ao afirmar que o direito   cidade “se manifesta como forma superior dos direitos: direito   liberdade,   individualiza o na socializa o, ao habitat

e ao habitar” (LEFEBVRE, 2008, p. 134), evidencia as duas perspectivas, que precisam ser compreendidas de formas distintas, porém não desassociadas: os aspectos espaciais e os aspectos sociais da questão urbana. O autor conclui que “o direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade” (LEFEBVRE, 2008, p. 134), estabelecendo que o direito à cidade não se resume apenas ao direito de propriedade e ao acesso aos espaços urbanos, compondo-se, também, do direito e condições de apropriação e resgate do valor do uso e do espaço de festa<sup>7</sup>, compreendendo o espaço como produto e produtor das relações sociais, pois “*habitar es apropiarse un espacio*” (LEFEBVRE, 1978, p. 210).

Para Lefebvre:

Se definirmos a realidade urbana pela dependência em relação ao centro, os subúrbios serão urbanos. Se definirmos a ordem por uma relação perceptível (legível) entre a centralização e a periferia, os subúrbios serão desurbanizados. E pode-se dizer que o “pensamento urbanístico” dos grandes conjuntos literalmente se encarnou na cidade e no urbano a fim de extirpá-los. Toda realidade urbana perceptível (legível) desapareceu: ruas, praças, monumentos, espaços para encontros. Nem mesmo o bar, o café (o bistrô), deixaram de suscitar o ressentimento dos “conjuntistas”, o seu gosto pelo ascetismo, sua redução do habitar para o habitat. (LEFEBVRE, 2008, p. 27).

Lefebvre (2008) conclui então que, deste modo, a periferização da cidade se apresenta em duas concepções distintas que tendem a constituir um sistema de significações: os ‘pavilhões’ – entendidos aqui como conjuntos habitacionais das classes menos favorecidas (com o conceito de habitat levado à sua forma pura), e; os ‘conjuntos’ – compreendidos no agrupamento periférico das classes mais abastadas (onde se busca alcançar o habitar na sua própria separação socioespacial); iniciando a conformação do que pode ser considerada a segregação residencial. Para o autor:

Cada setor se define (na e pela consciência dos habitantes) em relação ao outro, contra o outro. Os habitantes não têm consciência de uma ordem interna ao seu setor, mas as pessoas dos conjuntos vêm a si mesmas e se percebem como não-pavilionistas. E reciprocamente. (LEFEBVRE, 2008, p. 27)

---

<sup>7</sup> Festa compreendida aqui no sentido sociológico, de convivência.

Para Bauman (2009, p. 50), “tornar os bairros residenciais uniformes para depois reduzir ao mínimo as atividades comerciais e as comunicações entre um bairro e outro é uma receita infalível para manter e tornar mais forte a tendência a excluir, a segregar”.

Corrêa reafirma que:

a segregação residencial (pode ser entendida) como processo espacial que se manifesta por meio de áreas sociais, relativamente homogêneas internamente e heterogêneas entre elas. Reflexo, meio e condição, a segregação residencial e as áreas sociais tornam efetivas a existência diferenciada e a reprodução dessas diferenças. Existente em todos os tipos de sociedade, é no capitalismo que a segregação residencial manifesta-se de modo mais intenso, gerando um complexo e mutável mosaico social. (CORRÊA, 2018b, p. 56).

A segregação residencial pode ser entendida, segundo Corrêa (2018b), então, a partir da concentração espacial de grupos sociais, produzindo espaços que se caracterizam, internamente, homogeneizados e, entre si, heterogeneizados. É possível, ainda, considerar a segregação residencial em dois grandes grupos distintos: de um lado, a chamada autosegregação, já elucidada anteriormente, ou as classes que detêm o poder de escolha e, de outro, a segregação imposta e segregação induzida. Para Corrêa, é possível, ainda:

Distinguir a segregação imposta, envolvendo aqueles que residem onde lhes é imposto, sem alternativas de escolha locacional e de tipo de habitação, e a segregação induzida, que envolve aqueles que ainda têm algumas escolhas possíveis, situadas, no entanto, dentro de limites estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis. (CORRÊA, 2018b, p. 43).

Sposito (2018b) acrescenta que é importante deixar claro que os novos tipos de segregação são mais abrangentes, não se restringindo apenas no âmbito residencial, como inicialmente concebido. A autora aponta que esse é um ponto essencial para a abordagem da segregação urbana, entender que “a diversificação dos espaços de consumo, as novas práticas e percursos urbanos geram segmentações de outras ordens que incluem todas as esferas da vida” (SPOSITO, 2018b, p. 80).

Para Sposito (2018b), a autosegregação proposta por Corrêa se diferencia da segregação imposta ou induzida através da combinação de dois fatores, ou dois agentes, na conformação desses espaços, que, como mencionado anteriormente,

Caldeira denomina ‘enclaves fortificados’. Em primeiro lugar, encontram-se os interesses dos agentes que produzem esses espaços – proprietários de terras, agentes imobiliários, incorporadores, capital financeiro –, definindo, à esses, novos valores agregados. Em segundo lugar estão os interessados em consumir esse produto, que, ao se mudarem para esses locais, redefinem suas relações com a cidade e seus ‘valores’ de diferenciação social, “no caso brasileiro, reproduzindo e ampliando desigualdades que são históricas, bem como reforçando diferenças que, em grande parte, são os novos pilares da segmentação socioespacial nas cidades brasileiras” (SPOSITO, 2018b, p. 82). E acrescenta que:

Como essa segmentação não se aprofunda, apenas, nos espaços residenciais, mas inclui progressivamente outros espaços da vida social, especialmente os relativos ao consumo de bens e serviços, com destaque para os atinentes ao lazer, ela tem associação direta com a redefinição da centralidade, tanto na escala da cidade, como no plano interurbano, porque as possibilidades de mobilidade espacial e de comunicação são bastante diferentes, no caso brasileiro, segundo as condições socioeconômicas de diferentes segmentos sociais. Não por acaso, shopping centers, hipermercados, centros de eventos e negócios, grandes hotéis e outros espaços de oferta de bens e serviços de maior preço no mercado têm estratégias de localização espacial que se orientam por essas possibilidades e reforçam as distâncias sociais. Geram uma cidade em que diminuem os espaços de convívio entre todos e na qual a esfera da vida pública se realiza em grande parte em espaços que não são públicos, embora sejam de uso coletivo. (SPOSITO, 2018b, p. 82).

Jane Jacobs (2011) aponta a importância da diversidade urbana, do uso e vitalidade das calçadas enquanto espaço público, da possibilidade de encontros, do habitat, do direito à cidade, alegando que “a própria diversidade urbana permite e estimula mais diversidade” (JACOBS, 2011, p. 159); e aponta, ainda, quatro condições necessárias e indispensáveis para gerar diversidade urbana, sendo elas:

1. O distrito, e sem dúvida, o maior número possível de segmentos que o compõem, deve atender a mais de uma função principal; de preferência, a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam os lugares por motivos diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infraestrutura.
2. A maioria das quadras deve ser curta; ou seja, as ruas e as oportunidades de virar esquinas devem ser frequentes.
3. O distrito deve ter uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados, e incluir boa porcentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado. Essa mistura desse ver bem compacta.
4. Deve haver densidade suficientemente alta de pessoas, sejam quais forem seus propósitos. Isso inclui alta concentração de pessoas cujo propósito é morar lá. (JACOBS, 2011, p. 165).

A autora faz ponderáveis críticas ao planejamento urbano moderno, que, contrariamente à possibilidade de diversidade, fomenta a segregação e a conformação de territórios isolados, como os conjuntos habitacionais e os condomínios fechados – que suprimem os espaços públicos através de barreiras materiais e/ou simbólicas, possibilitadas a partir do medo e da insegurança, que muitas das vezes, não são reais, mas concepções, e até estratégias de marketing, que geram um crescente e generalizado sentimento de medo nas cidades (JACOBS, 2011). Sobre esse medo, Bauman discorre que:

Poderíamos dizer que insegurança moderna, em suas várias manifestações, é caracterizada pelo medo dos crimes e dos criminosos. Suspeitamos dos outros e de suas intenções, nos recusamos a confiar (ou não conseguimos fazê-lo) na constância e na regularidade da solidariedade humana. Castel atribui a culpa por esse estado de coisas ao individualismo moderno. Segundo ele, a sociedade moderna – substituindo as comunidades solidamente unidas e as corporações (que outrora definiam as regras de proteção e controlava a aplicação dessas regras) pelo dever individual de cuidar de si próprio e de fazer por si mesmo – foi construída sobre a areia movediça da contingência: a insegurança e a ideia de que o perigo está em toda parte são inerentes a essa sociedade. (BAUMAN, 2009, p. 16).

Incoerentemente, a solução adotada para combater o medo e a insegurança urbana, tem sido a busca pelo isolamento entre semelhantes – a ‘mixofobia’ –, ao invés de se buscar estratégias que provovam a diversidade e a mistura de diferenças – a ‘mixofilia’. Para Bauman (2009, p. 46), “é possível que o impulso para um ambiente homogêneo, territorialmente isolado, tenha origem na mixofobia: no entanto, colocar em prática a separação territorial só fará alimentar e proteger a mixofobia”.

Como resultado deste confinamento, Caldeira aponta 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. (CALDEIRA, 2000, p. 301).

Acerca dos condomínios fechados, Caldeira complementa ainda que esses espaços estabelecem a negação da vida pública, promovendo a segregação e a separação das pessoas, pois:

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. (CALDEIRA, 2000, p. 310).

Concomitantemente com a segregação socioespacial, numa relação dialética, está incluída a questão da fragmentação socioespacial, incutida na formação dos espaços urbanos brasileiros. Sobre esse modelo de conformação das cidades brasileiras, Santos (2002, p. 95) afirma que “as cidades espraiadas – com características de uma urbanização corporativa e periférica – ocupam, de modo geral, vastas superfícies, entremeadas de vazios” – como é possível verificar na mancha urbana de Campos dos Goytacazes. O geógrafo propõe ainda que nessas cidades, sobretudo nas de maior porte, há uma interdependência de categorias espaciais relevantes, como: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte; extroversão e periferização da população, onde cada qual dessas realidades – espaciais e sociais – sustenta e alimenta as demais e o crescimento urbano, o que leva à existência de um problema estrutural na organização interna das nossas cidades, “cuja análise sistêmica permite verificar como todos os fatores mutuamente se causam, perpetuando a problemática” (SANTOS, 2002, p. 97).

Segundo Christian Dunker (2015), a conformação de novas territorialidades encerradas em espaços murados que contribuem para a fragmentação socioespacial pode ter origem em três sentimentos: a estrutura de defesa; a segurança entre iguais e; a relação inveja/satisfação, o que acaba levando à hipertrofia de regulamentos,

regras, restrições, regulações da vida, que termina num sentimento de asfixia e perda da liberdade. O autor apresenta a lógica dos condomínios fechados fazendo considerações acerca de conceitos psicanalíticos e, conseqüentemente, da qualidade de vida nesses espaços, que, comumente, idealizam um estilo de vida caracterizado pela “proposta de articulação entre a dialética do amor e da amizade, expressa em uma comunidade de cuidado que é extensão integrada da família, com a dialética do direito e da ética, expressa por uma administração particular profissionalizada” (DUNKER, 2015, p. 37); que, contudo, acaba por suprimir diversidade, trocas, vivências e apropriações – passível de comparação à supressão dos sentimentos observada na comunidade Alphaville, do filme de Godard (ALPHAVILLE, 1965).

Ermínia Maricato (2017) entende que as cidades, contrariamente à Alphaville de Godard, deveriam ter – e ser – espaços de convivência e socialização, porém, com a produção capitalista e individualista do espaço urbano, e a supressão da coletividade, a vida urbana tem revelado um alto grau de desencanto e solidão. Para a arquiteta: más condições de moradia, dificuldade de mobilidade e ausência de espaços de lazer parecem estar levando seus cidadãos a um estado de melancolia.

O ambiente construído, ainda que produto e (re)produtor da vida nas cidades, pode não resolver problemas sociais ou sociológicos fundamentais para a melhoria da vida urbana – “projetos de ruas de pedestres podem contribuir para diminuir a crise habitacional? O emprego de vidro com baixo teor de sódio na construção tornará as pessoas mais tolerantes com os imigrantes?” (SENNETT, 2018, p. 13) –, mas uma boa relação deste com a vida e as relações sociais pode contribuir para melhorar as relações socioespaciais, a produção e vivência do espaço urbano e a vida nas cidades.

A cidade fragmentada, palco das diferenças socioeconômicas e sociopolíticas, fruto de investimentos isolados, física ou socialmente, através de barreiras materiais e/ou simbólicas, expressa em seus limites a negação das diferenças. As pessoas buscam viver junto a seus iguais – semelhantes em raça, credo, condição econômica, etc. –, negando a diversidade que se faz essencial para a vida coletiva urbana, o que acaba gerando uma fragmentação social e espacial do território.

É possível observar no município de Campos dos Goytacazes e nas diversas pesquisas existentes acerca do crescimento e desenvolvimento do município e região, a expansão guiada, predominantemente, pelo capital privado; a supressão do valor de uso pelo valor de troca; conformação de territórios isolados e grandes vazios

urbanos; ausência de espaços públicos; fragmentação socioespacial; dentre outras mazelas urbanas e urbanísticas que acometem as nossas cidades, produção capitalista do espaço, que são, sobretudo, expressões espaciais daquilo que elas abrigam.

Como já salientado anteriormente, se faz pertinente a realização de estudos acerca do crescimento e expansão urbana do município de Campos do Goytacazes e suas novas dinâmicas socioespaciais, principalmente na região da Baixada Campista, mais precisamente nas localidades de Donana e Goytacazes.

De acordo França; Piquet e Terra (2017, p. 12-13):

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

Portanto, se faz necessário um aprofundamento no entendimento da expansão nesses locais, bem como suas provisões de serviços, infraestrutura, transportes e relações socioespaciais, para melhor compreender que caráter essas áreas estão adquirindo e quais as possibilidades de moradia e inclusão efetiva dessa população na cidade.

Logo, o presente estudo busca analisar tanto os aspectos físicos, quanto os aspectos socioespaciais das localidades do objeto proposto, procurando compreender como está ocorrendo a conformação desses espaços a partir da implantação de novos empreendimentos, e avaliar como estão se configurando essas localidades, a partir das análises da imagem da cidade, no que diz respeito à conformação urbana, à ocupação, ligando-as aos estilos de vida e às relações urbanas socioespaciais locais.

Além da bibliografia para embasamento teórico-metodológico e conceitual da problemática urbana e produção do espaço, é preciso levantar e compreender estudos que tratam das questões municipal e regional em Campos dos Goytacazes/RJ; bases de dados que possam auxiliar na pesquisa; planos e leis que intervêm na conformação dos espaços; além da pesquisa de campo; a fim de se buscar compreender os processos e especificidades locais pois, como no entendimento de Jane Jacobs

(2011, p. 456): “nesse tipo de planejamento, não basta que os administradores de várias áreas conheçam os serviços e técnicas específicos. Eles precisam conhecer, e conhecer a fundo, lugares específicos”.

### **3 URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ**

Este capítulo tem como objetivo apresentar e refletir acerca do processo de urbanização do município de Campos dos Goytacazes, explanando brevemente sua história, desde antes da fundação administrativa municipal, até os dias atuais, início da terceira década do século XXI, onde as políticas neoliberais rentistas e imobiliárias participam da conformação e expansão dos espaços urbanos de forma intensa e sistêmica, principalmente a partir da década de 1980.

Uma forte característica do processo recente de expansão urbana em Campos dos Goytacazes é a transformação de glebas rurais em áreas urbanas, favorecendo os interesses rentistas dos donos das terras e de seus herdeiros, assim como a atuação favorável do Estado na produção das desigualdades urbanas e na conformação do processo socioespacial desigual em questão (ZACCHI, 2012).

O município de Campos dos Goytacazes, como já mencionado, está localizado na mesorregião Norte Fluminense do estado do Rio de Janeiro, a aproximadamente 280 km da cidade do Rio de Janeiro, capital do estado. O município está inserido, historicamente e nos dias atuais, de forma muito particular nos contextos regional, estadual e até mesmo nacional, a partir de fatores e características que contribuíram, e contribuem, para seu papel de destaque. Essas características se refletem na economia – e também são reflexo desta –, no crescimento e na expansão urbana do município, caracterizando vetores e eixos de crescimento bem definidos.

#### **3.1 O PROCESSO DE FORMAÇÃO E URBANIZAÇÃO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ**

O município de Campos dos Goytacazes foi fundado em 28 de março de 1935, porém sua história pode ser contada desde meados do século XVI, “quando Dom João III doou a Pero Góis da Silveira a capitania de São Tomé, cujo nome, posteriormente, passou a Paraíba do Sul” (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2014).

Logo da chegada dos portugueses na região, iniciou-se o enfrentamento com os grupos indígenas que habitavam o território, de etnia goitacá, porém não se desenvolveu aí um processo significativo de ocupação. Em 1627, por ordem da Coroa Portuguesa, a Capitania de São Tomé – onde hoje se localiza o município de Campos

dos Goytacazes – foi dividida em glebas, doadas a sete capitães portugueses, alguns deles donos de engenho na região da Guanabara, efetivando, então, a ocupação da região (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2014).

A partir de então deu-se a instalação do primeiro engenho da região de Paraíba do Sul, a difusão da pecuária e, posteriormente, a expansão da agricultura de cana-de-açúcar.

Em 1650 foi implantado o primeiro engenho em solo campista. Visconde d'Asseca funda a vila de São Salvador dos Campos dos Goytacazes em 1677, dominando a região por quase um século. Neste período há grande expansão pecuária. Em 1750 ocorre a queda dos Assecas e a partir daí a expansão da cana-de-açúcar, possível pela divisão dos grandes latifúndios. A Vila de São Salvador dos Campos foi elevada à categoria de cidade em 28 de março de 1835. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2014).

Em 1830 foi implantado na região o primeiro engenho a vapor, a partir dessa conjectura, ocorreram grandes transformações no processo de produção de açúcar, promovendo a origem do município de Campos dos Goytacazes, em 1835 – por meio da Lei Provincial nº 06, Campos passou de Vila de São Salvador de Campos dos Goytacazes à município de Campos dos Goytacazes. Outro fator de destaque para a consolidação e crescimento do município foi a instauração da ferrovia, em 1837 – inicialmente com o trecho Campos-Goytacazes e posteriormente com o trecho Norte-Sul –, que colaborou para a circulação de pessoas e mercadorias, elevando o município de Campos dos Goytacazes em centro ferroviário da região. Em 1858 foi inaugurado o canal Campos-Macaé, um canal artificial que ligava os municípios de Campos dos Goytacazes e Macaé, passando pelos atuais municípios de Campos dos Goytacazes, Quissamã, Carapebus e Macaé. No ano de 1861 o canal tinha toda sua extensão aberta à navegação, porém, apenas em 1872 passou a ser navegado por embarcação à vapor. O canal Campos-Macaé foi por muitos anos uma importante via de transporte de passageiros e mercadorias, colaborando para a posição de destaque regional do município de Campos dos Goytacazes. Porém, somente em 1877, inicia-se o processo de urbanização do município, a partir, principalmente, da implantação dos engenhos centrais (usinas). Já em 1890, o território do município já se encontra findado praticamente às fronteiras atuais e o comando municipal passa dos solares rurais para o núcleo urbano (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2014).

Desde o período colonial, Campos dos Goytacazes exerce papel de influência regional, principalmente nas questões de oferta de bens e serviços, se mantendo

como polo regional, principalmente no setor educacional (MONIÈ, 2003), conforme Figura 2.

FIGURA 2 - Rede de influência das cidades do Estado do Rio de Janeiro e o município de Campos dos Goytacazes como Capital Regional C.



Fonte: ARRUDA, 2014, p. 86.

A produção agrícola, que movimentou historicamente a economia do município, começa a apresentar declínio nos anos 1950 e 1960 e se apresenta estagnada nos anos 1970, o que levou a um alto grau de desemprego e, conseqüentemente, a um deslocamento da população das áreas rurais para as áreas urbanas. Outro fator importante para as transformações da estrutura produtiva do município foi a descoberta, em 1974, do petróleo na Bacia de Campos, criando novas expectativas de crescimento da economia na região (ARRUDA, 2014).

A Tabela 1, apresentada por Arruda (2014), apresenta de forma clara e quantitativa esse processo de êxodo rural e do crescimento populacional, dos anos de 1960 até 2010. Em 1960, a população do município, em números absolutos, era de 292.292 habitantes, sendo destes, 131.974 residentes em áreas urbanas, ou seja, 45,20% da população e 160.318 habitantes residentes em áreas rurais, totalizando 54,80% da população total. Nos anos seguintes é possível observar o acréscimo da população urbana, juntamente com o decréscimo relativo da população rural, principalmente entre os anos de 1980 e 1990, onde as populações urbanas e rurais apresentavam, respectivamente, 58,30% e 41,70% em 1980 e 83,40% e 16,60% em 1990, indicando um intenso fluxo migratório campo-cidade e também um aumento significativo da população em valores absolutos. Já em 2010, com uma população

total de 463.731 habitantes, 90,30% se encontram em áreas urbanas e apenas 9,70 nas áreas rurais do município.

É possível observar também, na Tabela 1, a partir do ano de 1991, uma desaceleração do crescimento populacional, contrária ao retorno de vertiginoso crescimento entre os anos 2000 e 2010, quando são iniciadas as implantações dos empreendimentos do Porto do Açú e de Barra do Furado em regiões próximas, o que leva à renovação do potencial de atração econômica da região e também do município de Campos dos Goytacazes, que “polariza a região em virtude de sua rede de serviços, principalmente nas áreas de ensino superior, saúde e comércio” (COUTINHO, 2017, p. 76).

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

Anos	População				
	Total	Urbana		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%
1990	389.109	324.667	83,40%	64.442	16,60%
2000	406.989	364.177	89,50%	42.812	10,50%
<b>2010</b>	<b>463.731</b>	<b>418.725</b>	<b>90,30%</b>	<b>45.006</b>	<b>9,70%</b>

Fonte: ARRUDA, 2014, p. 87

Segundo Faria (2005, p. 4791), acerca desse movimento de êxodo da população das áreas agrícolas para as áreas urbanas e do aumento populacional:

Uma das consequências negativas foi o fenômeno de favelização, expresso, claramente, pelo fato de que, em 1940, a população urbana representava 30% do total da população campista, tendo uma significativa concentração, na zona rural, de 70% da população do município. Neste mesmo período, existiam 4 favelas em Campos, e tal quadro passou para 32 favelas segundo a amostragem populacional (PNAD – Plano Nacional de Amostragem Domiciliar) realizada pelo IBGE em 1996.

Além dos efeitos negativos da favelização, é possível apontar outros fatores causados pelo aumento populacional e pelo êxodo rural, fomentado mais recentemente e principalmente pela economia do petróleo, tais como o aumento dos

preços dos imóveis e do solo urbano, o que fomentou a especulação imobiliária e aumentou a periferização da cidade.

Para Arruda (2014, p. 89):

Neste contexto, observa-se, recentemente, a chegada à cidade de empreendedoras “urbanizadoras” para camadas de alto poder aquisitivo, tais como “Alphaville” e “Damhá”, além de construtoras nacionais de empreendimentos de classe média, tais como “ARCO”, “MRV” e “TENDA”. Em contrapartida, há a iniciativa municipal, constituída pelo programa habitacional Morar Feliz, em favor das camadas populares, “*socialmente vulneráveis*”, fazendo da gestão municipal um importante agente modelador do território urbano, reforçando, em última análise, as áreas periféricas.

Apesar da relevância do papel do Estado como modelador do território urbano ser acentuada nas últimas décadas, este se faz presente em Campos dos Goytacazes com vigor desde, pelo menos, o início do século passado. No início do século XX, com a afirmação do município como núcleo de movimentação econômica e social, são desenvolvidas intervenções públicas, aplicadas pelo papel do Estado, a fim de fornecer melhorias, principalmente nos serviços de saneamento e abastecimento de água.

Nos próximos itens são analisados o papel do Estado como agente produtor e modelador do espaço urbano em Campos dos Goytacazes, os planos, instrumentos e ferramentas de ação do poder público e as intervenções ao longo dos anos, e, posteriormente, a caracterização da expansão urbana do município, que apresenta a constituição de espaços segregados, a formação de favelas e as fragilidades urbanas decorrentes de um processo elitista e socialmente vulnerável, frutos de um sistema econômico que estimula o consumo, fazendo necessário que se criem constantemente novos produtos, empregando no setor habitacional um ‘novo estilo de morar’, que segrega as classes sociais e garante assim um ‘status’ de diferenciação social (CALDEIRA, 2000).

### 3.2 O PAPEL DO ESTADO COMO AGENTE PRODUTOR E MODELADOR DO ESPAÇO URBANO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ

Neste item é analisado como se consolidou o papel do Estado na conformação do espaço urbano, via planos, leis e legislação urbanística, buscando destacar as propostas de intervenção mais significativas que contribuíram para a estruturação do

espaço urbano do município. Veremos como essa atuação se valeu de modo a configurar um poderoso instrumento das elites locais e do processo de produção capitalista do espaço, favorecendo o capital e produzindo uma cidade fragmentada, fruto de interesses particulares.

“Mais do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular o desenvolvimento de cidade, a legislação urbana atua como linha demarcatória, estabelecendo fronteiras de poder” (ROLNIK, 1999, p. 2). Pode-se afirmar, portanto, com base na citação da autora, que o poder público, ao conceber e implementar as leis, planos e diretrizes urbanísticas de ordenação, uso e ocupação do espaço urbano, acaba por inferir significados e legitimidade para o modo de vida e ocupação dos grupos mais envolvidos na formulação dos instrumentos legais, discriminando agenciamentos espaciais sociais distintos do padrão ratificado pelos instrumentos do poder público. “Assim, a legislação atua como um forte paradigma político-cultural, mesmo quando fracassa na determinação, na configuração final da cidade” (ROLNIK, 1999, p. 2).

Se faz então necessária a busca pela compreensão de como os agentes (não governamentais) produtores do espaço urbano, juntamente com a atuação do poder público, participam na formulação e implementação das leis, de modo que essas possam contribuir para seus interesses rentistas e imobiliários, pois, ao estabelecerem limites, demarcam, dissolvem e hierarquizam territórios, configurando eixos de valorização do solo através dos investimentos de infraestrutura por parte do poder público. Os planos de urbanização e (re)configuração espacial das cidades, então, são instaurados em consonância com os interesses dominantes.

Para Pohlmann (2003), as intervenções urbanísticas foram sendo legitimadas nas cidades com intuito de adequá-las às exigências do capitalismo urbano e industrial nascente, orientadas pelo projeto nacional de construção de um país novo, urbano, industrial e moderno. A expansão urbana e as intervenções urbanísticas efetivadas no município de Campos dos Goytacazes devem então ser analisadas pois são ferramentas de fundamental importância para a compreensão da estruturação socioespacial da cidade, tanto no passado, quanto no presente, e, assim, dispor de melhores condições de contribuição para o entendimento e as novas formulações e aplicações das leis no futuro. Segue abaixo uma breve elucidação dos principais planos e intervenções urbanísticas implantadas em Campos dos Goytacazes, RJ.

### 3.2.1 Os Planos de 1902, 1944 e 1979

Em 1902 foi implementado no município de Campos dos Goytacazes o que pode ser considerado o primeiro plano urbanístico municipal de larga escala – o projeto sanitário do engenheiro Saturnino de Brito –, a partir das ideias de modernização das cidades e do movimento higienista, ostentando, assim, um forte caráter positivista.

O projeto de Saturnino de Brito era baseado na concepção da imagem de ordem e progresso, buscando resolver, sobretudo, as questões de cunho higienistas e de saneamento público.

Para Zacchi (2012), pode-se destacar, dentre as principais propostas de Saturnino de Brito de intervenção urbana para o município, o plano de expansão, incluindo as previsões e possibilidades de crescimento urbano futuro; o levantamento da planta e o esboço de projetos de arruamentos para Guarulhos, hoje localidade de Guarus, e; as intervenções realizadas no centro urbano do município.

Acerca das intervenções na centralidade urbana de Campos, 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 ideia de que tudo que se relacionava aos pobres era considerado desordem.

A partir de então, surge, dentro das políticas públicas de urbanização e sanitização, o germen da distinção social e espacial. Faria (2005) denomina essa ocorrência como o ‘embrião do fenômeno de diferenciação socioespacial’. Para a autora, esse movimento é definido através de dois aspectos interdependentes: “o sobrevalor da área central, com incremento de ações públicas voltadas à garantia da lógica burguesa de desenvolvimento e progresso, e; o desvalor das áreas periféricas, pela falta de investimento e ocupação progressiva das classes pobres” (FARIA, 2005, p. 4784-4785). Além disso, ainda como forma de desvalor das regiões periféricas, além da inação de investimentos por parte do Estado, essas áreas eram destinadas à

construção de presídios, cemitérios, hospitais especializados em doenças endêmicas e matadouros. Faria conclui ainda que:

Por outro lado, a população menos favorecida, por motivos óbvios, é deixada à margem deste processo de 'modernização'; vivendo em condições precárias, ela se distribui pelas zonas mais distantes da cidade e aonde os serviços de infraestrutura ainda não chegaram: a periferia da cidade onde ainda existem pântanos e alagadiços. (FARIA, 2001, p. 7).

Esse processo de transformações de cunho higienistas e de embelezamento, com ampliação dos espaços centrais e objetivos claramente excludentes, se estendeu até meados da década de 1930, onde a expansão se dá orientada em direção a oeste, a partir dos melhoramentos em infraestrutura e equipamentos urbanos, como a construção da Praça do Liceu, o alinhamento da Rua Alberto Torres, a construção da Estação da Estrada de Ferro Leopoldina e a linha de bonde ligando o centro à Estação (FARIA, 2005). Esses investimentos, situados em uma região alta, se comparada às demais da planície, e protegida das enchentes, além da posição geográfica ao redor do Liceu, configurou um dos bairros mais valorizados da cidade ainda nos dias atuais.

A partir da década de 1940, nas administrações dos engenheiros Mário Mota e Salo Brand, a cidade ganha novas intervenções que buscavam melhorar a ligação entre centro e periferia, buscando responder às reivindicações populares que ganharam voz através dos noticiários.

Na década de 40, então, os critérios de uso e funcionalidade do espaço urbano foram revistos, principalmente a partir de exigências da realidade socioespacial, que já se mostrava problemática. Portanto, verificou-se, então, o advento de critérios racionais e científicos orientados pelos preceitos do urbanismo moderno para a melhor configuração espacial do município. Porém, para Zacchi (2012), “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”.

Em 1944 é implementado, através da Companhia dos Irmãos Coimbra Bueno, a partir de pedido do então prefeito Salo Brand, o Plano de Urbanização, Remodelação, Extensão e Embelezamento, ou, Plano Urbanístico de 1944. O plano foi inicialmente concebido a fim de “corrigir” problemas das intervenções anteriores, que visavam, prática e basicamente, apenas a valorização e embelezamento das áreas centrais, e; orientar a expansão da cidade, integrando áreas periféricas que não foram inicialmente consideradas nos planos anteriores. Este é considerado o estudo

mais detalhado já realizado na história de Campos dos Goytacazes, e, “embora não tenha sido colocado em prática na sua totalidade, foi responsável pela definição das linhas de ação adotadas posteriormente, pelas subseqüentes administrações da cidade” (FARIA, 2001, p.12).

Ao buscar uma organização espacial da cidade aliando beleza e funcionalidade, o Plano de 1944 conduziu a lógica de expansão da cidade em direção às áreas periféricas. A partir da separação dos usos do solo urbano, estabelecida pelo Plano de Zoneamento, instituído por um decreto lei, em 1946, baseado no Plano Urbanístico de Coimbra Bueno de 1944, cresce o processo de divisão e diferenciação dos espaços, e, conseqüentemente, de segregação urbana (FARIA, 2001).

Nas décadas de 1950 e 1960, a omissão do Poder Público através da supressão de investimentos nas áreas periféricas, apontadas no Plano de 1944, reforça o dualismo centro-periferia. Pinto (1987 apud FARIA, 2005) relata que o êxodo rural subseqüente da crise das lavouras de café desprende grande massa de trabalhadores que ocupou a periferia urbana, agravando assim os problemas das regiões periféricas que não haviam recebido os investimentos em infraestrutura necessários.

Oliveira e Pedlowski declaram 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).

Faria (2005) corrobora esse fato 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 infere que a implementação parcial dos Planos Urbanísticos anteriores propostos para a cidade, assim como a falta de intervenções públicas concretas nas áreas periféricas, foram responsáveis pela continuidade das ocupações contraditórias

e pela manutenção do modelo pautado nas desigualdades entre centro e periferia urbanos.

Já em 1979, é elaborado o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC), desenvolvido na gestão de Raul David Linhares Correa. Este Plano faz parte dos trabalhos previstos no Programa de Cidades de Porte Médio do Estado do Rio de Janeiro, O PDUC de 1979, e tem como objetivo central tratar dos aspectos do crescimento urbano, acentuando o crescimento urbano sobre antigas áreas rurais periféricas e propondo um novo planejamento de zoneamento urbano.

O Plano de 1979 instituiu instrumentos para o controle do crescimento da cidade, sendo: 1. Lei dos Perímetros Urbanos; 2. Lei de Zoneamento e Uso do Solo; 3. Lei de Parcelamento do Solo, e; 4. Código de Obras (VIEIRA; FARIA, 2003), bem como leis que deveriam ser adotadas paralelamente. O Plano buscava incentivar a ocupação de locais que não se configuravam áreas de risco e se esperava que a aplicação das leis e dos instrumentos reduzisse a desigualdade socioespacial que marcava a cidade e configurava a dualidade centro-periferia.

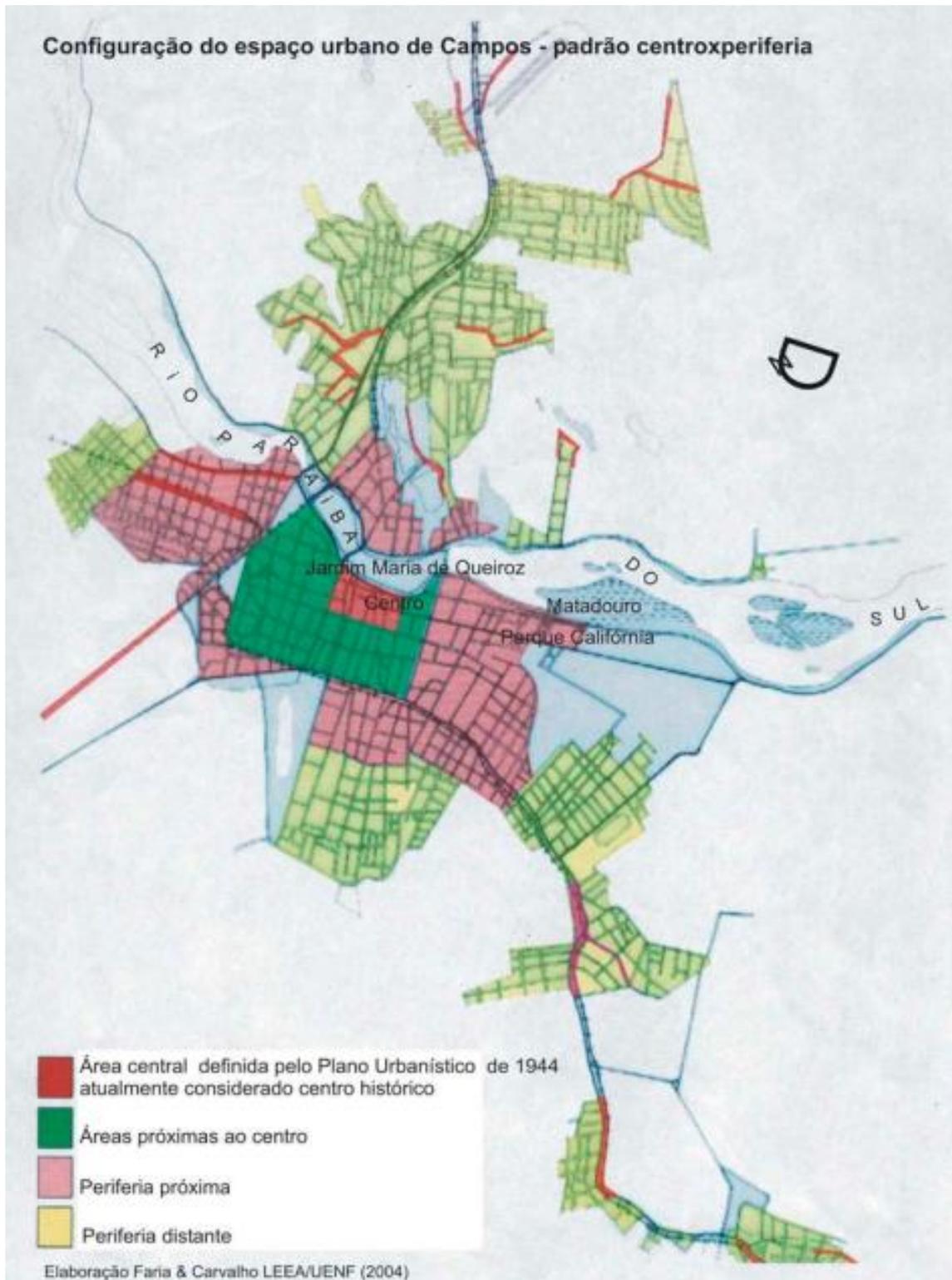
Para Zacchi, é necessário que se busque compreender:

de que maneira este instrumento urbanístico proposto pelo Executivo Municipal foi colocado a serviço dos interesses dos usineiros e grandes proprietários de terras em Campos dos Goytacazes (RJ), ao definir áreas prioritárias para expansão urbana e para a implementação de melhorias públicas, as quais fazem reverberar, até os dias atuais, a segregação e as injustiças socioespaciais historicamente consolidadas. (ZACCHI, 2012, p. 68).

Uma das premissas para a elaboração e implementação do Plano de 1979 foi o crescimento urbano para além da área delimitada como central no Plano de 1944 (Figura 3). Outra circunstância conjecturada foi:

de que o aproveitamento das ricas terras de massapé, feito pelas usinas e por grandes propriedades canaveiras, prejudicou a expansão da malha urbana na área sul do rio Paraíba, forçando a ocupação dos tabuleiros menos férteis ao norte do rio, para onde o Plano de Urbanização não previa grande expansão. Em decorrência disso a legislação tornou-se desatualizada, ficando a municipalidade sem instrumentos capazes de controlar o crescimento urbano de Campos. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 1979, p. 6).

FIGURA 3 - Configuração do espaço urbano de Campos – padrão centro x periferia



Fonte: FÁRIA, 2005, p. 4790.

Com a implementação do Plano de 1979, pela primeira vez algumas áreas industriais e de plantação de cana-de-açúcar – inicialmente na região da Usina de Queimados – foram consideradas dentro do perímetro urbano do município, abrindo margem para futuros projetos de loteamentos, assim como para a atuação especulativa de promotores imobiliários urbanos, em associação aos grandes proprietários de terras. Para Zacchi (2012, p. 74): “nelas foram sendo implantados condomínios de luxo (...) caracterizando a ocupação por grupos sociais de alto status social, e formando um eixo de expansão valorizado da malha urbana”.

Porém, o que se observa em realidade é, também, uma favelização das novas áreas urbanas, a partir da decadência do setor sucroalcooleiro, em meados da década de 1950.

A Prefeitura Municipal (Campos) não possui as plantas de todos os loteamentos aprovados e frequentemente as plantas existentes nos arquivos municipais não correspondem ao que foi executado na abertura de tais loteamentos. Outro fenômeno, que ocorre com alta frequência é o desmembramento dos lotes sem autorização da municipalidade. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 1979, p. 78).

Desta forma, é possível inferir que a ocupação do solo urbano em Campos dos Goytacazes, a partir de 1950, vinha ocorrendo à revelia das leis urbanísticas vigentes, as quais excluía boa parte dos loteamentos implantados no período e trabalhavam com

a possibilidade de flexibilizar as propostas de projetos de loteamentos a serem implantados nas terras de antigo uso agrícola, permitindo que o próprio loteador defina o zoneamento da área bem como os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo e os tipos de uso que serão feitos da mesma, desde que o proprietário/incorporador implante as infraestruturas básicas necessárias à urbanização da gleba. (ZACCHI, 2012, p. 77).

Portanto, se torna claro o alinhamento entre as Leis – com permissões e flexibilidades – e os interesses das elites fundiárias locais.

Para Faria (2005, p. 4789),

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.

Logo, o que se pode concluir acerca das ponderações e da análise histórica dos planos urbanísticos e da real expansão municipal em Campos dos Goytacazes, é que a não implementação total dos Planos em sua integridade e a escassez de investimentos e falta de intervenções concretas nas áreas periféricas, por parte do Estado, voltadas para as camadas mais populares da população, não eliminaram as contradições do espaço urbano, mas, pelo contrário, contribuíram para a formação de um espaço urbano social e espacialmente fragmentado, impulsionando cada vez mais as oposições entre centro e periferia.

### **3.2.2 Planos Diretores, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo**

Em 2001 surge um novo aparato de suporte ao poder público para lidar com as questões urbanas, o Estatuto da Cidade, a partir da implementação da Lei Federal nº 10.257 de 2001 (BRASIL, 2001). O Estatuto da Cidade tem como premissa fundamental regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), que tratam da política de desenvolvimento urbano e da função social da propriedade.

Uma das inovações do Estatuto da Cidade foi a definição de instrumentos de planejamento urbano, classificados pelo Estatuto como planos, institutos tributários e financeiros, institutos jurídicos e políticos, dentre outros. São instrumentos novos e antigos. (SANTOS; MONTANDON, 2011, p. 34).

O Estatuto da Cidade tem como objetivos claros, portanto, a gestão democrática das cidades; a regulação pública do solo urbano; a regularização da função social da propriedade, e; a sustentação da função social da cidade, e possui instrumentos para o cumprimento desses objetivos, sendo o principal deles, o Plano Diretor Municipal.

A elaboração de Planos Diretores como instrumentos de planejamento do uso do solo urbano não é recente, mas aparece na história do urbanismo brasileiro desde a década de 1930, quando foi elaborado o Plano Agache no Rio de Janeiro. No entanto, primeiramente com a promulgação da Constituição de 1988 e posteriormente com a instituição do Estatuto da Cidade, em 2001, a abrangência dos Planos Diretores foi ampliada, e seu sentido, alterado, estando agora vinculados a definição da função social da cidade e da propriedade e ao plano de desenvolvimento urbano municipal. (SANTOS; MONTANDON, 2011, p. 27).

O Plano Diretor é instrumento obrigatório, de acordo com o Estatuto das Cidades, para cidades com mais de vinte mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas, integrantes de áreas de especial interesse turístico, inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, e, incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Também é previsto no Estatuto da Cidade que o Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas. O Estatuto declara ainda que o Plano Diretor deverá englobar o território do município como um todo e a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

A elaboração do Plano Diretor, constitucionalmente, é de responsabilidade da Administração Pública Municipal, conferindo ao município o poder de elaborar o Plano Diretor a partir de suas premissas e necessidades particulares e locais, porém isso permite, também, uma forte atuação de determinados setores privados nas elaborações legais e, com isso, na interferência das condutas previstas. Também de responsabilidade da Administração Pública Municipal estão a execução e a fiscalização das medidas determinadas pelo Plano Diretor.

Existe, logo, uma natureza político-jurídico na elaboração do Plano Diretor, mas também há necessidade de trabalhos e conhecimentos técnicos que requerem profissionais de formação específica (arquitetos, urbanistas, engenheiros etc.). Todos os projetos e processos nesse contexto deverão passar por licitação e contratação formal (CAU, 2015).

Não será realizada aqui – nem tampouco caberia nessas páginas e no escopo da pesquisa – uma investigação minuciosa e detalhada de todos os parâmetros estabelecidos nos dois planos, mas, sim, uma breve elucidação das questões mais pertinentes ao referido estudo, que busca observar as características e preceitos referentes diretamente à expansão urbana no município de Campos dos Goytacazes e como os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e delimitação do

perímetro urbano buscam contribuir para as orientações da expansão urbana do município – tanto como diretrizes, quanto como indução.

O Plano Diretor de 2020 é composto de VII (sete) títulos principais, cada um dividido em capítulos e subcapítulos, a saber:

- I. DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS;
- II. DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO;
- III. DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL;
- IV. DO ORDENAMENTO URBANO;
- V. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA AMBIENTAL URBANA;
- VI. DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA TERRITORIAL;
- VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 1-11)

Os títulos III, IV e V, como os próprios nomes sugerem, são os mais influentes e que atuam diretamente na ordenação do território urbano municipal. Abaixo são apresentados os capítulos contidos nesses itens.

#### TÍTULO III

1. DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL;
2. DA ESTRUTURAÇÃO DA MOBILIDADE MUNICIPAL.
  
3. TÍTULO IV
4. DOS PERÍPETROS URBANOS;
5. DO MACROZONEAMENTO URBANO;
6. DA ESTRUTURAÇÃO DA MOBILIDADE URBANA;
7. DO USO DO SOLO.
  
8. TÍTULO V
9. DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA;
10. DOS INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO TERRITORIAL;
11. DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL E CULTURAL;
12. DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES DO DESENVOLVIMENTO URBANO. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 4-8)

Abaixo é feita uma análise dos principais parâmetros do Plano Diretor que ordenam e regulam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, e se traduzem material e fisicamente na estruturação e na expansão urbana da cidade – e que podem servir, ainda, de ferramentas de cooptação entre interesses público e privados.

O Capítulo 1 do Título III – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL apresenta em primeira Seção o que se refere à função social da propriedade, que trata das condições da garantia de:

- I. A distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;
- II. A intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infraestrutura;
- III. A adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- IV. A melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;
- V. A recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VI. O acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;
- VII. A promoção e o desenvolvimento de um sistema de transporte coletivo e o estímulo do uso do transporte individual através da bicicleta; se for de interesse municipal;
- VIII. A promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões do Município. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 141)

Muitas vezes, no crescimento e desenvolvimento da cidade, apesar de existirem instrumentos urbanísticos para a garantia dessas diretrizes, esses parâmetros não são respeitados, com implantação de loteamentos em áreas sem infraestrutura, sem redes de transportes e saneamento, por exemplo.

A segunda Seção do capítulo trata da estruturação urbana e rural e do uso do solo e apresenta os seguintes objetivos gerais, que devem ser garantidos através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, densificação e a configuração da paisagem urbana:

- I. Consolidar a conformação de crescimento e adensamento da cidade com a integração do uso do solo, sistema viário e transportes, respeitando as restrições ambientais e estimulando os aspectos sociais e econômicos;
- II. Evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e integração de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;
- III. Estimular o crescimento da cidade na área já urbanizada, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos e os deslocamentos;
- IV. Promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;
- V. Estimular a integração de usos e garantir a presença de áreas com padrões horizontais de urbanização de uso residencial e de outros usos compatíveis em áreas de alta densidade de usos de serviços;

- VI. Otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de mais baixa renda;
- VII. Adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modo de vida;
- VIII. Integrar a política físico-territorial e ambiental com a política socioeconômica;
- IX. Distribuir espacialmente os equipamentos e serviços públicos, de forma a atender aos interesses e necessidades da população atual e projetada. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p.142-143).

A terceira Seção trata da divisão do território em áreas urbanas; áreas de preservação natural e cultural e de valorização turística e de lazer; áreas de desenvolvimento rural sustentável, e; áreas com potencial para atividades produtivas.

A quarta Seção trata das áreas urbanas, que abrangem as áreas urbanizadas – cujas terras são parceladas e dotadas de infraestrutura e serviços urbanos básicos – e as áreas de expansão urbana – terras não parceladas para fins urbanos, porém compreendidas pelo perímetro urbano. São diretrizes para as áreas urbanas:

- I. Controle do parcelamento, para evitar o espraiamento da malha urbana e conseqüente necessidade de ampliação de infraestrutura e serviços urbanos em áreas de baixa densidade de ocupação;
- II. Estímulo ao adensamento nas áreas com maior capacidade de suporte da infraestrutura física e social;
- III. Condicionamento da ocupação das áreas de expansão urbana ao provimento de infraestrutura física e social;
- IV. Aplicação de instrumentos da política urbana para indução, controle e regularização do desenvolvimento urbano;
- V. Restrição ao uso e ocupação nas áreas de preservação ambiental, localizadas dentro dos perímetros urbanos;
- VI. As áreas urbanas serão subdivididas em Macrozonas Urbanas que poderão ser sobrepostas por Áreas de Especial Interesse, conforme estabelecido nos demais Capítulos do Plano Diretor. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 147).

Nesses aspectos muitas vezes o crescimento e o desenvolvimento urbanos também são feitos de maneira a não seguir os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor. A expansão urbana é, muitas vezes, acompanhada da conformação de grandes vazios, que leva o adensamento cada vez mais para as periferias sem infraestrutura, e com a implementação de tipologias de uso único. Somado a essas questões está a debilidade na provisão de infraestruturas, implementadas em áreas cujos interesses rentistas prevalecem sobre os aspectos e incumbências sociais, favorecendo a especulação imobiliária e a rentabilidade do uso da terra.

O Capítulo 1 do Título IV – DO ORDENAMENTO URBANO trata sobre o perímetro urbano. Após identificar as áreas que compõem o perímetro urbano do município de Campos dos Goytacazes, o capítulo apresenta os artigos:

Art. 171 Deverão nortear a revisão dos perímetros urbanos os seguintes aspectos:

- I. Características do uso do solo atual;
- II. Vetores de expansão urbana;
- III. Condicionantes ambientais de restrição à ocupação urbana;
- IV. Infraestrutura física e social existente e a possibilidades de sua ampliação;
- V. Investimentos necessários para recuperação ambiental urbana.

Art. 172 Para as áreas incluídas nos perímetros urbanos deverão ser priorizadas a complementação da infraestrutura de saneamento básico e demais serviços urbanos.

Art. 173 Os polos ou núcleos de desenvolvimento serão dinamizados como centros de comércio e serviços para atendimento das comunidades rurais isoladas, integrando-se a rede de mobilidade e acessibilidade municipal. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 162).

É possível inferir que, também quando da revisão do perímetro urbano, não apenas os parâmetros e diretrizes preestabelecidos são norteadores do processo, mas influem, ademais, os interesses dos donos das terras – principalmente das glebas rurais que estão próximas e podem ser incluídas no perímetro urbano, ganhando, com isso, uma valorização do preço.

A primeira Seção do Capítulo 2 do Título IV – DO ORDENAMENTO URBANO aborda a divisão do território a fim de orientar o ordenamento do solo urbano, ou seja, das áreas urbanas, em sete Macrozonas, a saber:

- I. De Proteção Ambiental, compreendendo as áreas protegidas ou de interesse para proteção ambiental que, por suas características ambientais e de beleza cênica não poderão ser parceladas e ocupadas para fins urbanos;
- II. Central, envolvendo a área compreendida pelo Centro Histórico e área central da sede municipal e de Garus;
- III. De Adensamento Controlado, abrangendo as áreas urbanas parceladas e ocupadas, devidamente infraestruturadas, nas quais serão admitidas formas de adensamento horizontal e vertical a serem definidas em função das características locais da estrutura urbana;
- IV. De Consolidação Urbana, compreendendo as áreas urbanas parceladas, com ocupação parcial ou integral, nas quais serão admitidas densidades baixas e médias, para as quais deverá ser priorizada a complementação da infraestrutura e dos serviços urbanos necessários;
- V. De Ocupação Controlada, abrangendo as áreas ainda não dotadas plenamente de infraestrutura física e social, destinadas prioritariamente ao uso residencial, para as quais o parcelamento do solo e sua ocupação estarão subordinados ao provimento da infraestrutura e serviços urbanos necessários;

- VI. De Atividades Produtivas e de Serviços, compreendendo as áreas destinadas prioritariamente a atividades produtivas e serviços urbanos que sejam dotadas de infraestrutura ou que apresentem possibilidades de complementação à infraestrutura instalada;
- VII. De Expansão Urbana, envolvendo áreas ainda não parceladas ou ocupadas para fins urbanos, localizadas dentro do perímetro urbano, para as quais serão obrigatoriamente exigidas a elaboração e aprovação de Plano de Ordenação do Território – POT, aprovação no EIV, antes de seu parcelamento e ocupação.

Parágrafo Único: Estão incluídas na Macrozona de Proteção Ambiental, citadas no inciso I, as áreas urbanas consideradas como de risco à vida humana por estarem sujeitas a inundação.

Art. 175 As Macrozonas Urbanas da Sede Municipal, delimitadas no Mapa 5 do Anexo I desta Lei, constituem a estrutura básica do processo de implementação da política urbana, conferindo diretrizes gerais de ordenamento e gestão do uso do solo na área urbana. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 163-164)

As próximas Seções do referido capítulo tratam, separadamente, de cada uma das macrozonas. Para efeito de estudo, serão abordadas aqui as Macrozonas que fazem parte e compõem o recorte do objeto de estudo – ‘as localidades de Donana e Goytacazes’ enquanto do Plano Diretor de 2020, sendo elas: Macrozona de Proteção Ambiental, Macrozona de Consolidação Urbana; Macrozona de Ocupação Controlada; e; Macrozona de Expansão Urbana.

#### MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 176 A Macrozona de Proteção Ambiental será subdividida em duas categorias:

- I. As áreas protegidas ou de interesse para proteção ambiental que, por suas características ambientais, bens e serviços, e de beleza cênica não poderão ser parceladas e ocupadas para fins urbanos e para as quais serão incentivadas ações de recuperação e preservação ambiental;
- II. As áreas urbanas sujeitas à inundação e consideradas como de risco à vida humana, para as quais serão estabelecidas restrições à ocupação e ao parcelamento em função das características dos locais, além da recuperação da qualidade ambiental e paisagística. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 164-165)

#### MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

Art. 182 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 ambiental e saneamento básico;
- 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 da fiscalização e controle sobre o despejo de efluentes nas galerias pluviais, rios e canais. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 167-168)

#### MACROZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

Art. 185 As principais diretrizes territoriais previstas para essa macrozona são:

- I. Incentivo à ocupação residencial de baixa densidade;
- II. Ocupação prioritária de áreas já infraestruturadas;
- 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. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 169-170)

#### MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 191 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 empreendedores, devidamente orientado e aprovado pela administração municipal, através do EIV. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 173)

O Capítulo 3 do Título IV – DO ORDENAMENTO URBANO trata da estruturação da mobilidade urbana, a saber:

Art. 193 A estruturação da mobilidade urbana visa garantir o suporte físico e tecnológico para a universalização da acessibilidade intraurbana, racionalizando a rede viária existente para compatibilizá-la com os índices e modalidades de uso e ocupação do solo urbano e criando condições para o ordenamento territorial da cidade e o seu desenvolvimento sustentável.

Art. 194 As diretrizes para a estruturação da mobilidade urbana estão calcadas na necessidade de implantação da estruturação hierárquica para o sistema viário da cidade de Campos, com vistas à melhoria das condições de circulação na sede municipal e à eliminação do tráfego de passagem pela cidade. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 174)

A estruturação da mobilidade urbana, com uma hierarquização das vias, influencia nas diretrizes de uso e ocupação do solo, onde as vias de maior circulação, eixos de comércio e serviços, e eixo de atividades produtivas, definem parâmetros especiais de zoneamento dentro das macrozonas.

O Capítulo 4 do Título IV – DO ORDENAMENTO URBANO trata das modalidades de uso do solo, a saber:

Art. 201 Em complementação ao Macrozoneamento Urbano e a Macro estruturação da Mobilidade Urbana, ficam definidas as modalidades de uso do solo urbano com o objetivo de ordenar as formas de apropriação do território para a promoção do desenvolvimento sustentado e da função social da cidade.

Art. 202 Os usos do solo aqui estabelecidos estão definidos a partir do conceito de predominância de uso, admitindo-se a complementaridade de usos compatíveis, que não devem ser excludentes, salvo os casos em que um determinado uso seja considerado conflitante ou prejudicial aos moradores e aos usuários.

Art. 203 Para efeito de ordenar as formas de apropriação dos espaços urbanos, são classificados e conceituados os seguintes tipos de uso do solo:

- I. Uso Residencial;
- II. Uso de Comércio e Serviços;
- III. Uso Industrial. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 179).

O Título V trata dos INSTRUMENTOS DA POLÍTICA AMBIENTAL URBANA, ou seja, os instrumentos jurídico legais e as ferramentas para a garantia das diretrizes preestabelecidas no Plano Diretor.

Pode-se afirmar que o Estatuto da Cidade é uma caixa de ferramentas à disposição do poder público para as regulações das questões urbanas, e o Plano Diretor Municipal atua como a chave que abre esta caixa e possibilita que os instrumentos sejam implementados. As ferramentas de que dispõe o Plano Diretor podem ser classificadas em três categorias: de Indução – atuando como um estímulo a determinado tipo de crescimento urbano; de Regularização Fundiária – trazendo os segregados para a “cidade formal”, e; de Gestão Democrática da Cidade – através da participação Popular.

As ferramentas podem e devem ser aplicadas de maneira sucessiva e, em alguns casos, de forma conjunta.

Para um instrumento ser implementado, o nível de regulamentação no Plano Diretor deve ser suficiente para que, no licenciamento urbanístico de novos projetos privados ou no planejamento de uma intervenção pública em uma determinada área da cidade, tais instrumentos sejam efetivamente incorporados. (SANTOS; MONTANDON, 2011, p. 34).

A Figura 4 apresenta resumidamente as variedades de ferramentas legais contidas no Plano Diretor.

FIGURA 4 – Ferramentas do Plano Diretor

Instrumentos urbanísticos	Instrumentos jurídicos de regularização fundiária	Instrumentos de democratização da gestão urbana
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios</li> <li>• IPTU Progressivo no tempo</li> <li>• Desapropriação com pagamentos em títulos</li> <li>• Consórcio Imobiliário</li> <li>• Outorga Onerosa do Direito de Construir</li> <li>• Transferência do direito de construir</li> <li>• Operações urbanas consorciadas</li> <li>• Direito de preempção</li> <li>• Direito de superfície</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas especiais de interesse social</li> <li>• Usucapião especial de imóvel urbano</li> <li>• Concessão de uso especial para fins de moradia</li> <li>• Concessão de direito real de uso</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudo de impacto de vizinhança</li> <li>• Conselhos – sistemas de gestão democrática da política urbana</li> </ul>

Fonte: SCHVASBERG, 2013, p. 87.

As ferramentas do Plano Diretor são de crucial importância para a redução das desigualdades urbanas e sociais, quando aplicadas de maneira justa e coerente. Como visto anteriormente, o processo de urbanização brasileiro, assim como o debilitado planejamento urbano – muitas vezes importado dos países centrais, sem levar em conta as especificidades nacionais e regionais –, levou com que as nossas cidades – similarmente a outras de países periféricos – viessem a crescer e a se desenvolver de maneira conturbada, muitas vezes desrespeitando o meio ambiente natural e, na quase totalidade delas, para ser, no mínimo, otimista, segregando grande parte da população, que se vê obrigada a evadir para as periferias ou, ainda, a ocupar imóveis vazios e/u abandonados – imóveis estes que não cumprem a ‘função social da propriedade’, estabelecida nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que implementou diretrizes para a política urbana e parâmetros para garantir o pleno desenvolvimento urbano e o bem estar dos cidadãos.

Os instrumentos urbanos, instituídos pela Constituição Federal de 1988 e regulamentados pelo Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/01), não tem capacidade de alterar o curso já percorrido pelo processo de urbanização brasileiro,

mas podem, se aplicados de maneira efetiva, auxiliar a sana problemas decorridos desse processo.

Para o caso de não cumprimento da função social da propriedade, algumas ferramentas podem ser aplicadas para penalizar a infração e estimular o uso social de determinado imóvel. Primeiramente, pode ser aplicado o PEUC (Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, que estabelece prazos para que o imóvel seja parcelado, edificado ou utilizado. Os prazos são: um ano para apresentação do projeto legal; dois anos para o início das obras, e; cinco anos para o término das obras (DENALDI; CAVALCANTI; SOUZA, 2015).

Passados os prazos estabelecidos pelo PEUC sem que o proprietário tome as devidas providências, pode ser aplicado (sobre o imóvel) o IPTU progressivo no tempo, que consiste em aumento gradativo do valor da alíquota em período de até cinco anos, ou majoração de 15%. Segundo cartilha do Programa Nacional de Capacitação de Cidades – Capacidades:

No âmbito da extra fiscalidade, o IPTU apresenta potencial para integrar uma estratégia mais ampla de desenvolvimento urbano, estruturada para melhorar o ordenamento territorial, evitar a ociosidade da terra urbanizada, recuperar as mais valias produzidas por investimentos públicos, mitigar a informalidade, legitimar a posse quando viável e universalizar a provisão de serviços públicos.

Isso acontece porque um imposto sobre a terra aumenta o custo de retenção da terra ociosa, pois reduz o retorno econômico de especuladores, promovendo a disponibilização de terra para uso e ocupação. No caso do IPTU que é estabelecido com base na soma do valor da terra e do valor das construções, estes efeitos possuem um impacto maior quando a incidência do imposto é mais elevada sobre o valor da terra do que sobre o valor das construções ou, ao menos, quando alíquotas mais elevadas incidem sobre os terrenos sem utilização. (CESARE; FERNANDES, 2019, p. 18).

Passa a fase do IPTU progressivo no tempo sem que o imóvel tenha sido regularizado, pode então, o poder municipal, desapropriar o imóvel através de pagamento com títulos da dívida pública (que pode ser resgatado em até dez anos). Cabe ressaltar que a arrecadação do IPTU progressivo deve ser convertida em ações de planejamento urbano, não sendo esse um instrumento de mera arrecadação por parte da Fazenda. Após a desapropriação, a prefeitura pode vender o imóvel ou destiná-lo a funções sociais (CESARE; FERNANDES, 2019).

Segundo o Cartilha do Ministério da Justiça:

A obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios estabelecida pelo Poder Público aos proprietários de imóveis urbanos somente pode ser sustentada com base em uma concepção de direito de propriedade que esteja submetida a uma ordem pública, impondo-lhe o cumprimento de uma função social.

É no Estatuto da Cidade que se encontram as determinações básicas que guiarão os municípios na aplicação do PEUC, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Todavia, por ser norma geral, o Estatuto não estabelece todos os detalhes de cada procedimento, deixando margem para que as legislações locais disciplinem-nos de acordo com a especificidade de cada território e da própria administração pública municipal. Seus dispositivos, contudo, estabelecem importantes parâmetros mínimos que devem ser observados pelos municípios. (DENALDI; CAVALCANTI; SOUZA, 2015, p. 35).

Outros instrumentos ainda podem – e devem – ser utilizados em casos em que uma propriedade não cumpra sua função social. Um deles é a arrecadação imobiliária, situação em que a prefeitura pode confiscar imóveis abandonados. Outro instrumento muito importante, estabelecido no artigo 183 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), é a apropriação por usucapião, que concede o título de posse a homem ou mulher que ocupe imóvel para fins de moradia, em período mínimo de cinco anos ininterruptos e sem contestação por parte do proprietário. Cabe ressaltar que o direito só pode ser concedido uma vez para cada cidadão.

Há ainda outros instrumentos de planejamento urbano como a Outorga Onerosa; a Transferência do Direito de Construir, e; o Estudo de Impacto de Vizinhaça. A Outorga Onerosa concede direito de elevação do potencial construtivo sob pagamento de valor previamente estipulado. Vale destacar que devem ser estipuladas áreas da cidade em que esse instrumento possa ser aplicado, levando em conta o zoneamento e a avaliação caso a caso. Já a transferência do Direito de Construir permite o deslocamento de potencial construtivo a outros terrenos, sendo comumente utilizada em imóveis tombados, garantindo financeiramente a sua existência e possibilitando a sua manutenção.

Segundo cartilha do Programa Nacional de Capacitação de Cidades – Capacidades:

No âmbito do planejamento urbano municipal, a Transferência do Direito de Construir é um instrumento alternativo que pode facilitar a obtenção de imóveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, assim como ser utilizada para compensar os proprietários cujo imóveis sofreram restrições construtivas específicas e especiais de interesse público, que impeçam sua edificação até o Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado (...). (BACELAR; FURTADO; RABELLO, 2019, p. 11).

O Estudo de Impacto de Vizinhança é o instrumento de planejamento e controle urbanos, necessário conjuntamente com o Projeto Legal para a aprovação de projeto, construção, ampliação e/ou funcionamento de empreendimentos públicos e privados, em área urbana ou rural. Necessitam desse estudo empreendimentos e atividades que possam colocar em risco a qualidade de vida da população e/ou do meio ambiente natural e a ordenação e ocupação do solo. Assim como os demais instrumentos analisados anteriormente, o Estudo de Impacto de Vizinhança também está vinculado aos princípios constitucionais do cumprimento da função social da propriedade.

Segundo cartilha do Programa Nacional de Capacitação de Cidades – Capacidades, o Estudo de Impacto de Vizinhança busca assegurar:

A promoção da gestão urbana democrática e participativa;  
O planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;  
A ordenação e controle do uso do solo, para evitar:  
a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;  
b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;  
c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;  
d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente.  
Nesse contexto, o papel precípua do EIV é analisar e informar previamente à gestão territorial quanto às repercussões da implantação de um empreendimento no território, para que seja avaliado na ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse público. (SCHVASBERG, 2019, p. 9).

Desse modo, o instrumento busca analisar determinados projetos e empreendimentos acerca do adensamento populacional; dos equipamentos urbanos e comunitários; do uso e ocupação do solo; da valorização imobiliária; da mobilidade urbana, enquanto geração de tráfego e demanda por transporte público; dos aspectos bioclimáticos; da paisagem urbana, e; do patrimônio natural e cultural. Buscando avaliar as áreas de influência e definir possíveis medidas mitigadoras dos eventuais impactos causados por alguma propriedade ou empreendimento. Esse estudo deve ser realizado anteriormente ao início da implantação, porém também pode ser realizado em áreas e imóveis já consolidados e ocupados, possuindo caráter de avaliação pós-ocupação.

Além das diretrizes contidas no Plano Diretor, soma-se ao ordenamento e do território urbano a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Complementar nº 16, 2020) e a Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 7.975, 2008).

A Lei de Parcelamento do Solo enfatiza, em seu artigo primeiro, que:

O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária e urbanística atenderão aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor de Campos dos Goytacazes, obedecendo à legislação federal e estadual e às normas desta Lei, assegurados o interesse público e a função social da propriedade urbana. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2008, p. 1).

O artigo segundo aponta as definições adotadas para efeito das normas e diretrizes.

Ainda segundo a referida lei, em seu artigo terceiro, somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos as áreas que estiverem contidas no perímetro urbano definido pelo Plano Diretor do Município. O artigo quarto define que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante e somente três casos específicos, sendo eles: (1) Loteamento; (2) Desmembramento, e; (3) Condomínio Urbanístico. As três modalidades são clarificadas nos artigos seguintes:

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 infraestrutura de acordo com o previsto nesta Lei e em consonância com o projeto de loteamento aprovado (PAL) na Prefeitura.

Art. 6º - O desmembramento constitui-se no parcelamento de gleba em lotes bem como no fracionamento de lotes com o aproveitamento do sistema viário oficial, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos e sem o prolongamento ou modificação dos existentes.

Parágrafo Único - Considera-se também como desmembramento, a subdivisão de imóvel feita em inventário decorrentes de bens, desde que não se abram novas vias ou outros logradouros, nem se prolonguem ou modifiquem as existentes, sempre respeitadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 7º - São modalidades de condomínios urbanísticos integrados à edificação aquelas destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar e ao uso empresarial (comercial e industrial).

Parágrafo Único – As vilas constituídas de habitação uni ou bifamiliar também são consideradas como condomínios urbanísticos integrados à edificação. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2008, p. 8-9).

Os capítulos seguintes da Lei de Parcelamento do Solo definem os requisitos urbanísticos e ambientais; os parâmetros urbanísticos; o dimensionamento de lotes e quadras; e destinação e dimensionamento das áreas públicas; o dimensionamento das áreas para condomínios urbanísticos; o dimensionamento do sistema viário; o dimensionamento e proteção das faixas de domínio; os parâmetros ambientais; os processos administrativos e legais; as garantias, diretrizes e prazos de execução do parcelamento; as infrações e penalidades; e os procedimentos para regularização das áreas parceladas (Campos dos Goytacazes, 2008).

A Lei de Uso e Ocupação do Solo em seu artigo primeiro aponta as definições adotadas para efeito das normas e diretrizes. Dos artigos segundo ao nono são definidas as normas para uso e ocupação do solo, cabendo ressaltar aqui o seu artigo segundo:

Art. 2º As normas para controle do Uso e da Ocupação do Solo aqui estabelecidas baseiam-se no pressuposto de utilizar o potencial de adensamento das áreas levando em conta:

- I. A preservação das áreas de proteção e de fragilidades ambientais, incluindo as nascentes e as margens dos espelhos e dos cursos d'água, as unidades de conservação e os fragmentos florestais;
- II. A capacidade da infraestrutura urbana instalada;
- III. As condições de saneamento básico;
- IV. A acessibilidade universal a todas as áreas urbanas. (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020, p. 7).

Os capítulos seguintes da Lei de Uso e Ocupação do Solo definem o controle e as diretrizes dos usos e das atividades; as atividades, edificações e instalações desconformes; o controle, diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos da intensidade de ocupação; o coeficiente de aproveitamento dos terrenos; o gabarito máximo das edificações; a taxa de ocupação máxima dos terrenos; os afastamentos das edificações; a taxa de permeabilidade dos terrenos; as diretrizes dos estacionamentos e vagas de garagem; as diretrizes de instalações especiais; as diretrizes dos grupamentos de edificações; as disposições gerais do zoneamento urbano; as tipologias das zonas e dos eixos de comércio e serviços e atividades produtivas; as diretrizes dos setores especiais e da zona de expansão urbana, e; dos instrumentos complementares de controle urbano (Campos dos Goytacazes, 2020).

Todos os instrumentos e leis analisados acima são ferramentas urbanísticas do poder público elaboradas a fim de promover e auxiliar um crescimento urbano ordenado e justo, porém, esses instrumentos devem ser corretamente aplicados, sem que sirvam de possibilidades de auxílio à reprodução do capital de investimento imobiliário privado, que figura hoje como um dos principais atores na construção das cidades, reafirmando a segregação e a exclusão sociais. Logo, pode-se afirmar que não temos hoje, legalmente, um déficit de planos, mas um errôneo uso dos instrumentos legais que poderiam auxiliar na mitigação das mazelas sociais urbanas e na colaboração para uma melhor consecução da função social da propriedade.

A seguir estão listados alguns dos Anexos das Leis supracitadas, que servirão para a análise dos empreendimentos implantados na área do recorte do objeto de estudo. O Anexo I apresenta o mapa de Zoneamento Urbano do Distrito sede, com as definições de Uso e Ocupação do Solo (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020). O mapa é construído a partir do uso de cores que definem o zoneamento e o uso e ocupação do solo, além de áreas de preservação, perímetro urbano e classificação de vias, que também se apresentam como condições para as possibilidades de uso e ocupação do solo, previstas nos anexos apresentados nas Figuras 8, 9 e 10, que ditam as viabilidades de parcelamento, uso e ocupação em cada área da cidade, representada no mapa pelas áreas e zonas coloridas. As Zonas Urbanas são classificadas em: Zona Comercial Principal (ZCP); Zona de Comércio do Centro Histórico (ZCH); Zona Residencial, dividida em quatro categorias (ZR-1, ZR-2, ZR-3 e ZR-4); Zona Especial Institucional (ZEI); Zona de Atividades Produtivas (ZAP); Setor Especial de Recreação (SER); Setor Especial de Preservação (ZEP), e; Zona de Expansão Urbana (ZEU).

O Anexo 2 apresenta o mapa de Macroestruturação da Mobilidade Urbana do Distrito Sede, expondo a hierarquia viária (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020). Esse mapa apresenta todas as vias do município e sua hierarquização, se fazendo essencial para análise da mobilidade urbana, dos principais eixos de acessos e circulação, dos anéis e corredores viários, dos vetores de circulação e pontos terminais rodoviários e intermodais. Em verde pode-se perceber os chamados 'Corredores Radiais', podendo ser ressaltado o Corredor Radial que se estende sentido leste, fazendo a ligação do município de Campos dos Goytacazes ao município vizinho de São João da Barra, se configurando como o mais extenso de sua categoria.

O Anexo 3 traz o Anexo 1 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2008), com os modelos de parcelamento a partir de determinada zona urbana, a serem seguidos, de acordo com o Zoneamento Urbano determinado na Figura 6. A partir da análise da Figura 6, pode-se obter os zoneamentos permitidos em cada determinada área da cidade – “AEIS”; “ZR-1”; “ZR-2”; “ZR-3”; “ZR-4”; “ECS-1”; “ECS-2”; “ECS-3” e “MEAP”. A partir da classificação do zoneamento, definem-se os parâmetros de zoneamento – “MPIS”; “MP-1”; “MP-2”; “MP-3”. “MP-4”; “MP-5”, e; “MP-6” – determinando as variáveis em “Lotes”: com dimensões mínimas de área (metros quadrados) e testada (metros) e variação de lotes, com área mínima (metros quadrados) e variação máxima (porcentagem); “Quadras”: com parâmetros de comprimento máximo (metros) e largura mínima (metros), e; “Largura dos Logradouros”: definindo a largura das vias, em trinta metros para as vias coletoras e quatorze metros para as vias de circulação.

O Anexo 4 estabelece os parâmetros para a Implantação de Condomínios Urbanísticos (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2008), a partir da tipologia de condomínio – “Integrado à edificação Unifamiliar”; “Integrado à Edificação Multifamiliar”; “Vilas”, e; “Condomínio Empresarial” – e do Zoneamento Urbano determinado na Figura 6 – “ZR-1”; “ZR-2”; “ZR-3”; “ZR-4”; “ECS-3” e “MEAP”. A partir dessas duas variáveis, pode-se definir os parâmetros a serem adotados para a implantação de condomínios urbanísticos ou urbanos, sendo eles: “Dimensões Máximas e Mínimas”: com área da gleba; área da fração terreno, e; área de unidade autônoma, e; “Destinação de áreas comuns”: com mínimo determinado em porcentagem da área total, para vias, áreas comuns e áreas verdes.

O Anexo 5 consolida os Índices e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com o Zoneamento Urbano (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020). A partir da classificação do zoneamento da Figura 6, são estabelecidos os valores de “Coeficiente de Aproveitamento do Terreno” (CAT) e “Taxa de Ocupação” (TO) para condições sem outorga onerosa, e; “Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno” (CAM) e “Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno” (CAB), para situações com outorga onerosa.

O CAT é um valor fixo que institui a metragem quadrada permitida a ser edificada, de acordo com a área do terreno – metragem total permitida é igual a área total do terreno vezes o valor do Coeficiente de Aproveitamento do Terreno.

A TO define a ocupação máxima, em porcentagem, que a edificação pode ocupar no terreno, a partir de sua área total.

O CAM estabelece o valor da metragem quadrada permitida a ser edificada, de acordo com a área do terreno, acrescido de um valor determinado por outorga onerosa sobre o CAB, que representa o valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno.

Esses índices e parâmetros definem, portanto os usos permitidos, a metragem máxima permitida a ser edificada e a taxa de ocupação máxima do solo em determinado terreno, em detrimento da sua localização (zona) e de sua área total, em metros quadrados.

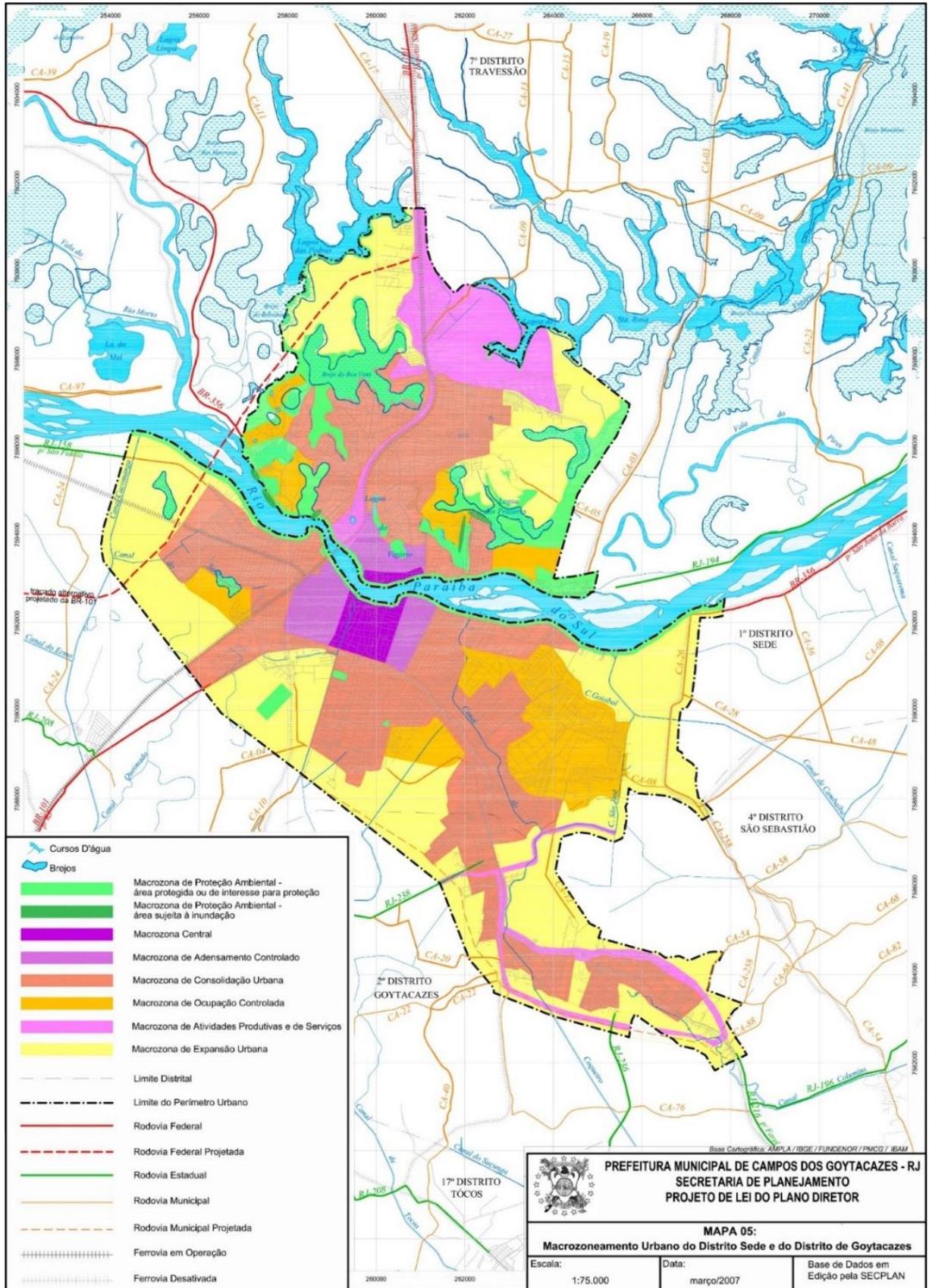
O Anexo 6 apresenta parte da tabela de Eixos de Comércio e Serviços (ECS) (CAMPOS DOS GOYTACAZES, 2020), onde pode ser observada a presença da RJ216 – via principal do objeto de estudo a ser analisado no próximo capítulo. A partir da definição dos ECS, pode-se utilizar a tabela da Figura 10, de Índices e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para determinar as diretrizes de uso e ocupação. É importante notar, ainda na Figura 10, que os ECS (1, 2 e 3) admitem usos variados e valores diferenciados dentro das Zonas Residenciais (ZR-1, ZR-2, ZR-3 e ZR-4), sendo esses eixos de extrema importância para uma variedade de uso dentro de uma zona residencial – uma via com comércio, por exemplo.

Analisando as informações normativas contidas nos Anexos, juntamente com a cidade real, é possível inferir que muitas das diretrizes pautadas na leis e instrumentos normativos não são aplicados de fato no espaço construído, mostrando que, muitas vezes, as leis não são seguidas, não havendo uma fiscalização eficiente, logo, a cidade, muitas vezes, acaba exprimindo as relações de poder, de descaso e desmazelo para com as próprias leis e normatizações, que deveriam servir como padrões de ordenamento e urbanização, se refletindo em espaços insalubres, segregados e de baixa qualidade de vida.

Vistos os principais princípios, objetivos e ferramentas do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo, se faz importante uma análise, e uma possível comparação, dos mapas de macrozoneamento urbano dos planos elaborados para Campos dos Goytacazes – Plano Diretor de 2007, Lei nº 7.972, de 31 de março de 2008, e; Plano Diretor de 2019, Lei Complementar nº 15, de 07 de janeiro de 2020. Figura 5 apresenta o macrozoneamento urbano dos distritos

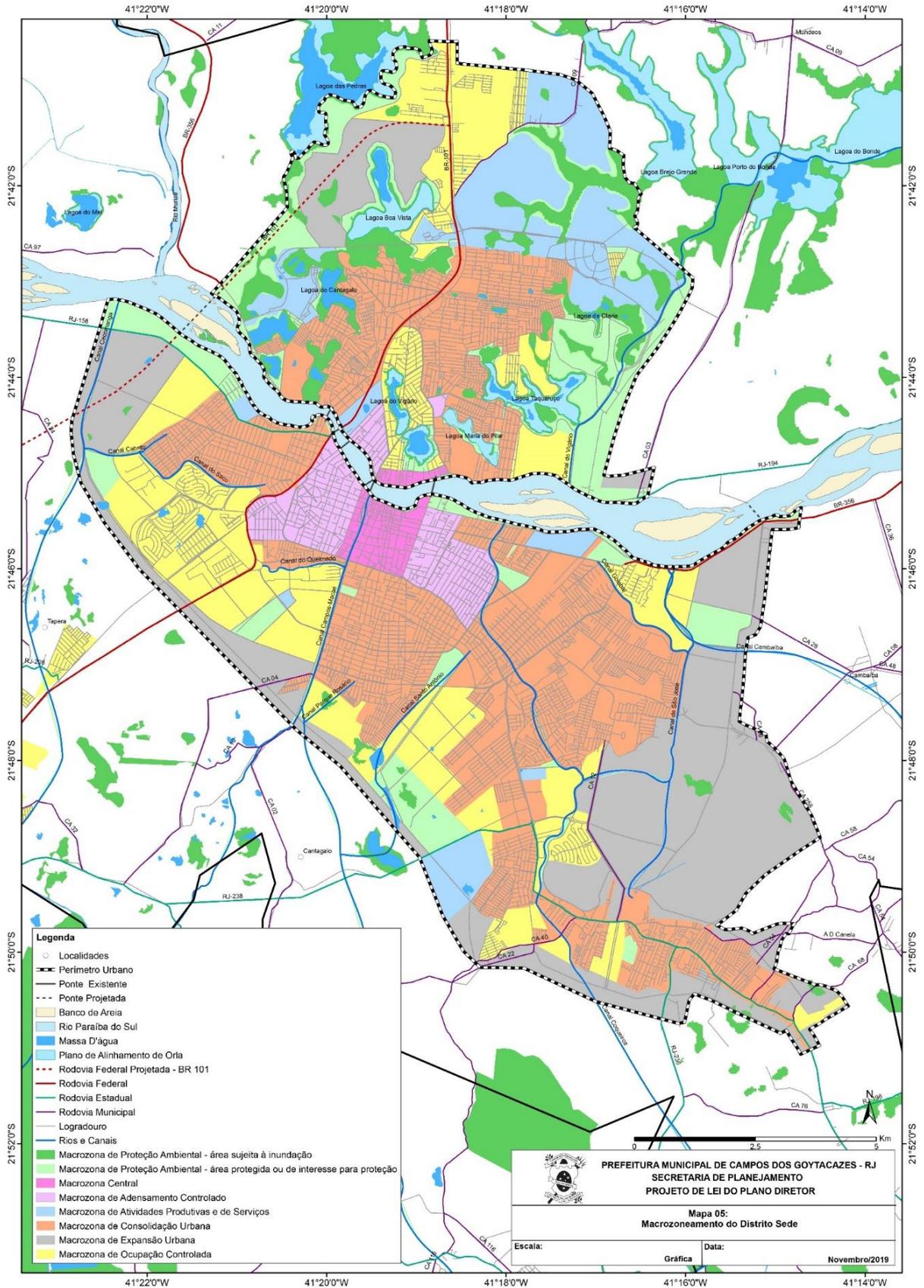
sede e de Goytacazes em 2007. A Figura 6 apresenta o macrozoneamento urbano dos distritos sede e de Goytacazes em 2020.

FIGURA 5 – Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes – 2007.



Fonte: Campos dos Goytacazes, 2008.

FIGURA 6 – Macrozoneamento Urbano do Distrito Sede e do Distrito de Goytacazes - 2020



Fonte: Campos dos Goytacazes, 2020.

Ao se analisar comparativamente as Figuras 5 e 6, é possível inferir algumas observações pertinentes acerca do macrozoneamento dos distritos sede e de Goytacazes e do perímetro urbano municipal em dois momentos distintos – 2007 e 2019. É notória a expansão periférica do município de Campos dos Goytacazes no período entre os planos, principalmente nas regiões oeste e leste, visto a ampliação das áreas em amarelo, chamadas de Macrozona de Expansão Urbana em 2007, e, Macrozona de Ocupação Controlada, em 2019. Portanto, o que no primeiro Plano Diretor era considerado como zonas de expansão urbana, no segundo, em 2019, já se apresenta, em grande parte, como áreas ocupadas (de “ocupação controlada”).

Outra característica a ser ressaltada é o fato de que, mesmo a mancha urbana do município se expandindo periféricamente, ainda é possível observar alguns grandes vazios urbanos – áreas que não foram ocupadas, perfazendo uma descontinuação da malha e do traçado urbanos –, provavelmente a partir da retenção de terras como forma de especulação imobiliária e geração de renda.

Um terceiro fator evidente na comparação dos mapas dos dois períodos é a ampliação do perímetro urbano, principalmente, também, nas regiões oeste e leste (principalmente uma grande área a leste, ainda não ocupada), incorporando, dessa forma, à área urbana do município, antigas glebas rurais – o que eleva substancialmente o valor da terra, beneficiando os grandes proprietários das antigas terras agrícolas.

É importante, logo, que se busque compreender qual o papel dessas alterações do macrozoneamento nos Planos Diretores para a real produção e expansão das áreas urbanas no município. Elas respondem a tendências empíricas de crescimento? Ou se fazem valer a propósito de interesses particulares? Ou, ainda, a ambas as situações?

A partir do que foi apresentado até então, entende-se que as normas, os planos, as leis, as diretrizes e as definições para o planejamento e desenvolvimento do território urbano são fartas, bem detalhadas e com propósitos bem definidos, porém não se refletem de maneira íntegra no espaço urbano da cidade. Vale então levantar e buscar analisar quais os fatores, os jogos de interesses e cooptação de forças que ocorrem para que as leis não se façam cumprir de modo satisfatório.

Se faz importante compreender, portanto, quais os eixos históricos de crescimento do município, de quais formas se dá a expansão urbana, quais os agentes

e atores envolvidos no processo, e, principalmente, quais rumos essa expansão está tomando e qual o caráter dessas novas áreas periféricas.

O item abaixo busca apresentar, de forma sucinta, como vem se dando a expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, a partir da incorporação de antigas áreas rurais ao perímetro urbano do município e da produção, principalmente habitacional, das (novas) áreas periféricas.

### 3.3 A EXPANSÃO URBANA EM CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ

É eminente, em Campos dos Goytacazes, que as transformações urbanísticas implementadas ao longo dos anos resultaram em uma ocupação intensiva da área central urbana. Com isso, o adensamento populacional no núcleo urbano fez com que ocorresse, como tendência natural, a uma proliferação desse contingente populacional para áreas periféricas, possibilitada graças à ampliação das redes de transporte, saneamento e comunicação, o que implicou numa ampliação, por parte da legislação urbanística, do perímetro urbano do município. De importante valor para esse crescimento periférico, também, foram as transformações de espaços rurais em espaços urbanos, onde as fazendas de cana-de-açúcar e as terras das usinas localizadas nas franjas urbanas, então ociosas, foram aos poucos cedendo lugar para as novas áreas urbanas emergentes (ZACCHI, 2012).

Para Zacchi (2012, p. 79):

As estruturas socioespaciais herdadas de períodos antecedentes, sobretudo as intervenções físicas e melhorias públicas como a construção de praças, alinhamento de ruas, obras de saneamento, instalação de estação ferroviária, resultado de um processo de alocação seletiva de recursos no espaço urbano, culminaram com a valorização diferenciada das áreas da cidade. Assim, historicamente, conforme demonstrado, estas benfeitorias favoreceram a região oeste de Campos, nas imediações do Parque Tamandaré e da Avenida Pelinca, onde se localizavam as chácaras e casarios dos “barões do açúcar”.

Ainda para a autora:

A partir da década de 1980 fatores de conjuntura, sobretudo, econômica, no cenário nacional e regional, fizeram com que o setor sucroalcooleiro sofresse um processo de declínio, que se tornara irreversível para uma série de usinas no Norte Fluminense. Concomitantemente a isto, ocorre um processo de crescimento da demanda por habitação e a expansão urbana em direção às terras de usinas localizadas no entorno da malha urbana, as quais se

tornaram “ociosas”. Um caso exemplar desta situação é o que ocorre em Campos nas terras da antiga Usina do Queimado Açúcar Ltda., através da pressão urbana sobre as terras juridicamente rurais, não parceladas, para serem então utilizadas para fins urbanos, as quais têm sido ocupadas por condomínios fechados. (ZACCHI, 2012, p. 79-80)

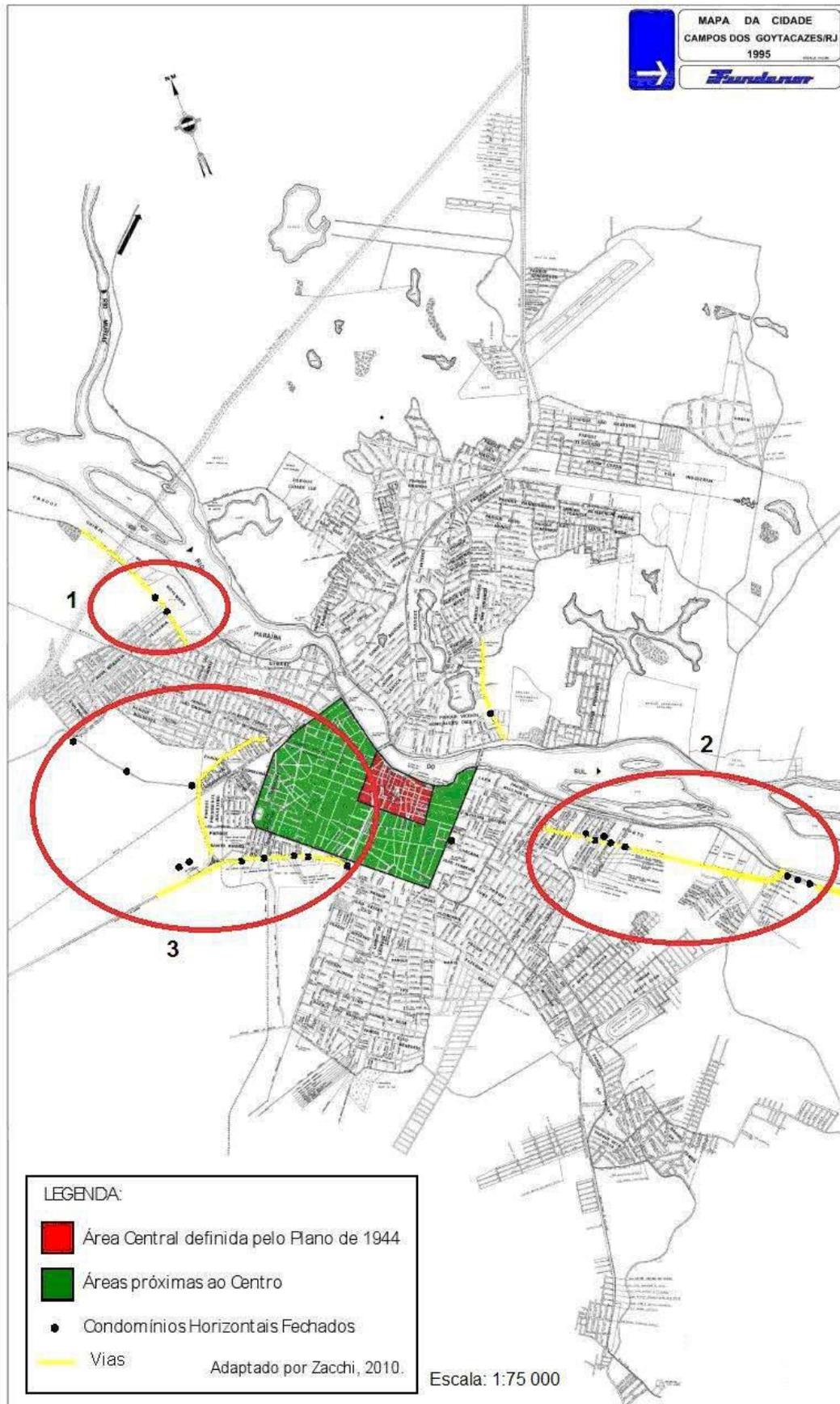
O padrão centro x periferia começa então a passar por um processo de dinamização, quando ações pontuais da administração pública e também por parte dos atores privados, levam equipamentos e melhoria nas condições de infraestrutura para as áreas periféricas, o que acarreta, segundo Oliveira e Pedlowski (2012) na valorização do solo, elevando o valor da terra, que passa a ser ocupada por uma nova lógica de segregação – a implantação dos condomínios, ou conjuntos residenciais privados.

Zacchi (2012) observa e define três eixos de expansão viária que liga, então, a área central do município com as áreas de expansão dos condomínios fechados, identificados pela autora como:

Vetor 1 – da RJ 258, rodovia que liga Campos ao município vizinho, São Fidélis; vetor 2, da Avenida Alberto Lamego e da rodovia BR 356, trecho viário ligando Campos ao município de São João da Barra; e vetor 3, da Avenida Dr. Nilo Peçanha e da rodovia BR 101, ligando a cidade à capital do Estado do Rio de Janeiro ao Sul e à capital do Estado do Espírito Santo ao Norte. (ZACCHI, 2012, p. 85).

A Figura 7 ilustra esses vetores:

FIGURA 7 – Vetores de expansão urbana em Campos dos Goytacazes



Fonte: ZACCHI, 2012, p. 86

Coutinho (2017) chama a atenção para a configuração de dois novos vetores de expansão, além dos três identificados anteriormente por Zacchi (2012). O primeiro vetor se estabelece ao longo da Av. Presidente Kennedy, trecho estipulado do trevo que configura o final da Av. 28 de março e início da Av. Lourival Martins Beda, até o trevo de conexão com a Av. Alberto Lamego (traçado azul na Figura 15). O segundo vetor se configura do início da Av. Lourival Martins Beda, se estendendo até a RJ-216, rodovia que dá acessos aos municípios de Quissamã e ao Farol de São Thomé, passando por diversos distritos de campos (traçado lilás na Figura 15). Este segundo vetor, considerado neste trabalho como ‘eixo sudeste de expansão’, será analisado de forma mais particular no capítulo seguinte.

Coutinho (2017, p. 80) frisa, ainda:

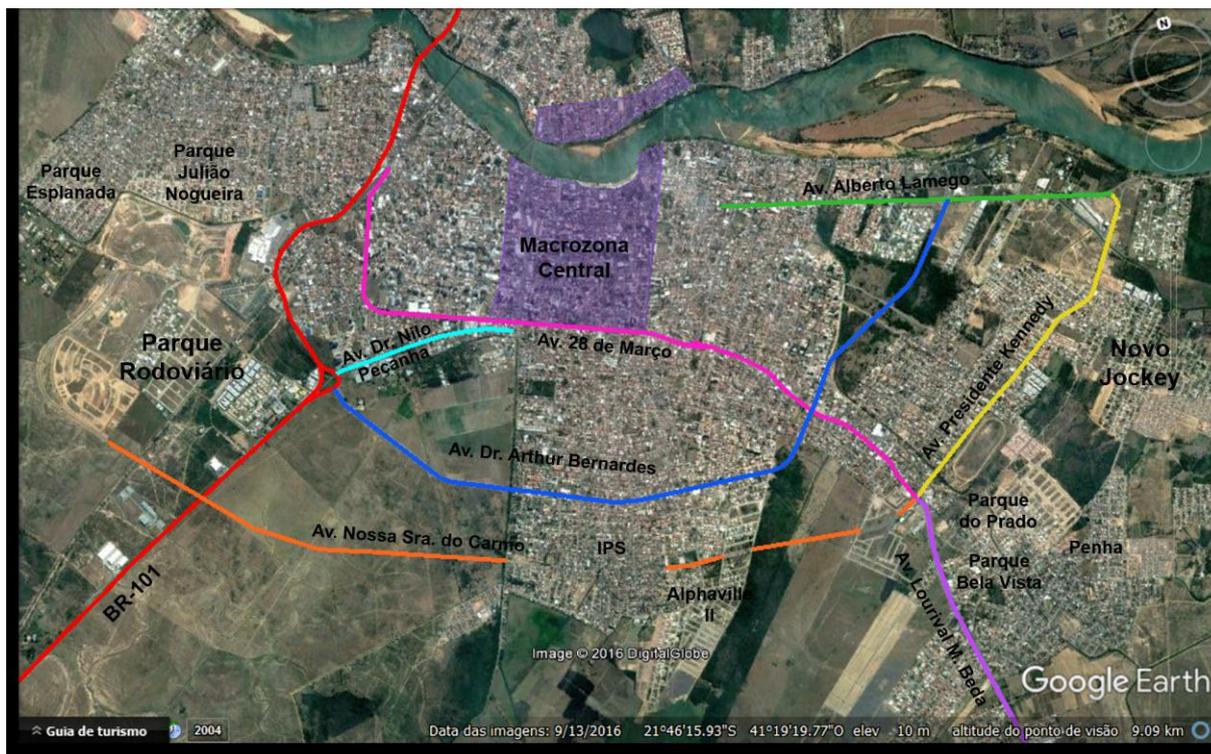
A importância da Av. Arthur Bernardes, concluída recentemente, que consolida um “arco de valorização”, conforme aponta Gomes (2015), e gera mudanças nos usos e ocupações dos bairros servidos por ela. A área apresenta grande oferta de áreas vazias e tem grande potencial de crescimento. Em semelhança à 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.

Essas novas áreas de ocupação urbana apresentam tanto características de área urbana como rural, pelo fato de as ocupações urbanas irem se espraiando para as terras ociosas antes rurais que, via de regra, estão localizadas próximas a importantes vias e equipamentos comunitários, agregando grande valor comercial para o setor imobiliário e para os proprietários das terras. Para Manhães:

A Administração Pública aparece como agente facilitador do setor imobiliário. Admitimos, assim, que as ações do Estado não são neutras, e que essas ações acabam privilegiando a classe de maior poder econômico. (MANHÃES, 2017, p. 52).

A Figura 8 apresenta os eixos viários de importância para os vetores identificados por Coutinho (2017) e o traçado de expansão da Av. Nossa Senhora do Carmo, que também pôde ser verificado anteriormente na Figura 7, com o mapa de Macrozoneamento da Mobilidade Urbana do Distrito Sede, produto do Plano Diretor de 2020.

FIGURA 8 – Eixos de expansão urbana em Campos dos Goytacazes



Fonte: COUTINHO, 2017, p. 88

Essa nova expressão de ocupação urbana é incentivada por fortes estratégias de marketing que vendem a separação socioespacial como 'status' e diferenciação, sob a ótica real de maiores obtenções de lucros, ou seja, de maior valorização do preço da terra – ou do preço de localização.

Além dos conjuntos privados, são implantados, também nessas regiões periféricas, conjuntos habitacionais populares, providos pelo poder público, a fim de abrigar uma parcela financeiramente menos favorecida da população e amenizar o processo de favelização apontado anteriormente por Faria (2005).

Arruda (2014) aponta a diminuição do número de favelas entre os Censos de 1991, 2000 e 2010, como resultado dos programas, por parte do poder público, de desfavelamento e construção de casas populares, que vem sendo implementados em Campos dos Goytacazes desde o fim da década de 1980, onde as políticas públicas foram descentralizadas, ficando a cargo dos estados e municípios. A autora considera ainda que o número de favelas pode diminuir no próximo senso, visto que as entregas de moradia do programa habitacional municipal Morar Feliz ocorreram a partir de 2011, porém:

há que se considerar ainda a existência de diversas áreas de ocupação na área urbana de Campos as quais, embora não sejam contabilizadas como favelas, apresentam péssimas condições sociais e de habitabilidade, tais como Terra Prometida e Nova Cidade Luz, ambas no Distrito de Guarus. (ARRUDA, 2014, p. 97).

Segundo Arruda (2014) a produção de habitação popular por parte do poder público municipal se iniciou, ainda com projetos pontuais e de pequeno porte, a partir do Programa 'Pode entrar que a casa é sua', com início em 1989, através da construção de vilas com residências que foram doadas a famílias que se encontravam em situação emergencial. O programa edificou e entregou, ao todo, 6 vilas, totalizando 182 unidades habitacionais, porém com recursos parcos, o programa foi desativado em 1994 e reativado somente em 1999.

A partir de 2001, o município recebeu, pela primeira vez, projetos habitacionais de ordem estadual, através de parceria com o governo municipal, essa empreitada concretizou a produção de 700 unidades habitacionais, ao valor simbólico de R\$1,00 (um real), pago em doze prestações (Arruda, 2014). Ainda em 2001, com o aumento dos recursos dos royalties, o município alcança autonomia e se desvencilha do estado, seguindo, municipalmente, com as políticas habitacionais, construindo, entre 2002 e 2008, dez conjuntos habitacionais.

Como oposição ao governo municipal, o estado constrói, em 2006, no município de Campos dos Goytacazes, dois conjuntos habitacionais, totalizando 167 unidades (Arruda, 2014). Para a autora:

Neste contexto, a habitação popular foi utilizada como moeda de troca dentro de um jogo de interesses políticos, um instrumento de reprodução de votos e de disputa pela demarcação do território. Os programas habitacionais existentes em Campos não surgiram em decorrência de um planejamento estruturado, mas em função de situações emergenciais que exigiam soluções rápidas e, muitas vezes, de natureza política, reafirmando um processo de segregação urbana existente. (ARRUDA, 2014, p. 105).

Ao passo que os conjuntos habitacionais foram sendo entregues, uma parcela da população ainda se adensava em favelas nos locais próximo, na esperança de também serem contemplados pelos programas habitacionais. Para Arruda (2014, p.110), “apesar disto, considerando especificamente os conjuntos habitacionais, a situação não era muito melhor do que nestas periferias citadas. A ausência do estado se fazia presente à medida que eram entregues aos beneficiados”.

Em 2008, em desacordo com o projeto federal 'Minha Casa Minha Vida', se diferenciando dos demais estados e municípios em geral, a então prefeita de Campos dos Goytacazes Rosinha Garotinho, deu início a um novo programa municipal de habitação popular, o Morar Feliz, que tinha como objetivo conferir "(...) moradia e dignidade para todas as famílias que residem em locais de risco ou em condições precárias nas comunidades periféricas", com a proposição de construir e entregar dez mil unidades residenciais (Programa de Governo, 2008, apud ARRUDA, 2014). Para Arruda (2014, p. 248), "assim, pode-se constatar que, guardadas as devidas proporções, o "Morar Feliz", de forma concomitante, acaba por competir com o "Minha Casa Minha Vida".

Apesar de um grande número de projetos e moradias entregues, tendo o programa atingido quantitativamente um contingente expressivo de famílias, a questão do déficit habitacional não se perfaz apenas em acesso à moradia, mas deve compreender uma miríade de esferas sociais complementares, como transporte, saúde, educação, dentre outros, que devem ser integrados aos programas habitacionais.

Para Arruda (2014), o programa alcançou êxito de forma muito mais quantitativa do que qualitativa, pois, ainda segundo a autora:

Neste sentido, outras questões precisam ser consideradas quando tratada a habitação de interesse social que, de fato, tenha um mínimo de efetividade em termos operacionais e de elevação socioeconômica dos moradores contemplados. (...) o Morar Feliz contribuiu para reduzir as dificuldades no acesso à habitação, porém não resolveu problemas sociais e urbanos sofridos anteriormente por seus beneficiários. (ARRUDA, 2014, p. 246).

Para Coutinho (2017, p. 78):

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.

Essa dualidade de ocupação, dada de forma perversa, ajuda a promover ainda mais as contradições sociais, que agora apresentam distâncias espaciais reduzidas e sociais ampliadas.

Segundo Manhães (2017, p. 50):

É grande a pressão do capital especulativo sobre as áreas da cidade que ainda não foram parceladas, nas quais geralmente, são áreas de reserva ou de expansão, que serão transformadas, posteriormente, em loteamentos para a classe de baixa renda ou condomínios horizontais fechados para classe de alto status social e grande poder econômico.

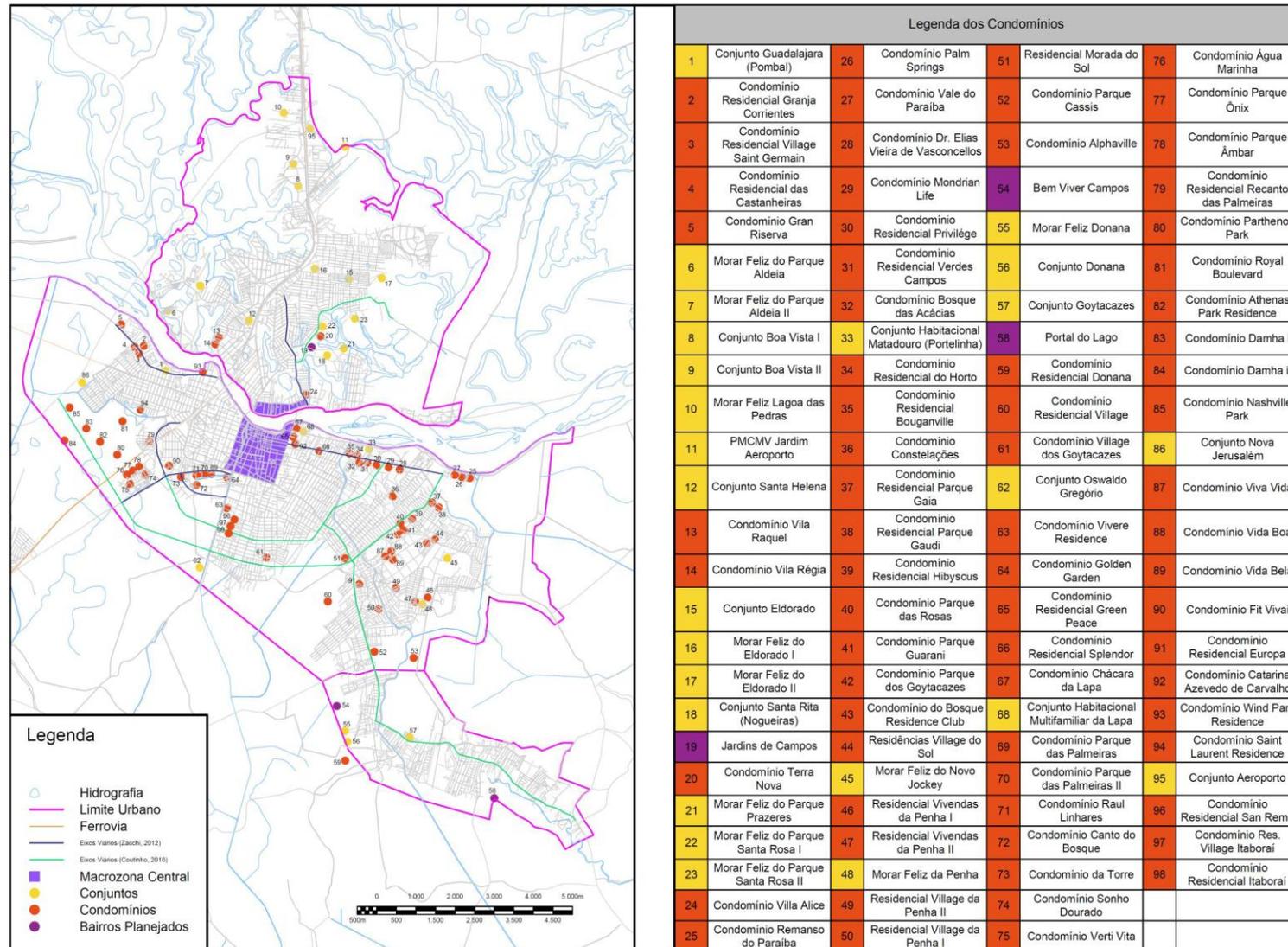
É possível observar, portanto, em Campos dos Goytacazes, uma expansão periférica pautada sob duas óticas: do público e do privado. A partir da perspectiva pública, tem-se o remodelamento do espaço urbano e reassentamento das camadas populares para áreas cada vez mais periféricas a partir da implementação, pela gestão pública, de conjuntos habitacionais populares. A partir da ótica do privado, tem-se a abertura de caminhos para iniciativas de configuração de espaços privados murados para as camadas de média e alta rendas, por meios de investimentos urbanos cada vez mais agressivos, potencializados pelas incorporadoras imobiliárias de ordem metropolitana, embebidos pelos ideais de empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005), através de condomínios residenciais fechados. É possível identificar aqui o outro resultado da dinâmica espacial da segregação apontado por Souza (2018): novos bairros dotados de novos valores de uso e amenidades, e habitados pelos grupos sociais de alto status, reproduzindo novas áreas sociais, segregadas e dotadas de novos estilos de vida.

Temos, em Campos dos Goytacazes, uma forte dinâmica de transformação urbana, por meio da qual a cidade tem ampliado sua malha, vendo dispersar sua população para suas áreas periféricas – a partir de uma lógica urbana dispersiva e extensiva. Tal processo vem acompanhado de uma complexidade socioespacial pela apropriação da periferia por novos grupos, bem como pela recondução de desigualdades e segregação.

O desenvolvimento recente, embora ainda ligado a indústria canavieira, se fundamenta em novos vetores, favorecido pelo surgimento de pequenas empresas, da melhoria de suas atividades comerciais e de serviços, e para o que também contribuiu, sem dúvida, a atividade petrolífera na plataforma continental, a partir de 1974, quando o petróleo na Bacia de Campos foi oficialmente descoberto e, principalmente, a partir de 2007, com a implantação do Porto do Açú no município vizinho de São João da Barra, RJ, configurando novas formas e vetores de expansão urbana.

A Figura 9 apresenta a relação e a distribuição dos condomínios fechados, conjuntos habitacionais e novos bairros planejados identificados por Coutinho (2017), com a inclusão dos dois novos vetores em relação aos três identificados anteriormente por Zacchi (2012).

FIGURA 9 – Mapeamento conjuntos habitacionais e condomínios de Campos dos Goytacazes



Fonte: COUTINHO, 2017, p. 81

O presente trabalho busca a análise dessa expansão urbana periférica sobre a ótica do que pode ser considerado o eixo sudeste de expansão do município. Com isso, o objetivo do estudo é apontar alguns dados e reflexões sobre a natureza das transformações desses bairros periféricos.

O bairro Jockey Club, localizado na região leste da cidade, objeto de estudo de Viana e Rodrigues (2018) e Coutinho (2017), é uma amostra da problemática desse processo desigual, no que cabe à implementação de infraestrutura urbana, acesso a comércio e serviços e dinâmica socioespacial, apresentando as relações de intensificação e conformação de novos fracionamentos no espaço urbano, de segregação, auto segregação e, ainda, do processo da chamada segregação programada, proposta por Lefebvre (2008). É constatado, também, no referido estudo, que os programas que levam infraestrutura para melhoria de vida dos moradores dessas áreas periféricas, acabam por contribuir com a valorização do valor da terra, favorecendo as práticas desiguais da produção do espaço urbano, o que, ainda segundo Viana e Rodrigues (2018, p. 7), “intensifica a especulação imobiliária, fomentando e reforçando as desigualdades socioespaciais, promovendo ambientes distintos, uma paisagem heterogênea num mesmo espaço”.

Analisando o eixo sudeste de expansão, pode-se observar a implantação de empreendimentos e loteamentos semelhantes aos observados anteriormente no Jockey Club na expansão do eixo de crescimento sentido sudeste – localidades de Donana e Goytacazes<sup>8</sup> –, orientado em direção ao litoral, ladeando a rodovia RJ-216 – que vem conformando e, possivelmente, trará ainda novas configurações e dinâmicas socioespaciais a esses territórios. São sobre essas áreas que estão os olhares e apontamentos explanados no capítulo seguinte.

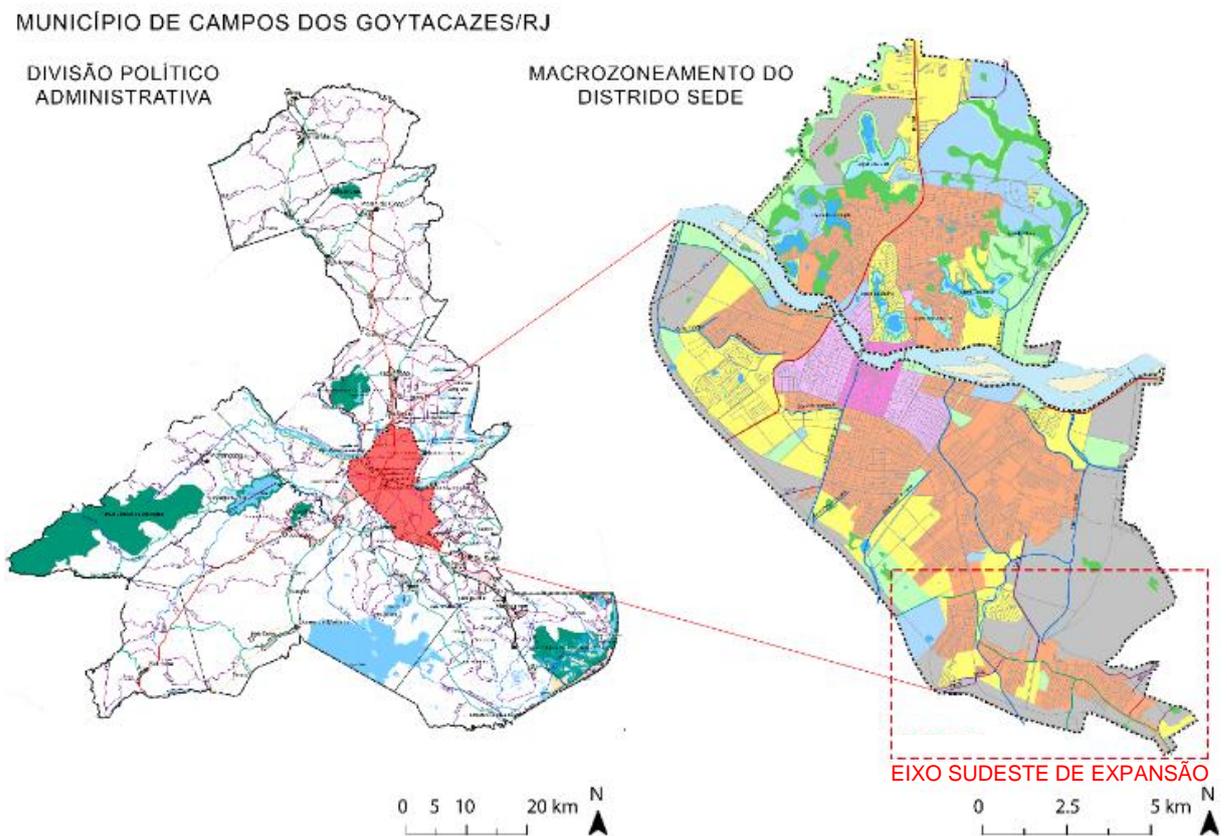
---

<sup>8</sup> É importante salientar que os termos Donana e Goytacazes aqui identificados se referem a localidades urbanas, não sendo a área do objeto de estudo limitada à divisão territorial e administrativa municipal.

#### 4 EIXO SUDESTE DE EXPANSÃO – DONANA E GOYTACAZES

Como exposto no capítulo anterior, um dos eixos históricos de crescimento urbano de Campos dos Goytacazes se caracteriza às margens da RJ-216, sentido sudeste (Figuras 10 e 11). A rodovia RJ-216 liga o município de Campos ao município vizinho, São João da Barra, onde, em 2007, foi implantado o Porto do Açú, movimentando a economia local e regional e, influenciando assim, diretamente na expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, RJ.

FIGURA 10 – Localização do recorte do objeto de estudo - "Vetor leste de expansão".



Fonte: CAMPOS, 2020, adaptado pelo autor.

Como visto também nas páginas anteriores, esse direcionamento de crescimento sentido sudeste já se configura desde antes do advento da implantação do Porto do Açú, através da incorporação urbana de antigas glebas rurais, que vieram a configurar a região do bairro Parque Jóquei Club e adjacências – Vila da Rainha; Novo Jóquei; Vivendas do Coqueiro; Penha e Vila Manhães –; e também bairros como

Parque Santa Maria e Parque Imperial, se estendendo para as localidades de Donana e Goytacazes. Estes bairros serão apontados em mapas posteriormente.

O objeto deste estudo vai além dessas localidades citadas anteriormente e já mais consolidadas, abrangendo as localidades de Donana e Goytacazes, mais precisamente as margens da RJ-216 (Figura 11), a partir do trevo de ligação à Estrada dos Ceramistas, até o conjunto habitacional Residencial Jardim Primavera – um trecho de aproximadamente oito quilômetros de extensão de rodovia e uma mancha urbana de aproximadamente doze quilômetros quadrados – buscando levantar e analisar os aspectos urbanísticos e socioespaciais desse trecho, que compreende vários bairros, conjuntos e loteamentos.

FIGURA 11 – Eixo sudeste de expansão - Donana e Goytacazes



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

#### 4.1 A EXPANSÃO URBANA AO LONGO DOS ANOS

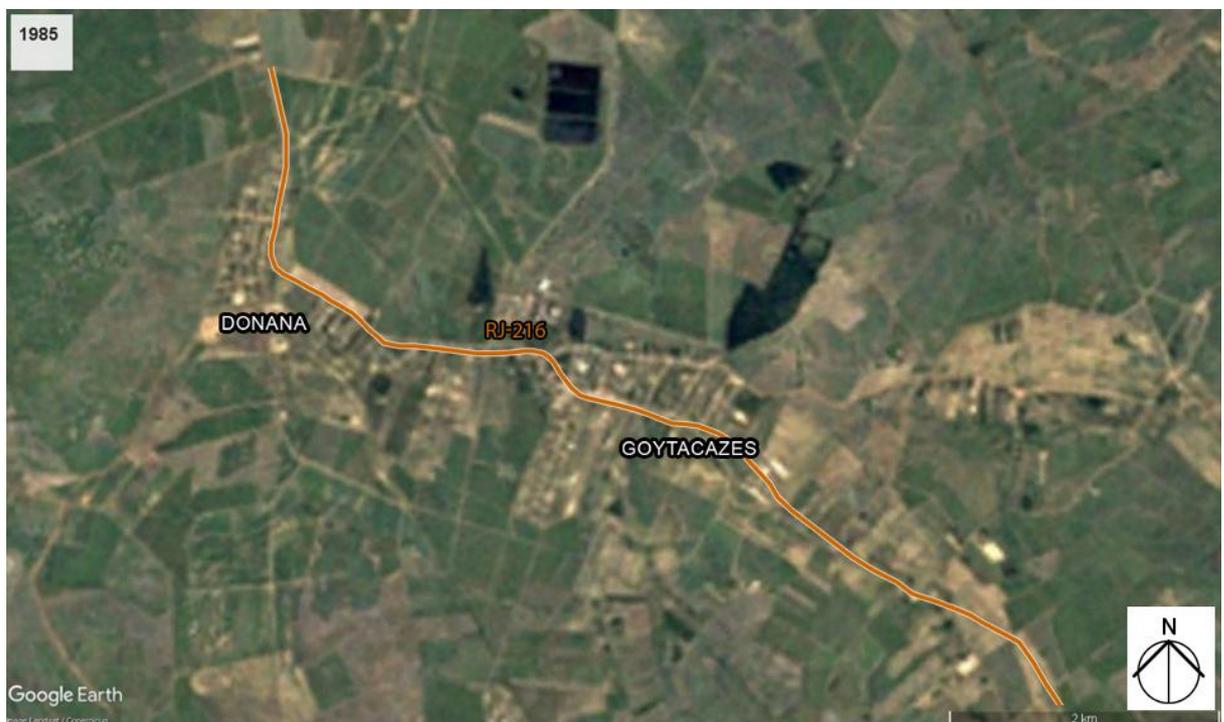
Nesse item foi feito um levantamento via análise comparativa de imagens de satélite, tiradas ao decorrer dos anos, buscando analisar quais foram as intervenções urbanísticas e de expansão urbana e em que momento histórico elas ocorreram.

Para isso foram utilizadas imagens retiradas do software Google Earth, considerando um recorte temporal entre os anos de 2004 e 2021, partindo de uma imagem primária de 1985 – sendo a data da primeira imagem de satélite disponibilizada pelo software Google Earth.

A partir do reconhecimento das novas ocupações e expansões no recorte espacial e temporal do objeto de estudo, são analisados quais os tipos de configuração de empreendimentos, suas características, atores, dimensões, público alvo, e questões urbanísticas relacionadas. Os dados obtidos foram compilados em uma planilha que será apresentada na sequência.

A Figura 12 retrata a imagem de satélite registrada da região no mês de dezembro do ano de 1985. Apesar de já apresentar alguma ocupação, a área até então apresentava características rurais de ocupação, como baixa densidade populacional e falta de pavimentação das vias.

FIGURA 12 – Imagem de satélite vetor leste de expansão - Donana e Goytacazes. Dez/1985.



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

Em 2004 já ocorreu um significativo aumento da ocupação em Donana e Goytacazes, e nesse momento essas localidades já apresentam maiores densidades populacionais e novos loteamentos com infraestrutura e vias pavimentadas.

Como é possível observar na Figura 13, de 29 de agosto de 2004, cinco áreas de ocupação foram acrescidas na região até este momento, sendo elas o loteamento Parque Tropical (1<sup>9</sup>), o Bairro Tocaia (2), o loteamento de Nova Goytacazes (3), o loteamento Nova Lagoinha (4), o loteamento Parque Real (5) e o loteamento Vila Romana (6).

Já em 2012, quatro novas ocupações podem ser destacadas, sendo elas o loteamento Parque Visconde (7), o início do loteamento Morar Feliz (8) e uma extensão do loteamento Parque Real (5).

FIGURA 13 – Imagem de satélite vetor leste de expansão - Donana e Goytacazes. Ago/2004



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor

Em 2014, observa-se a continuação da implantação do Morar Feliz (9) e nova extensão do loteamento Parque Real (5)

<sup>9</sup> Essa é a numeração das áreas de expansão indicadas na Figura 21.

Já no ano de 2015, é possível constatar as implantações do condomínio fechado de alto padrão Alphaville (10) e do bairro planejado Bem Viver Campos (11).

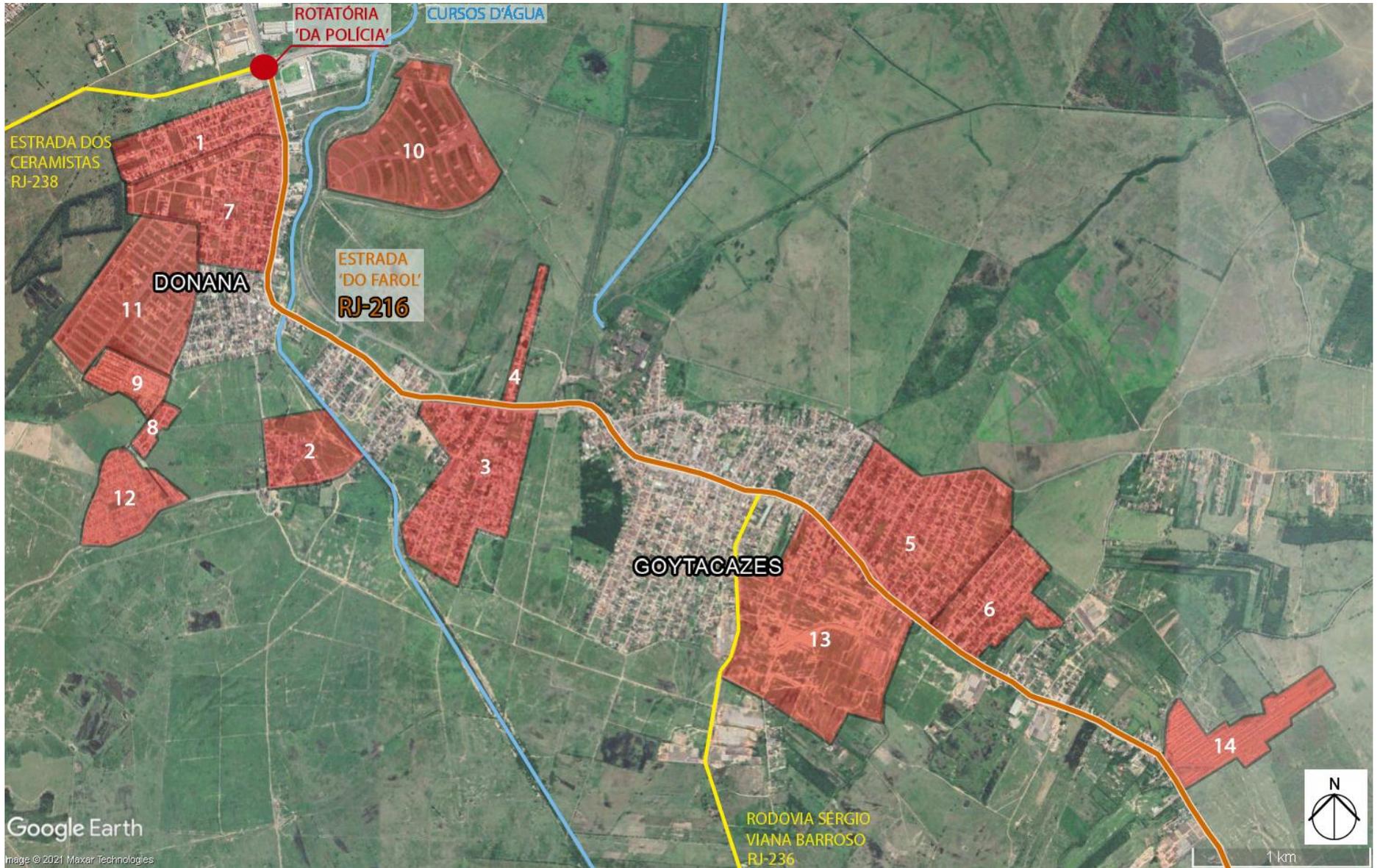
Em 2016 é observada a implantação do bairro planejado residencial Donana (12), um pouco mais afastado da RJ216.

No ano de 2018, constata-se uma nova extensão do loteamento de Goytacazes, que virá a ser o Portal do Lago (13), e a implantação do Residencial Jardim Primavera (14), mais a leste, como a última ocupação de dimensões consideráveis na região estudada.

A Figura 14 mostram a evolução da mancha urbana nas localidades do objeto de estudo dentre os anos de 1985 e 2021, onde pode ser observada uma grande expansão da ocupação urbana na região, que teve, em questões de loteamentos, conjuntos, condomínios e ocupação, a sua área de ocupação praticamente dobrada. Porém parte desses empreendimentos não foram totalmente ocupados até 2021, o que pode indicar um revés imobiliário e urbano.

O Quadro 1 aponta os dados obtidos dos empreendimentos e áreas de expansão no recorte do objeto de estudo.

FIGURA 14 – Áreas de expansão urbana vetor leste - Donana e Goytacazes. Jun/2021.



Fonte: Google Earth. Adaptado pelo autor

QUADRO 1 – Levantamento empreendimentos e áreas de expansão nas localidades de Donana e Goytacazes

Nº no Mapa	Empreendimento	Agente	Início de Implantação	Localização	Área Total (m²)	Quantidade de Lotes
1	Parque Tropical	Loteamento privado	1986	Donana	207.000	411
2	Bairro Tocaia	Ocupação irregular	ND	Donana	ND	ND
3	Nova Goytacazes	Loteamento privado + Ocupação irregular	1981	Goytacazes	58.129*	86*
4	Nova Lagoinha	Loteamento privado	1987	Goytacazes	ND	202
5	Parque Real	Loteamento privado + Ocupação irregular	1984	Goytacazes	ND	170*
6	Vila Romana	Loteamento privado + Ocupação irregular	1995	Goytacazes	248.455	335*
7	Parque Visconde	Loteamento privado	1968	Donana	400.000	850
8	Morar Feliz	Conjunto habitacional público	2012	Donana	ND	ND
9	Morar Feliz	Conjunto habitacional público	2014	Donana	ND	372
10	Alphaville	Condomínio privado	2015	Donana	499.140	611
11	Bem Viver Campos	Bairro planejado privado	2015	Donana	499.565,92	1407
12	Residencial Donana	Bairro planejado privado	2016	Donana	ND	488
13	Portal do Lago	Ocupação irregular + Bairro planejado privado	ND	Goytacazes	749.806,35	2064
14	Residencial Jardim Primavera	Bairro planejado privado	2018	Goytacazes	ND	ND

## 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.
3. \* = Número aprovado em projeto. Os valores atuais são maiores devido a ocupações posteriores.

Fonte: Setor de arquivo da Secretaria de Obras de Campos dos Goytacazes. Elaborado pelo autor

## 4.2 LOTEAMENTOS, CONJUNTOS, CONDOMÍNIOS E OCUPAÇÕES: A IMAGEM DA CIDADE E AS RELAÇÕES SOCIOESPACIAIS

Neste tópico são apontados os dados desses empreendimentos e ocupações, procurando analisar de que maneira essa ocupação ocorreu, quais os agentes, atores, características, público alvo e as atuais condições de ocupação. Há, ainda, a presença de ocupações irregulares de menor porte, que não apresentam tanta relevância em termos de expansão urbana na área estudada, nessas áreas não é realizada aqui uma análise pormenorizada.

Ainda aqui é feita uma investigação das ocupações recentes das localidades do objeto de estudo – Donana e Goytacazes – a partir de análises morfológicas acerca da imagem da cidade, em diferentes escalas – do micro para o macro – e posterior análise de como esses aspectos podem influenciar nas dinâmicas e relações socioespaciais. As análises foram realizadas, inicialmente, sob o aspecto de cada empreendimento – condomínio, loteamento e conjunto habitacional – e, posteriormente, desses dentro do contexto urbano.

Como já foi clarificado anteriormente, as categorias de análise da imagem da cidade são baseadas nas categorias da imagem da cidade de Kevin Lynch, sendo divididas em cinco variedades, a saber: vias; limites; bairros; pontos nodais, e; marcos. Para o autor, os cinco elementos urbanos apontados se combinam para formar a imagem da cidade, que é percebida a partir da combinação de quase todos os sentidos. Para Lynch:

A cada instante, há mais do que o olho pode ver, mais do que o ouvido pode perceber, um cenário ou uma paisagem esperando para serem explorados. Nada é vivenciado em si mesmo, mas sempre em relação aos seus arredores, às sequências de elementos que a ele conduzem, à lembrança de experiências passadas. (LYNCH, 2014, p. 1).

Lynch, portanto, determina que a cidade não é meramente um objeto percebido por pessoas tão somente diferentes, quanto às suas classes sociais, seu passado, suas diferentes formas de percepção, mas sim, um produto fruto da interação de todas essas pessoas no espaço, sempre mutável e sempre em construção. O autor propõe então conceitos para se examinar a imagem da cidade, a partir do estudo da imagem mental que dela faz os seus habitantes, traduzidos em noções de 'legibilidade', 'construção da imagem', 'estrutura e identidade', e 'imaginabilidade'.

Para Lefebvre:

O “urbano’ não pode ser definido nem como apegado a uma morfologia material (na prática, no prático-sensível) nem como algo que pode se separar dela. Não é uma essência atemporal, nem um sistema entre os sistemas ou acima de outros sistemas. É uma forma mental e social, a forma da simultaneidade, da reunião, da convergência, do encontro (ou antes, dos encontros). É uma *qualidade* que nasce de *quantidades* (espaços, objetos, produtos). (LEFEBVRE, 2008, p. 86-87).

Logo, para a legibilidade da imagem da cidade por parte dos seus habitantes, da cidade como produto e (re)produtor social, se faz indispensável a noção de pertencimento ou apropriação, que se traduz na significação do espaço, onde o sujeito interage dialeticamente com o entorno vivido, o transforma e por ele é transformado.

Ainda para Lefebvre:

Através do movimento da reflexão que purifica as formas e sua própria forma, que codifica e formaliza, convém apreender o movimento inerente e dissimulado da relação entre a forma e conteúdo. Não há forma sem conteúdo. Não há conteúdo sem forma. Aquilo que se oferece à análise é sempre uma unidade entre forma e conteúdo. A análise rompe a unidade. Faz aparecer a pureza da forma, e a forma remete ao conteúdo. (LEFEBRE, 2008, p. 91).

Lynch corrobora ainda dizendo que “no design atual, a forma deve ser usada para reforçar o significado, e não para negá-lo” (LYNCH, 2011, p. 51).

Segundo Mourão e Cavalcante (2006), a relação do sujeito com o meio ambiente é inevitável, dentro dessa relação natural do homem para com a natureza o que pode variar é a forma e intensidade com que ela ocorre, podendo ser sugestionada por fatores como local de moradia, tempo de contato com o lugar, idade, sexo, etc. Segundo Fischer (1981), “é da familiaridade com o espaço que nasce a apropriação e que ela é construída e reconstruída ao longo do tempo como resultado de um processo dialético” (FISHER, 1981, p. 96, apud MOURÃO E CAVALCANTE, 2006, p. 145).

Acerca da legibilidade da imagem da cidade, Lynch (2011) alega que no processo de orientação do indivíduo no espaço urbano, a imagem ambiental se coloca como um fator fundamental, sendo o quadro mental geral do entorno físico que cada indivíduo produz e carrega consigo, se constituindo, portanto, tanto de experiências passadas quanto da relação imediata com o entorno, e se valendo a fim de absorver e interpretar as informações e orientar a ação. Para o autor: “a necessidade de

reconhecer e padronizar nosso ambiente é tão crucial e tem raízes tão profundamente arraigadas no passado, que essa imagem é de enorme importância prática e emocional para o indivíduo” (LYNCH, 2011, p. 4).

Para Lefebvre (2008, p. 111), “o sistema de significações do habitante diz das suas passividades e das suas atividades; é recebido, porém modificado pela prática”. Portanto, uma imagem clara da cidade, além de permitir fácil locomoção, age como um sistema claro de referências que organiza a atividade do indivíduo no espaço urbano. Uma boa imagem ambiental, produto de um processo bilateral e dialético entre o observador e seu ambiente, opera, ainda, como fator de indução a um sentimento de segurança espacial e emocional; e vai além, “na verdade, um ambiente característico e legível não oferece apenas segurança, mas também reforça a profundidade e a intensidade potenciais da experiência humana” (LYNCH, 2011, p. 5).

Para Lynch, acerca da estrutura e identidade da imagem ambiental da cidade:

Para ter valor em termos de orientação no espaço ocupado pelas pessoas, uma imagem precisa ter várias qualidades. Deve ser suficiente, verdadeira em sentido pragmático, permitindo que o indivíduo atue dentro do seu ambiente na medida de suas necessidades. O mapa, seja ele exato ou não, deve ser bom o suficiente para nos conduzir ao nosso destino. Deve ser suficientemente claro e bem integrado para tornar-se econômico em termos de esforço mental: o mapa deve ser legível. Deve ser seguro e conter indicações suplementares que tornem possíveis as ações alternativas, sem grande risco de insucesso. Se uma luz intermitente é o único sinal existente numa curva perigosa, a falta de energia elétrica pode provocar um desastre. É preferível que a imagem seja aberta e adaptável à mudança, permitindo que o indivíduo continue a investigar e organizar a realidade; deve haver espaços em branco nos quais ele possa ampliar pessoalmente o desenho. Por último, a imagem deve ser, até certo ponto, comunicável a outros indivíduos. A importância relativa desses critérios de uma “boa” imagem irá variar com diferentes pessoas em diferentes contextos; enquanto uma vai louvar um sistema econômico e suficiente, outra apreciará um sistema aberto e comunicável. (LYNCH, 2011, p. 10).

Portanto, os habitantes de uma cidade a observam e a vivenciam à medida que se locomovem pelas vias, que são também os locais onde os outros elementos ambientais se localizam e se relacionam, logo, quando os principais caminhos não apresentam clareza de identidade, a imagem global da cidade é prejudicada e as noções de pertencimento ou apropriação são diluídas no espaço-tempo, na forma de ambientes vazios de sentido, carentes de apropriação e privados de pertencimento. Para Lynch (2011, p. 11), “isso nos leva a definição daquilo que podemos chamar de imaginabilidade”, e; “existem outras influências atuantes sobre a imaginabilidade,

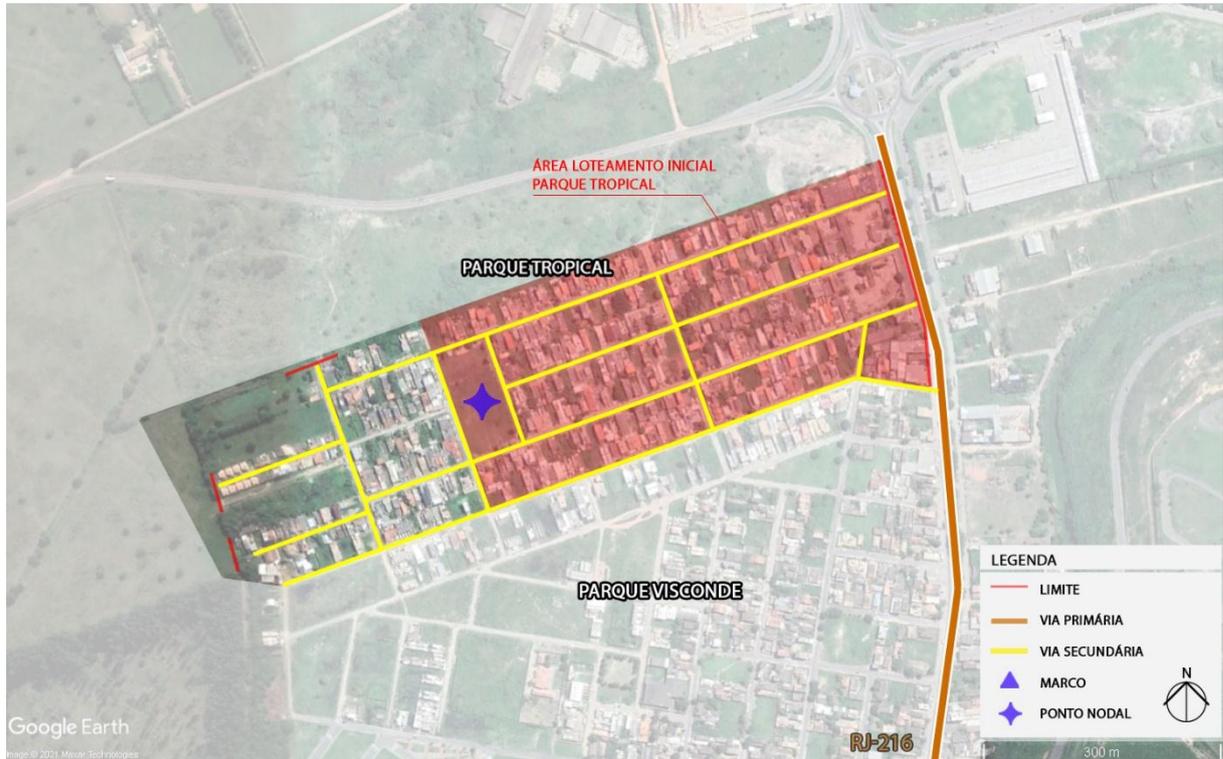
como o significado social de uma área, sua função, sua história, ou mesmo seu nome” (LYNCH, 2011, p. 51).

A seguir decorrem as análises do objeto desse estudo, pautado nos conceitos teóricos até aqui abordados. Cabe ressaltar que, apesar dos conceitos de Lynch estarem relacionados diretamente à percepção dos indivíduos, as análises aqui realizadas foram pautadas na morfologia urbana, sem levantar e teorizar a opinião dos indivíduos de forma empírica, visto que, como explicado anteriormente, o momento pandêmico não permitiu essa investigação de caráter mais físico e pessoal. As análises são feitas a partir do ambiente físico como variável independente, buscando investigar as qualidades físicas e relacioná-las aos atributos de identidade e estrutura da imagem mental e, com isso, ponderar acerca dos aspectos e processos socioespaciais, de acordo com a percepção do autor, baseado nos conceitos explanados até então.

#### **4.2.1 Parque Tropical**

O Parque Tropical foi concebido a partir de loteamento com aprovação em 1986. O loteamento inicial, com um total de 130.460 metros quadrados e 267 lotes findava na praça. Em 1988 ocorreu um prolongamento a partir de desmembramento de parte do “Fundo Agrícola São Francisco”, se perfazendo em um acréscimo ao Parque Tropical de 82 lotes, num total de 64.408,50 metros quadrados. Já no ano de 1997 foi aprovado um novo desmembramento, a partir da “Rua Dezesseis”, conferindo um acréscimo de rua de servidão com acréscimo de 15 lotes e área total de 3.381,20 metros quadrados. Em 2001, um novo desmembramento, a partir da “Rua Dezesseis”, conferindo um acréscimo de rua de servidão com acréscimo de 16 lotes e área total de 4.155,20 metros quadrados. Acerca desses dois últimos desmembramentos, foram criadas ruas de servidão com lotes em apenas um dos lados. Com o tempo, o outro lado das ruas foi sendo ocupados, dobrando, assim, o número de lotes. Atualmente o Parque Tropical conta com 411 lotes e uma área total aproximada de 207.000 metros quadrados. O bairro se encontra bastante adensado, com alguns lotes livres, principalmente em sua porção oeste, onde ainda existem terras a serem desmembradas. A Figura 15 ilustra as configurações atuais do Parque Tropical e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 15 – Configuração atual do Parque Tropical e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

A análise da imagem da cidade no Parque Tropical apresenta apenas como limite a Estrada do Farol / RJ-126, que se configura aqui como um limite, pois nesse trecho não dispõe de semáforos, faixas de pedestres ou mesmo redutores de velocidade; e o fim das vias sem saída na porção oeste do bairro, que não apresenta clara hierarquia de vias. Como ponto nodal pode-se destacar a praça, que se configura basicamente como dois campos de futebol e área gramada livre, porém exerce papel de local de encontro de lazer e práticas esportivas.

#### 4.2.2 Bairro Tocaia

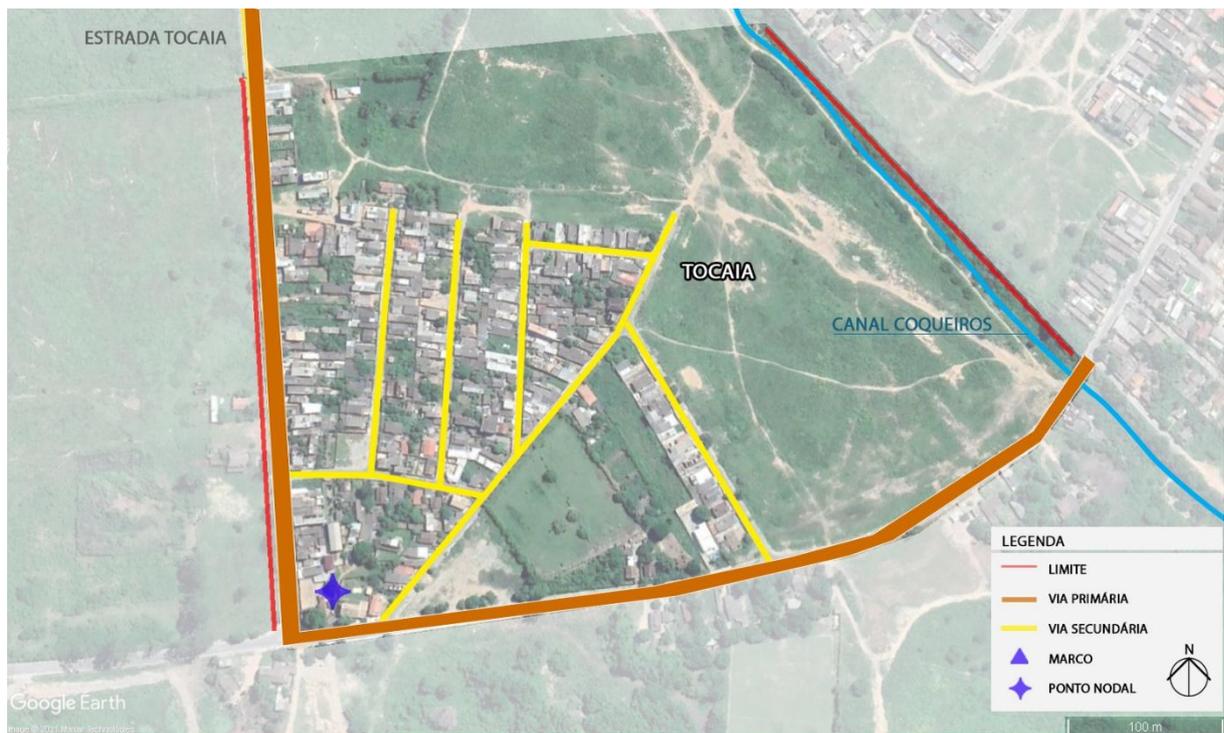
O Bairro Tocaia não dispõe de projeto de aprovação na Secretaria de Obras do Município, logo, entende-se que foi concebido como um loteamento ilegal ou, ainda, como uma ocupação ilegal. Cabe ressaltar que o levantamento da ocupação em Tocaia foi realizado e se encontra na Secretaria de Obras em trâmites para regularização. A mancha urbana ocupada não atinge a totalidade da área que foi considerada administrativamente como bairro pelo poder público, sendo composta por

ruas estreitas, com casas térreas e sobrados, apresentando um pitoresco aspecto rural.

Em 2014, Tocaia recebeu, juntamente com o bairro de Donana, intervenções do programa municipal Bairro Legal, que promoveu “obras de pavimentação asfáltica, drenagem, esgoto e urbanização”, segundo matéria publicada no site oficial da Prefeitura (FERNANDES, 2013). Além das obras citadas, foi construída uma ponte sobre o Canal Coqueiros, ligando Tocaia e Nova Goytacazes, além do asfaltamento da Estrada Tocaia.

A Figura 16 ilustra a ocupação do Bairro Tocaia, seus limites administrativos (em vermelho), a Estrada da Tocaia e a nova ponte construída pelo programa Bairro Legal (em amarelo), e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 16 – Configuração atual do Bairro Tocaia e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

O Bairro Tocaia, em sua atual configuração, apresenta hierarquia clara de vias, separando as vias de acesso e as vias intrabairro. Como limite, se apresenta a Estrada da Tocaia. As vias sem saída não foram aqui consideradas limites pois apresentam trilhas de ligação e passagem de pedestres, bicicletas e possivelmente, motocicletas. Com uma possível expansão da mancha urbana do bairro, o Canal Coqueiros pode vir a se configurar como um limite. A porção sul do bairro foi considerada nesta análise

como ponto nodal por abriga campo de futebol, a Capela Nossa Senhora das Graças e o Bar do Bil, três fortes pontos de convergência da população do bairro.

#### **4.2.3 Loteamento Nova Goytacazes**

O Loteamento Nova Goytacazes teve aprovação e início de implementação no ano de 1981, com 48 lotes e uma área total de 34.556 metros quadrados; e recebeu um prolongamento, ainda no ano de 1981, com 38 lotes e uma área total de 23.573 metros quadrados, totalizando 86 lotes e uma área de 58.129 metros quadrados, sendo destes, 45.592 metros quadrados de área loteada.

Posteriormente, com o passar dos anos, novas áreas adjacentes aos loteamentos iniciais foram sendo ocupadas, sem que houvesse projeto de loteamento com aprovação prévia do poder público – o setor de arquivo da Secretaria de Obras não dispõe de nenhum projeto de loteamento e/ou ocupação dessas novas áreas. Atualmente o bairro de Nova Goytacazes conta com, aproximadamente, 540.254 metros quadrados, segundo a divisão administrativa municipal.

Em 2013, Nova Goytacazes recebeu intervenções do programa municipal Bairro Legal, que promoveu “obras de pavimentação asfáltica, drenagem, esgoto e urbanização”, segundo matéria publicada no site oficial da Prefeitura (FERNANDES, 2013). A Figura 17 apresenta a delimitação do loteamento inicial e seu prolongamento, juntamente com o perímetro do bairro atualmente estabelecido pelo poder público e a atuais configuração de ocupação, e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 17 – Configuração atual do Loteamento Nova Goytacazes e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor

A análise espacial acerca da imagem da cidade em Nova Goytacazes apresenta que o bairro, contido em si mesmo, sem ligação direta com as localidades vizinhas, se configurando como *district* isolado, contém limites em algumas vias sem saída, nos muros de uma indústria ceramista e também na Estrada do Farol / RJ-216, que também se apresenta como zona de confusão. O bairro não apresenta uma clara hierarquia de vias, tampouco elementos que se configuram como marcos. Pode-se configurar como ponto nodal a Escola Municipal Leopoldino Maria. Logo, pelas dimensões atuais de ocupação do bairro, e a ausência de pontos ou marcos de referência, o bairro se torna um local de difícil concepção imagética e cada morador pode acabar criando seus próprios pontos de referência e localização.

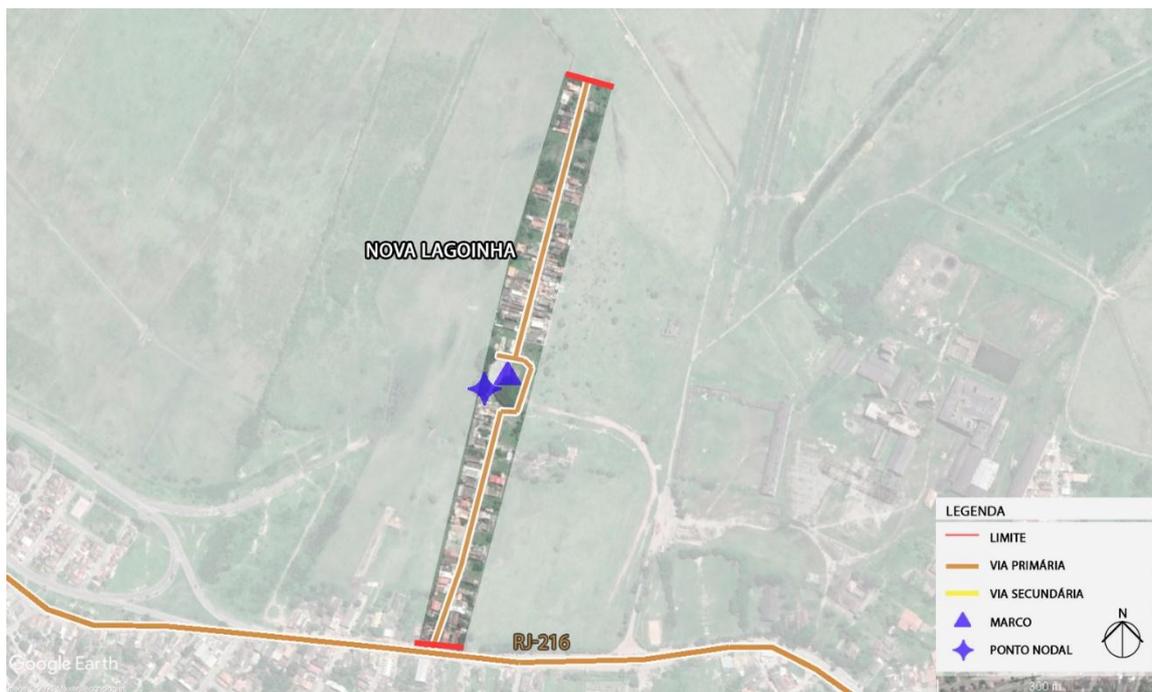
O bairro não apresenta clara hierarquia de vias, mas muitas delas se estendem por um longo caminho sem a presença de cruzamentos ou esquinas, o que provoca a conformação de quadras longas e pode dificultar as relações de vizinhança, como aponta Jacobs (2011).

#### 4.2.4 Loteamento Nova Lagoinha

A Rua Anselmo Rangel da Silva compõe o Loteamento Nova Lagoinha. A via, com pavimentação em paralelepípedos, se estende por oitocentos metros perpendicularmente à RJ-216, dispõe de lotes nas duas margens, com casas térreas e sobrados, apresentando um pitoresco aspecto rural. No centro do percurso, a via faz um desvio para acomodar uma praça com áreas verdes, bancos, playground e quadra de esportes. Em visita ao local, foram contabilizadas setenta e seis edificações residenciais num total de 202 lotes. A área total do loteamento não se encontra nos arquivos disponíveis.

A Figura 18 apresenta a configuração atual do Loteamento Nova Lagoinha e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 18 – Configuração atual do Loteamento Nova Lagoinha e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

O loteamento Nova Lagoinha se configura apenas como uma via e dispõe de uma praça central que pode ser considerada um ponto nodal e um marco, devido às árvores que podem ser vistas de qualquer ponto da rua. Seu limite se configura no

final da via, que não possui continuidade, além da Estrada do Farol que atua como limite e zona de confusão.

#### 4.2.5 Loteamento Parque Real

O Loteamento Parque Real se iniciou em 1984, com provação de desmembramento de gleba, localizada no ‘Ponto do Leitão”, para loteamento com 170 lotes. Sua área total não consta no documento de aprovação.

Posteriormente, com o passar dos anos, novas áreas adjacentes ao loteamento inicial foram sendo ocupadas, sem que houvesse projeto de loteamento com aprovação prévia do poder público – o setor de arquivo da Secretaria de Obras não dispõe de nenhum projeto de loteamento e/ou ocupação dessas novas áreas. Essas novas áreas voltaram as costas ao bairro Goytacazes, conformando uma mancha urbana contígua e homogênea, porém sem continuidade da malha urbana entre os bairros.

A Figura 19 mostra a demarcação da área do loteamento originalmente aprovado em 1994, e sua configuração atual, a partir de processos de expansão, e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 19 – Configuração atual do Parque Real e análise urbana



Fonte: Google Earth. Adaptado pelo autor

A análise espacial do Loteamento Parque Real apresenta alguns pontos prejudiciais à continuidade da malha urbana desde o loteamento inicialmente aprovado, até as ocupações posteriores do bairro. O loteamento inicial já apresentava algumas vias sem saídas, o que acaba configurando limites espaciais claros nesses pontos. As ocupações posteriores mantiveram ainda a implantação de algumas vias sem saída, configurando novos limites ao bairro em relação ao bairro vizinho Vila Romana, em sua porção leste. Três outros limites claros se mostram na falta de continuidade da malha urbana fazendo uma possível integração com o bairro de Goytacazes, a oeste, na Rodovia Ca Noventa e Dois, que configura o limite norte do bairro, além da Estrada do Farol que atua como limite e zona de confusão.

Com ponto nodal pode-se identificar o campo de futebol estabelecido desde o primeiro loteamento inicialmente aprovado.

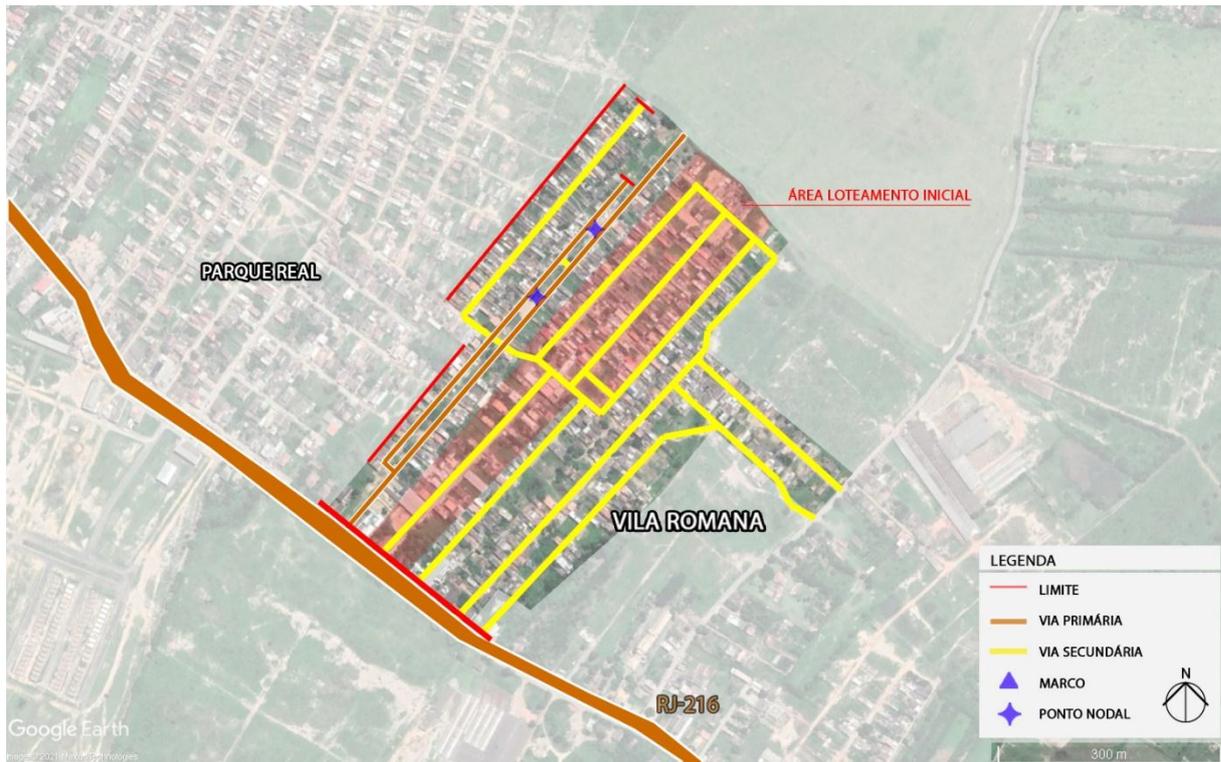
O bairro não apresenta clara hierarquia de vias, mas muitas delas se estendem por um longo caminho sem a presença de cruzamentos ou esquinas, o que provoca a conformação de quadras longas e pode dificultar as relações de vizinhança.

#### **4.2.6 Loteamento Vila Romana**

O Loteamento Vila Romana se iniciou como um loteamento ilegal, e ganhou processo para aprovação em 1995, com projeto que constava um total de 335 lotes numa área de 54.807,47 metros quadrados. Na imagem de satélite datada de 2004, os contornos do Bairro Vila Romana já se mostram muito expandidos em relação ao projeto aprovado em 1995, atualmente com cerca de 248.455 metros quadrados. Porém essa expansão se configura, provavelmente, como loteamentos e ocupações ilegais, visto que não há registro de projeto e/ou processo na Secretaria de Obras do município.

A Figura 20 mostra a demarcação da área do loteamento originalmente aprovado em 1995, e sua configuração atual, a partir de processos de expansão, e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 20 – Configuração atual do Loteamento Vila Romana e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor

A análise espacial do Loteamento Vila Romana indica uma clara hierarquia de vias, tendo uma via principal, em dois sentidos separados por um canteiro linear que se configura como a praça do bairro e como ponto nodal. As vias se estendem por um longo caminho sem a presença de cruzamentos ou esquinas, o que provoca a conformação de quadras longas e pode dificultar as relações de vizinhança.

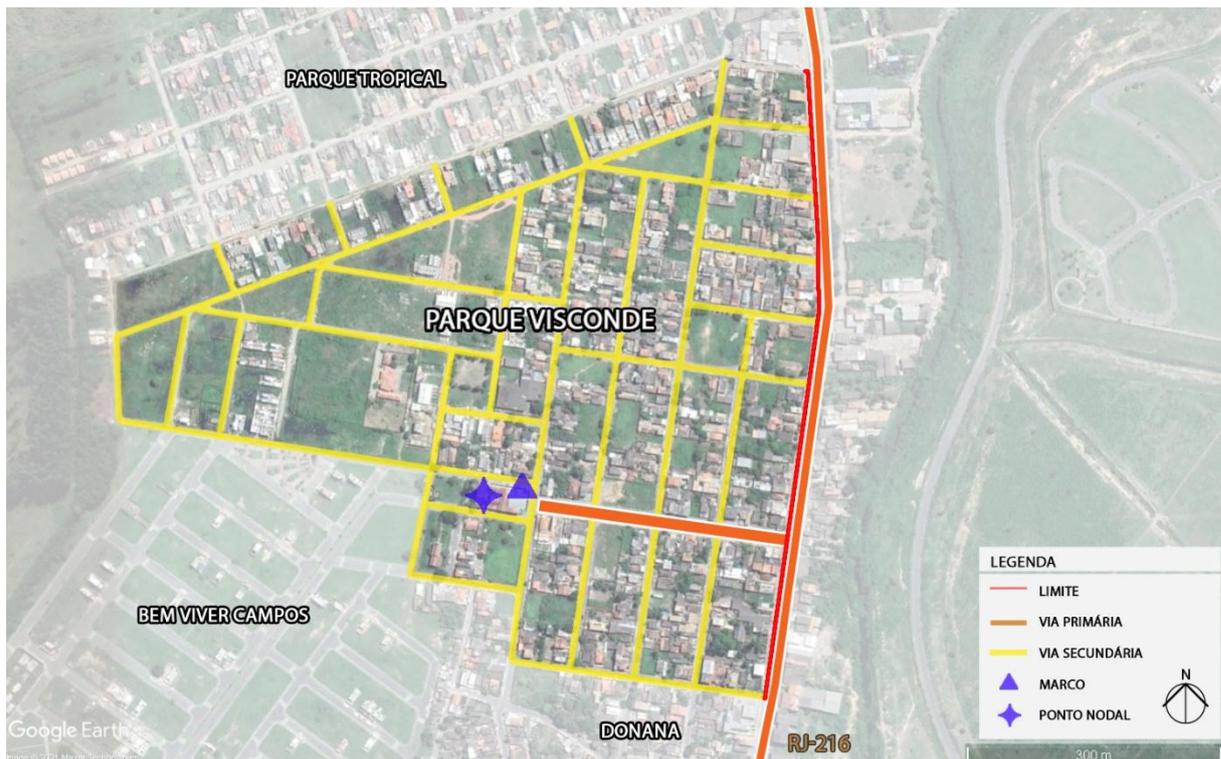
Os limites são estabelecidos pelas vias sem saída e pela não continuidade da malha urbana com o Parque Real, dividindo fisicamente os dois bairros, que se ligam apenas por uma via, além da Estrada do Farol que atua como limite e zona de confusão.

#### 4.2.7 Loteamento Parque Visconde

O Parque Visconde surgiu de um desmembramento da fazenda de mesmo nome. Inicialmente, em 1968, foram concebidos 442 lotes, em área total não encontrada nos arquivos. Posteriormente o loteamento passou por dois processos de expansão, também frutos de desmembramento da Fazenda Visconde. Em 2002, foram acrescentados 177 lotes com uma área total de 93.848,12 metros quadrados, e; em

2006, mais 231 lotes em uma área total de 102.336,20 metros quadrados. O atual bairro Visconde se encontra com aproximadamente 60% dos lotes ocupados de um total de 850 lotes, e uma área total aproximada de 400.000 metros quadrados. A Figura 21 ilustra as configurações atuais do Parque Visconde e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 21 – Configuração atual do Parque Visconde e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

O Parque Visconde foi um dos primeiros loteamentos da região de Donana e passou por duas ampliações mais recentemente, como visto anteriormente. É possível notar, na análise do bairro, que sua implantação, desde o primeiro desmembramento e loteamento, até os conseguintes, respeitou a malha urbana, o dimensionamento das quadras e o padrão de lotes já existente nos bairros vizinhos – Parque Tropical e Donana –, não criando limites, físicos ou simbólicos. Existe uma hierarquização de vias, a partir da Rua Manoel Francisco Chagas, uma via com duas pistas, separadas por um canteiro central, que finda no Colégio Estadual Desembargador Álvaro Ferreira Pinto. É possível considerar o colégio como um ponto nodal, visto que é o fim da via, local de tomada de decisão em relação à qual direção tomar; além de se configurar como um marco, pois, além de ser um edifício institucional reconhecido e com valor

simbólico espacial no bairro, o colégio apresenta uma torre de abastecimento de água que pode ser vista desde o acesso ao bairro pela via principal. A Praça Parque Visconde não foi aqui considerada um ponto nodal ou marco pois não dispõe de nenhuma estrutura física, se configurando apenas como um terreno vazio. A Estrada do Farol/RJ-216 se configura aqui como um limite, pois nesse trecho não dispõe de semáforos, faixas de pedestres ou mesmo redutores de velocidade.

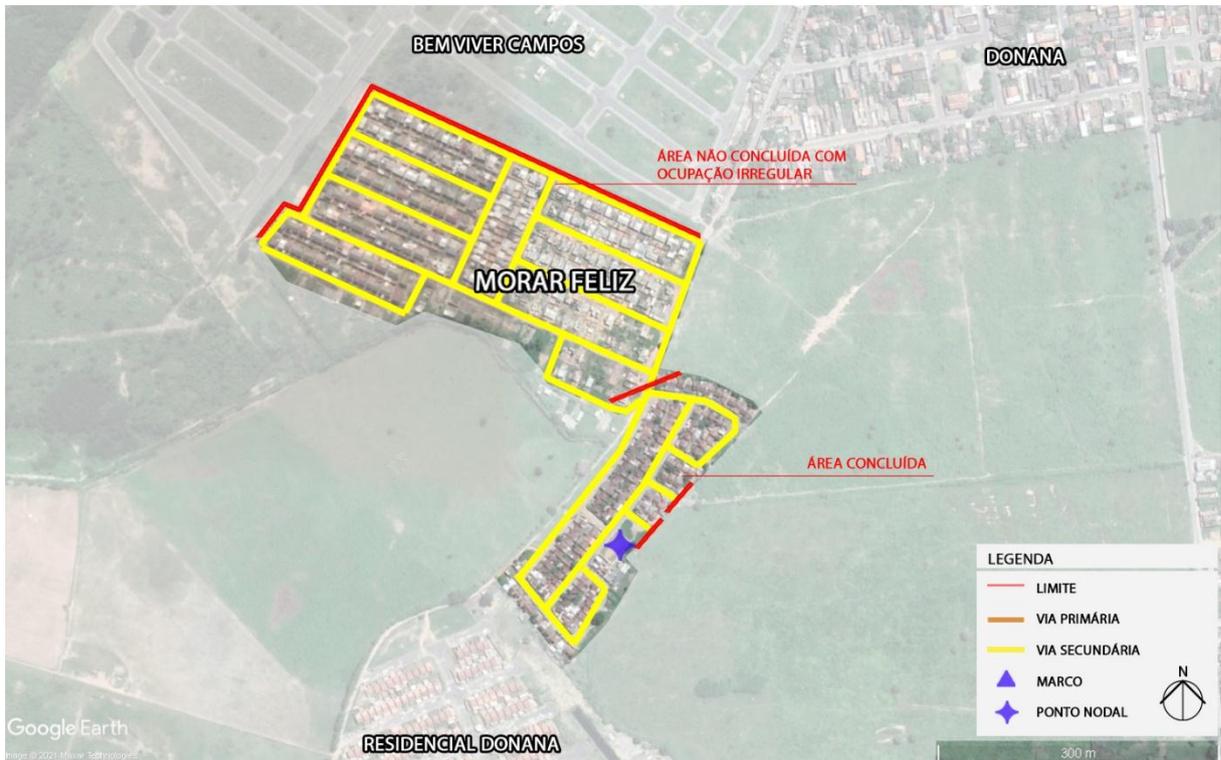
#### **4.2.8 Morar Feliz Donana**

O conjunto habitacional Morar Feliz em Donana foi um caso particular. Iniciada a implantação em 2012, ainda neste ano parte das casas do conjunto foram entregues. O restante das obras, com 372 casas – que configuram a maior parte do conjunto – foram paralisadas em 2015, “curiosamente no mesmo ano em que o grupo MRV adquiriu uma extensa área e lançou um loteamento vizinho” (POHLMANN; FARIA, 2018, pg. 6). As obras abandonadas do Morar Feliz sofreram ocupação ilegal em 2018, com as famílias terminando as obras da maneira que podiam, de forma vernacular e improvisada, como aponta Pohlmann e Faria (2018). Ainda segundo as autoras:

O fornecimento de luz e água são “gatos”, não tem a rede de água e esgoto, em algumas ruas os moradores encontram as galerias pluviais, onde jogam todos os detritos gerados, em outras ruas é vala negra mesmo. Quase não há iluminação pública e quando chove é um verdadeiro atoleiro, é difícil sair e entrar no conjunto. (POHLMANN; FARIA, 2018, p. 7).

A Figura 22 aponta a atual situação de ocupação do Morar Feliz Donana, as áreas onde as casas foram entregues e as áreas que sofreram a ocupação ilegal, e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 22 – Configuração atual do Loteamento Morar Feliz e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

A análise da imagem urbana nas duas situações do Conjunto Morar Feliz em Donana apontam drásticas diferenças entre os dois momentos. A área concluída pelo poder público apresenta vias pavimentadas, casas finalizadas e posteriormente muradas pelos próprios moradores, redes de água, esgoto e energia elétrica, e uma praça com campo de futebol. Enquanto a área maior, que não foi finalizada, ocupada de forma irregular, apresenta vias sem calçamento, ausência de infraestrutura, casas inacabadas sem condições adequadas de moradias, com coberturas improvisadas, falta de saneamento básico e redes irregulares de energia. Com isso, ocorre um limite simbólico entre as duas áreas, vistas como bairros separados e distintos, apesar do uso do campo de futebol pelos moradores das duas áreas, o que acaba por configurar um ponto nodal do conjunto.

Além do limite simbólico entre as duas ocupações, existe os limites físicos configurados por ruas sem saída e, ainda, um limite físico, configurado por uma área verde, que separa o Conjunto Morar Feliz do novo bairro planejado Bem Viver Campos, exaltando as diferenças e promovendo a segregação socioespacial.

#### 4.2.9 Condomínio Alphaville

O Alphaville<sup>10</sup>, com início de implementação em 2015 e entrega em junho de 2016, se configura como o único condomínio fechado de alto padrão da região, empreendimento da Construtora São José, que classifica o empreendimento como de “altíssimo padrão” e tem atuação em 10 estados ao longo do território nacional. Com uma área de 499.140 metros quadrados, o empreendimento oferece 592 unidades de lotes residenciais e 19 unidades de lotes comerciais, variando a partir de 406 metros quadrados e 592 metros quadrados, respectivamente, além de 80.000 metros quadrados de áreas verdes e 23.160 metros quadrados de área de lazer, com três praças temáticas. A área de lazer principal dispõe de churrasqueira, piscina, playground, quadras de esportes, campo de futebol, pista de corrida, sala de ginástica, salão de festa e sauna. A condomínio conta com portaria com segurança 24 horas, ruas asfaltadas, calçadas, redes de água, esgoto e energia, e muro perimetral.

Apesar do apelo mercadológico e das estratégias de marketing, que pregam um ‘status’ e um ‘novo estilo de vida’ – característicos dos empreendimentos que promovem a autossegregação, e/ou a busca de convívio entre iguais, como tratados anteriormente – a realidade é que o empreendimento não foi vendido e ocupado como esperado pelos agentes imobiliários responsáveis. Dos 611 lotes disponíveis para venda desde 2015, já em meados de 2021, apenas 23 edificações residenciais se encontram consolidadas no condomínio.

---

<sup>10</sup> A chegada desse empreendimento em Campos representa reconhecimento da existência significativa do público consumidor e a escolha da sua localização prevê e prospecta a articulação e consolidação de uma região próxima e em desenvolvimento dos vetores de crescimento da cidade. Localizado na área de expansão urbana, até então utilizada como rural, cuja proprietário anterior era Usina Sucroalcooleira, com pátio industrial na mesma região. Quando aquecida a economia Fluminense, pautada na cana de açúcar, essa área era utilizada com sobre os recursos e tipologias até então estabelecidos nas adjacências. Acredita-se que, tendencialmente, será uma região de atração de outros empreendimentos imobiliários, porque, para além da extensão de áreas desocupadas, essa região encontra-se em localização geográfica favorável à aproximação com as cultivo agrícola para esse fim. O declínio da economia sucroalcooleira na região Fluminense, construiu uma oportunidade e conversão de grandes extensões de áreas rurais em negócio imobiliário urbano. O Alphaville é um exemplo dessa conversão e confronta como uma região periférica da cidade, configurando um marco diferencial de instalações industriais advindas com o Porto do Açú em São João da Barra/RJ. (Fonte: Folder do projeto).

As Figuras 23 a 25 são imagens do marketing de vendas do condomínio Alphaville. A Figura 26 ilustra a atual configuração do condomínio e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 23 - Folder de vendas com a localização do Condomínio Alphaville



Fonte: <http://construtorasaojose.com.br/projeto/alphaville-campos-dos-goytacazes/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 24 - Imagem portaria Condomínio Alphaville



Fonte: <http://construtorasaojose.com.br/projeto/alphaville-campos-dos-goytacazes/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 25 - Imagem esquemática de implantação do Condomínio Alphaville



Fonte: <http://construtorasaojose.com.br/projeto/alphaville-campos-dos-goytacazes/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 26 - Configuração atual do Alphaville e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

O condomínio Alphaville, com seus muros perimetrais que se caracterizam como limites físicos e simbólicos intransponíveis, se apresenta por si só como um bairro (*district*) isolado.

Os muros tem efeito de segregação e separação, prejudicando uma possível boa relação socioespacial urbana com o seu entorno – mesmo que o condomínio se localize, hoje, isolado do tecido urbano, uma possível expansão pode vir a ocorrer em seus arredores, e esses muros impediriam, de fato, a continuidade do traçado urbano e as relações socioespaciais urbanas.

Dentro dos limites determinados pelos muros, pode-se observar a presença de quatro pontos nodais no condomínio – a portaria e as áreas de lazer –, pontos de convergência dentro do perímetro estabelecido, atuando como um local por onde todos deve passar, para entrar ou sair dos limites dos muros e, como um local de convergência para onde os habitantes vão para momentos de lazer, respectivamente. Fora dos limites dos muros, as áreas comerciais, quando implementadas, também poderão se configurar como ponto nodal e marco. Vale ressaltar que a portaria se estabelece, também, como marco, ou seja, como um ponto de referência bem definido que orienta os transeuntes dentro e fora dos limites do condomínio. Quanto às áreas de lazer, pode-se considerar uma área principal, e duas áreas secundárias, conforme indicado na Figura XX. A área de lazer principal contempla, em grande parte do tempo, o uso por moradores para práticas esportivas e de lazer, enquanto as duas áreas secundárias são utilizadas, principalmente, por crianças e cuidadoras, ou babás. É possível inferir também, dentro dos pontos estabelecidos por Lynch, que as esquinas exercem papel de rotação do campo visual e a portaria pode ser estabelecida como ponto de confusão, a partir da parada de veículos para identificação e/ou liberação de acesso.

Em relação à investigação de vias, pode-se considerar, nesta escala de análise, como primárias, a via externa que dá acesso ao condomínio e às áreas comerciais, e a via interna central, que funciona como uma espinha dorsal distribuindo os fluxos para as vias secundárias, que conformam as quadras. As demais vias são secundárias.

#### **4.2.10 Bem Viver Campos**

O Bem Viver Campos é um bairro planejado pela Incorporadora Urba, com início de construção em 2015 e início das entregas em 2016. O bairro conta com 1407 terrenos residenciais e comerciais de 160 a 360 metros quadrados, e dispõe de uma área total de 499.565,92 metros quadrados, com ruas asfaltadas, calçadas, redes de

água, esgoto e energia. O empreendimento conta também com praça com espaço fitness, playground e quadras de esportes.

A pesar das fortes estratégias de venda, exaltando os espaços de lazer, comércio e localização 'privilegiada', o bairro conta hoje, em meados de 2021 com apenas 84 residências construídas. Está em andamento um projeto da Construtora MRV, que adquiriu uma quadra do bairro e está construindo 36 projetos residenciais, com previsão de conclusão em 2022.

As Figuras 27 a 30 abaixo são imagens do marketing de vendas do Bairro Bem Viver Campos.

A Figura 31 apresenta a configuração atual do Bem Viver Campos e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 27 - Imagem esquemática da implantação do Bem Viver Campos



Fonte: <https://vivaurla.com.br/loteamento/bem-viver-campos/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 28 - Imagem aérea Bem Viver Campos



Fonte: <https://vivaurba.com.br/loteamento/bem-viver-campos/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 29 - Proposta de fachada de empreendimento residencial Bem Viver Campos



Fonte: <https://vivaurba.com.br/loteamento/bem-viver-campos/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 30 - Proposta de planta de empreendimento residencial Bem Viver Campos



Fonte: <https://vivaurba.com.br/lotemento/bem-viver-campos/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 31 – Configuração atual do Bem Viver Campos e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

O Loteamento Residencial Bom Viver Campos está implantado como um bairro (*district*) isolado, sem conexão direta com outros bairros, a partir dos limites estabelecidos pela falta de continuidade das vias, o que naturalmente promove uma segregação socioespacial, além da dificuldade de acesso. O bairro apresenta uma clara hierarquia de vias, sendo uma via principal, mais larga que as demais, que conduz o fluxo às demais vias, consideradas aqui como secundárias. Os seus limites externos se dão para vias que separam o conjunto das áreas urbanizadas adjacentes, a partir de áreas verdes que impedem a continuidade dos fluxos e segregam o bairro e seus vizinhos, Parque Visconde, Donana e o Conjunto Morar Feliz. Pode-se inferir que esse isolamento do bairro se deu de forma proposital, buscando uma clara separação do novo loteamento para com as áreas urbanas adjacentes já consolidadas, numa estratégia de venda a partir do conceito de 'isolamento entre iguais', tratado anteriormente nesse trabalho. Internamente, pode-se observar dois pontos nodais, estabelecidos a partir de praças.

#### **4.2.11 Residencial Donana**

O Residencial Donana, empreendimento da Realiza Construtora, teve início de implantação em 2016 e entrega em 2017. O empreendimento consiste em um bairro planejado, com 488 casas não geminadas – casas de dois quartos, sendo uma suíte, um banheiro e uma vaga de garagem – com 45.00 metros quadrados de área construída, e possibilidade de financiamento por parte do poder público. Os imóveis se enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal e contam com ruas asfaltadas, calçadas, redes de água, esgoto e energia.

As Figuras 32 a 34 são imagens do marketing de vendas do Residencial Donana.

A Figura 35 apresenta a configuração atual do Residencial Donana e a análise da morfologia urbana

FIGURA 32 - Folder de vendas com imagem aérea de implantação Residencial Donana



Fonte: <https://www.terreplan.com.br/empreendimento/residencial-donana-casas-donana>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 33 – Planta das unidades habitacionais do Residencial Donana



Fonte: <https://www.terreplan.com.br/empreendimento/residencial-donana-casas-donana>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 34 – Fachada das unidades habitacionais do Residencial Donana



Fonte: <https://www.terreplan.com.br/empreendimento/residencial-donana-casas-donana>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 35 – Configuração atual do Residencial Donana e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

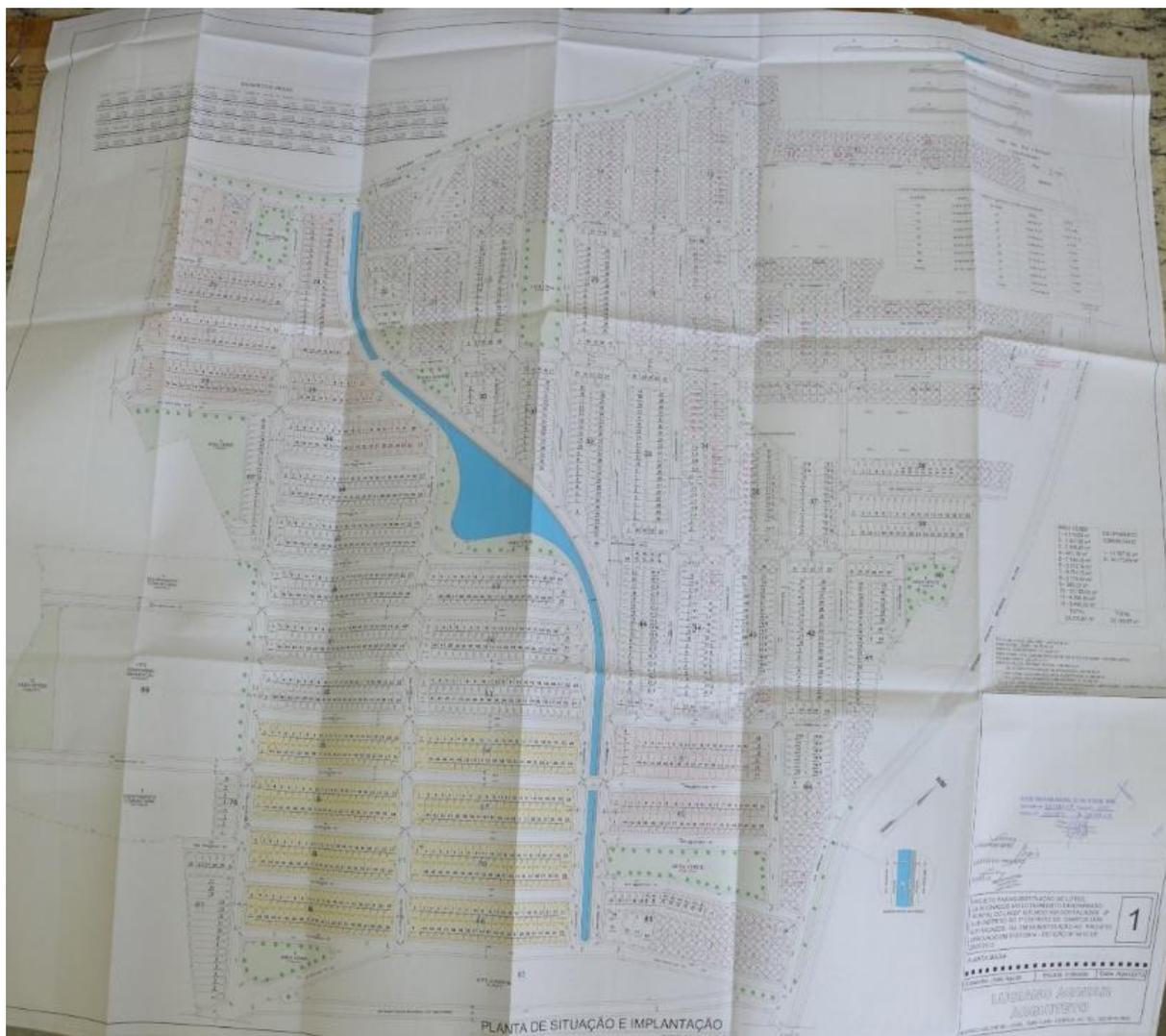
O Residencial Donana está implantado como um bairro (*district*) isolado, sem conexão direta com outros bairros e distante da RJ-216, o que naturalmente promove uma segregação socioespacial, além da dificuldade de acesso. O bairro não apresenta uma clara hierarquia de vias. Os seus limites externos se dão para vias que separam o conjunto das áreas não urbanizadas. Internamente, pode-se observar limites em um córrego que separa uma certa parte do conjunto do traçado urbano geral e promove, neste, algumas vidas sem saída, o que também podem ser considerados limites. A praça central se configura como ponto nodal.

#### **4.2.12 Loteamento Portal do Lago**

O Loteamento Portal do Lago teve início como um loteamento e ocupação ilegais. Em 2018 foi aprovado pela Secretaria de Obras o projeto de um novo empreendimento de autoria do arquiteto Luciano Aguiar. O projeto prevê a implantação de 2064 lotes, áreas de lazer, áreas verdes, além de um canal e um lago que cortam o empreendimento. O empreendimento como um todo está em fase de traçado de vias e configuração do canal e do lago, o que se vê no local, atualmente, em 2021, é a construção de oitenta unidades habitacionais, de um total de 320 unidades aprovadas em 2020. Essas unidades ocuparão oito quadras do empreendimento.

A Figura 36 ilustra o projeto do empreendimento, sendo as quadras em amarelo as que receberão as 320 unidades iniciais. Seis praças estão estabelecidas no projeto.

FIGURA 36 - Planta do projeto do Loteamento Portal do Lago



Fonte: Setor de arquivo da Secretaria de Obras de Campos dos Goytacazes.

A Figura 37 ilustra a atual configuração do local, apenas com um inicial traçado de vias, ainda sem pavimentação, o início da implantação das unidades habitacionais, ainda reduzidas a oitenta unidades, e algumas áreas da ocupação irregular, na porção norte do empreendimento.

FIGURA 37 – Configuração atual do Parque Tropical e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

A análise espacial da imagem da cidade no Portal do Lago não pôde ser realizada em sua plenitude pois o empreendimento ainda está em fase inicial de implantação. Pode-se considerar, inicialmente, que o canal e o lago irão se configurar como limites intrabairro, e o lago também como marco e ponto nodal, assim como as seis praças poderão se tornar pontos nodais, visto as dimensões do empreendimento, o maior já proposto nas localidades de Donana e Goytacazes.

#### 4.2.13 Residencial Jardim Primavera

O Residencial Jardim Primavera, empreendimento da Realiza Construtora, teve início de implantação em 2018 e início das entregas em 2019. O empreendimento consiste em um bairro planejado com casas não geminadas – casas de dois quartos, sendo uma suíte, um banheiro e uma vaga de garagem – com 48.27 metros quadrados de área construída, e possibilidade de financiamento por parte do poder público. Os imóveis de enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal e contam com ruas asfaltadas, calçadas, redes de água, esgoto e energia.

As Figuras 38 e 39 abaixo são imagens do marketing de vendas do Residencial Jardim Primavera. A Figura 40 apresenta a atual configuração do Residencial Jardim Primavera e a análise da morfologia urbana.

FIGURA 38 - Imagem esquemática da implantação do Residencial Jardim Primavera



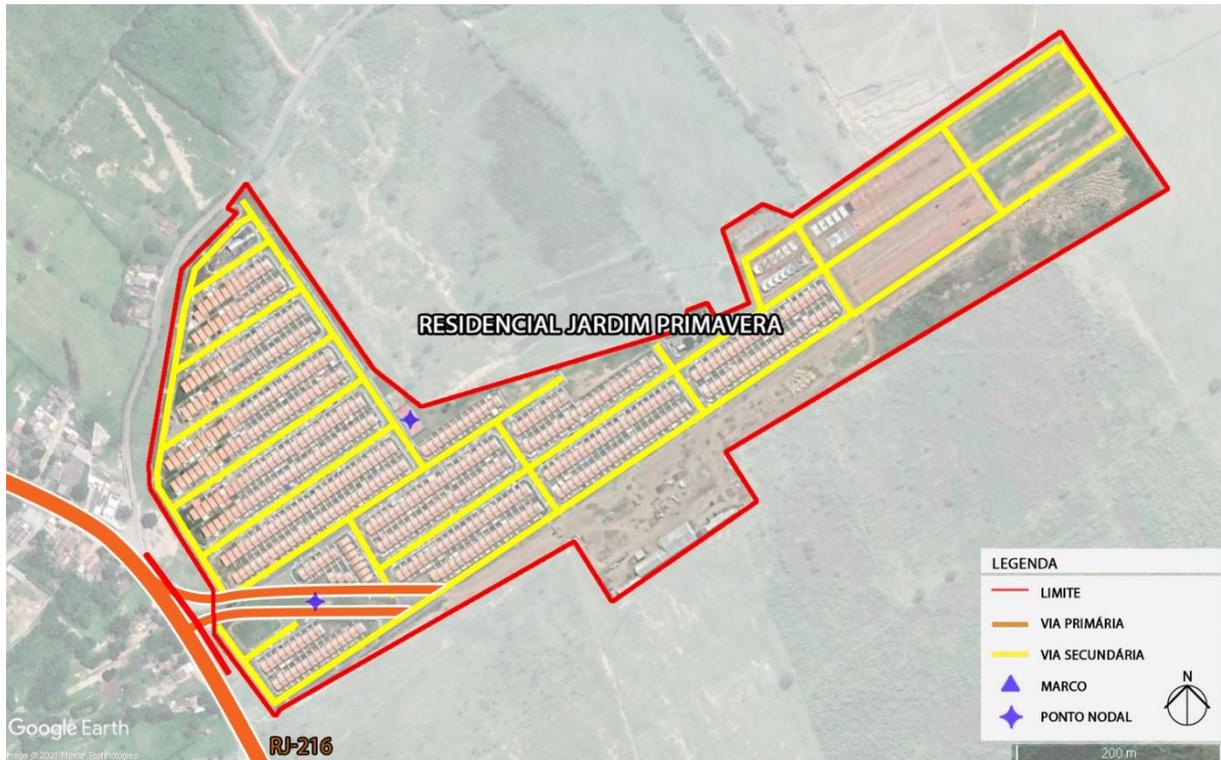
Fonte: <https://www.unixcampos.com.br/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 39 - Unidade habitacional do Residencial Jardim Primavera



Fonte: <https://www.unixcampos.com.br/>. Acesso em 25 jun. 2021.

FIGURA 40 - Configuração atual do Residencial Jardim Primavera e análise urbana



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

O Residencial Jardim Primavera se apresenta claramente como um bairro (district) isolado, dado o seu local de implantação, como suas tipologias únicas e limites bem definidos.

Em uma análise a partir dos conceitos da imagem urbana, podemos inferir que a praça pode vir a se configurar como um ponto nodal, apesar de pequena e com poucos equipamentos, visto as dimensões do loteamento. A via de acesso, com pistas separadas por um canteiro central também pode ser considerada um ponto nodal, pois é a via que distribui para as demais quadras do conjunto, e conforma, assim, uma hierarquia de vias. Quanto aos limites, apesar da não imposição de muros físicos, a própria implantação confere limites simbólicos – e até mesmo físicos – dado o perímetro bem definido do loteamento. A Estrada do Farol/RJ-216 se configura aqui como um limite, pois nesse trecho não dispõe de semáforos, faixas de pedestres ou mesmo redutores de velocidade.

### 4.3 ANÁLISE URBANA E OS PROCESSOS SOCIOESPACIAIS

Realizadas as análises dos empreendimentos, loteamentos e conjuntos que conformam a expansão urbana do ‘vetor leste de expansão’ nos últimos anos de forma desmembrada, faz-se, aqui, necessária uma análise da atual configuração das localidades estudadas, assim como da imagem urbana dessas áreas como um todo – análise realizada também a partir dos conceitos propostos por Lynch (2014): vias; limites; bairros; pontos nodais, e; marcos. Conceitos que, apesar de analisados em sua forma física, carregam significados e acepções do ponto de vista social e simbólico.

Como já abordado anteriormente acerca das proposições de Lefebvre (2008), apesar da reflexão e da análise romperem a unidade entre forma e conteúdo, elas clarificam a pureza da forma, e essa forma remete ao conteúdo. O autor evidencia que as duas condições da questão urbana, forma e conteúdo, aspectos espaciais e aspectos sociais, precisam ser analisadas e compreendidas de forma distintas, porém nunca desassociadas. Ao abordar o conceito de direito à cidade, Lefebvre (2008, pg. 134) declara que este “se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar”, concluindo que o direito à cidade deve abranger o direito ao espaço enquanto obra e enquanto apropriação, determinando que o direito à cidade não se restringe apenas ao direito de propriedade e ao acesso aos espaços urbanos, mas deve ser compreendido, também, como um direito, condições e possibilidades de apropriação e resgate do valor de uso do espaço – valor esse que foi substituído pelo valor de troca, sobretudo no advento do capitalismo como modo essencial de produção e relações de troca, em que “a cidade e o urbano não podem ser compreendidos sem as suas instituições oriundas das relações de classe e de propriedade (LEFEBVRE, 2006, p. 59).

Harvey (2005) corrobora a importância de se compreender a produção do espaço tendo como fator fundamental o sistema de produção – no caso, o sistema capitalista –, afirmando que a paisagem urbana física se conforma como a representação máxima do capital, sendo essa “a música pela qual a geografia histórica do capitalismo deve dançar sem cessar” (HARVEY, 2005, p. 148).

Compreendendo que as relações capitalistas atuam de maneira mundial, é preciso que se busque perceber como se dão essas relações e seus reflexos na divisão internacional do trabalho e nas configurações produtivistas e

desenvolvimentistas que regem os fluxos mercantis e financeiros no globo. Portanto, é preciso que se considere os processos do capitalismo mundial, que produz (e reproduz) os territórios a partir da sua relação com o capital e o fluxo de capital, de forma *desigual e combinada*, como proposta por Trotsky e examinada por Löwy (1998). Com isso, Ribeiro (2018) reitera que, devido às diferenças desiguais e combinadas entre os países industriais centrais e os países com um desenvolvimento industrial tardio, de caráter dependente, resultou, nesses últimos, em conformações de tecidos urbanos socialmente fragmentados – como pode ser observado no município de Campos dos Goytacazes, bem como no ‘vetor leste de expansão’ ilustrado no mapa e na análise posterior.

Acerca desse modelo de conformação das cidades brasileiras, Santos (2002) afirma que as cidades com essas características, em um movimento de expansão através formas espalhadas ocupam, de modo geral, vastas superfícies, permeadas de vazios urbanos, terrenos ociosos que fragmentam a malha urbana a fim de agregar valor monetário através da especulação imobiliária – como é possível verificar na mancha urbana de Campos dos Goytacazes.

Uma das consequências espaciais urbanas desse processo tardio, acelerado e desigual de urbanização é o que se entende por periferização da pobreza, materializado na forma de cidades que se expandem periféricamente, através de processos e atores fundamentados, principalmente, nas bases da lógica do capital, segregando populações e acentuando as desigualdades sociais. Em um segundo momento, as áreas periféricas passam a ser vendidas como sinal de status, um ‘novo estilo de vida’ às populações de maior renda, a partir do esvaziamento dos centros e do abandono da “esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘marginalizados’ e os sem-teto” (CALDEIRA, 2000, p. 211).

A partir da periferização das cidades, Lefebvre (2008) conclui que esta se apresenta, então, em duas concepções distintas: os *pavilhões* – entendidos aqui como conjuntos habitacionais das classes menos favorecidas (com o conceito de habitat levado à sua forma pura), e; os *conjuntos* – compreendidos no agrupamento periférico das classes mais abastadas (onde se busca alcançar o habitar na sua própria exclusão); iniciando a conformação do que pode ser considerada a segregação residencial.

Para Correa (2018), a segregação residencial pode ser compreendida a partir da concentração espacial de grupos sociais distintos, produzindo espaços que se

caracterizam, internamente, homogeneizados e, entre si, heterogeneizados. É possível, ainda, considerar a segregação residencial em dois grandes grupos distintos: de um lado, a autosegregação e, de outro, a segregação imposta e segregação induzida – ou, como citado anteriormente nas proposições de Harvey (2005), uma expansão periférica pautada sob duas óticas: do público e do privado, como demonstrado nos levantamentos ilustrados na Figura 59, onde podem ser observadas, na periferia da cidade, loteamentos ilegais, conjuntos habitacionais populares, bairros planejados e condomínio fechado de alto padrão.

A Figura 41 expõe os elementos dessa análise.

FIGURA 41 - Análise da imagem urbana no eixo sudeste de expansão



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

A 'Estrada do Farol' / RJ-216 se configura como via principal, e algumas outras rodovias e vias principais de bairros se configuram, nesta escala de análise como vias secundárias. Foram considerados pontos nodais a 'rotatória da polícia', onde se inicia o trecho de estudo da RJ-216; o Hospital São José, e; o cruzamento da RJ-216 com a RJ-236, ponto de mudança de direção e certa 'zona de confusão'. A rotatória da polícia e o hospital também foram aqui considerados marcos, por sua representatividade e função de identificação de localização. Os limites de cada loteamento, conjunto ou condomínio foram analisados nos itens anteriores. Nota-se também que o rio que corta o bairro de Donana se configura, em alguns momentos, como limite.

Pôde-se observar, nas análises anteriores, muitas expressões espaciais dos conceitos que foram tratados anteriormente no referencial teórico. Exemplo disso é o Alphaville, único condomínio de alto padrão da região estudada, sendo, também, o único com muros físicos intransponíveis, com segurança 24 horas e total *autossegregação* por parte de seus moradores, como coloca Correa (2018), o que Caldeira (2000) denomina como '*enclaves fortificados*', frutos do medo generalizado da violência urbana.

Outro ponto a ser analisado são os limites estabelecidos pelo bairro planejado Bem Viver Campos, onde, mesmo com a ausência de muros, o bairro volta as costas às demais áreas adjacentes, configurando claramente um padrão de separação, exclusão e segregação, através de barreiras físicas e simbólicas que expressam em seus limites a negação das diferenças.

Os exemplos dos conjuntos Residencial Donana e Residencial Jardim Primavera exprimem um processo espacial que se manifesta por meio de áreas sociais, que são, via de regra, homogêneas internamente e heterogêneas entre as demais, como tratado por Correa (2018).

Segundo Bauman (2009), criar bairros residenciais uniformes e reduzir as atividades comerciais, assim como as comunicações entre diferentes bairros, é uma fórmula poderosa para manter e tornar mais forte a tendência a excluir e a segregar.

Outro ponto a ser percebido nas implantações desses empreendimentos são os locais onde eles foram edificadas, relativamente afastados das demais áreas urbanas, segregando a partir da distância, exacerbando o que Harvey (2005) chama de renda real, expandindo a mancha urbana de maneira alastrada e espaiada, e promovendo a existência de grandes vazios urbanos que separam essas áreas da

malha urbana já estabelecida, contradizendo as diretrizes do Plano Diretor Municipal, principalmente em seus artigos 182, 185 e 191, tratados no capítulo anterior. Para Santos (2002), essa ocupação espraiada é fruto de uma urbanização corporativa e periférica, e nela se pode observar a existência de um problema estrutural na organização interna da cidade.

Outro aspecto presente na análise do vetor leste de expansão urbana de Campos dos Goytacazes é a dinamização do padrão centro x periferia, onde as transformações espaciais e sociais recentes acabam gerando espaços nos quais habitam diferentes grupos sociais, que estão espacialmente próximos, porém socialmente cada vez mais distantes, como pode ser observados nos diferentes conjuntos, loteamentos e condomínios analisados anteriormente – diferentes padrões, relações de proximidade espacial e segregação social – que promovem a supressão da diversidade, das trocas, das vivências e das apropriações, eliminando possibilidades acerca do direito à cidade, de Lefebvre (2008).

#### 4.4 A OFERTA DE SERVIÇOS E INFRAESTRUTURA

Este item tem como objetivo levantar e analisar o quadro existente de equipamentos urbanos e comunitários, a fim de avaliar a situação futura com as transformações que poderão ocorrer em função da total ocupação dos empreendimentos levantados anteriormente, para que se possa identificar os gargalos, avaliando assim os pontos positivos e/ou negativos da oferta de serviços nas localidades de Donana e Goytacazes.

Foram levantados aqui serviços e infraestrutura acerca de praças, escolas, hospitais, centros de assistência social, policiamento, ONGs, supermercados, cartórios, cemitérios e transporte público.

Os serviços e infraestruturas levantados estão listados nos quadros e localizados nas figuras abaixo (Quadros 2 ao 5 e Figuras 42 a 45).

QUADRO 2 – Levantamento das praças existentes nas localidades de Donana e Goytacazes

Nº no Mapa	Nome	Localização	Infraestrutura Atual
1	Praça Parque Visconde	Rua João Gilberto Pinto Neto, 72, Donana (Parque Visconde)	Sem infraestrutura
2	Praça Parque Baronesa	Rua João Gilberto Pinto Neto, 12, Donana (Parque Visconde)	Sem infraestrutura
3	Praça do Bem Viver Campos	Rua Manoel Francisco Chagas, s/nº (Loteamento Bem Viver Campos)	Pavimentação, arborização, assentos
4	Praça C.E.E.P.	Rua Central, s/nº, Donana (Loteamento Bem Viver Campos)	Pavimentação, quadra, campo de futebol, arborização, assentos, playground, equipamentos de ginástica
5	Praça de Donana	Rua Mário Ramos Filho, s/nº, Donana	Pavimentação, quadra, campo de futebol, quadra de areia, arborização, assentos, playground, mesas de jogos, quiosque
6	Praça do Residencial Donana	Residencial Donana, s/nº, Donana (Residencial Donana)	Pavimentação, quadra, assentos, playground
7	Praça do Morar Feliz	Morar Feliz, s/nº, Donana (Residencial Morar Feliz)	Campo de futebol
8	Praça 'da Rotatória'	Avenida Lourival Martins Beda, s/nº, Goytacazes (Loteamento 'do Hospital')	Pavimentação, quadra, arborização, assentos
9	Praça de São Gonçalo	Rua São Gonçalo, 105, Goytacazes	Pavimentação, quadra, arborização, assentos, playground, mesas de jogos, quiosque, pista de skate
10	Praça da Paz	Rodovia Ca Noventa e Dois, 18, Goytacazes	Pavimentação, arborização, assentos, playground, mesas de jogos, quiosque
11	Praça São Benedito	Rodovia RJ-216, 382, Goytacazes	Pavimentação, arborização, assentos, playground, mesas de jogos, sanitários
12	Praça do Parque Saraiva	Rua Hélio Gomes Monteiro, s/nº, Goytacazes (Parque Saraiva)	Campos de futebol, arborização, assentos, playground, sanitários
13	Praça Central	Rua Roldão Campinho, s/nº, Goytacazes (Bairro Saraiva)	Campo de futebol
14	Praça Catarina Morais	Travessa Antônio Souza de Gomes, 96, Goytacazes (Parque do Lago)	Sem infraestrutura
15	Praça I da Vila Romana	Rua São Domingos, 352-588, Goytacazes (Vila Romana)	Arborização, quadra de futevôlei, assentos, quiosque, sanitários
16	Campo da Nigéria	Rua Sabiá, s/nº, Goytacazes (Parque Real)	Sem infraestrutura
17	Praça do Jardim Primavera	Jardim Primavera, s/nº, Goytacazes (Residencial Jardim Primavera)	Pavimentação, quadra, playground, assentos

Fonte: Elaborado pelo autor.

FIGURA 42 - Localização das praças



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

QUADRO 3 – Levantamento centros de ensino existentes nas localidades de Donana e Goytacazes

ESCOLAS / CRECHES / CENTROS DE ENSINO		
Nº no Mapa	Nome	Localização
1	C.E. Desembargador Alvaro Ferreira Pinto	Rua Manoel Francisco Das Chagas, 0, Donana, (Parque Visconde)
2	C.E. Coronel João Batista de Paula Barroso	Rua Silvino Canela, 0, Goytacazes (Bairro Saraiva)
3	C.E. Nilo Fernandes Pereira	Rua Nova, 0, Goytacazes (Bairro Saraiva)
4	C.E. Leôncio Pereira Gomes	Rua Rodrigues Peixoto, 1, Goytacazes (Jardim Maria de Queiroz)
5	E.M. Leopoldino Maria	Rua Campo Alegre, s/nº, Goytacazes (Nova Goytacazes)
6	E.M. Donana	Rua Francisco Sabino dos Santos, s/nº, Donana
7	E.M. Manoel Coelho	Avenida Deputado Alair Ferreira, s/nº, Goytacazes
8	E.M. Lucia Caldas	Avenida Deputado Alair Ferreira, s/nº, Goytacazes (Portal do Lago)
9	Centro Escola Riachuelo	Rua Monge Pompelini, 275, Goytacazes
10	Centro Educacional Nascer do Sol	Rua Anísio Alves, 105, Donana (Parque Visconde)
11	Centro Educacional Barreto – Jardim Escola Alegria do Saber	Rua Serafim Pereira Neto, 16, Donana
12	Centro Educacional Elina Chagas	Rua Roberto Pinto de Andrade, 27, Goytacazes (Bairro Saraiva)
13	Centro Educacional Ribeiro e Pessanha	Avenida Deputado Alair Ferreira, 1076, Goytacazes
14	Centro Educacional Construindo o Saber	Rua Avinhado, 12, Goytacazes (Parque Real)
15	Colégio Oficina dos Baixinhos	Rua São Vicente, 52, Goytacazes (Bairro Saraiva)
16	Creche Escola Monsenhor Olivácio Nogueira Martins	Rua Monsenhor Capeline, 30, Goytacazes (Bairro Saraiva)
17	Creche Escola Municipal Subtenente Cláudio Henrique Laurindo de Carvalho	Rua Roldão Campinho, s/nº, Goytacazes (Bairro Saraiva)
18	Creche Escola Algodão Doce	Avenida Deputado Alair Ferreira, 162, Goytacazes
19	Educando – Centro Educacional Para o Futuro	Avenida Deputado Alair Ferreira, s/nº, Goytacazes
20	EAB Centro e Escola Aprender Brincando	Rua Anísio Alves Pereira, 44, Donana (Parque Visconde)
21	Jardim Escola Casa do Moranguinho	Rua Sebastião Silvano, 67, Goytacazes

Fonte: Elaborado pelo autor.

FIGURA 43 - Localização dos centros de ensino



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

QUADRO 4 – Levantamento serviços gerais existentes nas localidades de Donana e Goytacazes

SERVIÇOS GERAIS		
Nº no Mapa	Nome	Localização
1	Hospital São José	Avenida Lourival Martins Beda, s/nº, Donana
2	CRAS – Centro de Referência de Assistência Social de Goytacazes	Avenida Deputado Alair Ferreira, 49 Goytacazes (Nova Goytacazes)
3	ENEL Brasil - Subestação de Transmissão Goytacazes	Avenida Deputado Alair Ferreira, 5000 Goytacazes
4	Alcoólicos Anônimos – Grupo Goytacazes	Rua Monsenhor Capeline, 8, Goytacazes
5	ONG Bem Faz Bem	Rua Norberto Siqueira Barreto, 87, Goytacazes
6	Posto 12 – Policiamento Rodoviário	RJ-216, KM3, Donana (Parque Tropical)
7	Delegacia de Polícia de Goytacazes	Rua Monsenhor Capeline, 5, Goytacazes
8	Cartório de Goytacazes – 2º Distrito	Rua São Gonçalo, 37, Goytacazes
9	Cemitério de Goytacazes	Rua do Cemitério, 42, Goytacazes

Fonte: Elaborado pelo autor.

FIGURA 44 - Localização de serviços gerais



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

QUADRO 5 – Levantamento mercados e minimercados existentes nas localidades de Donana e Goytacazes

MERCADOS		
Nº no Mapa	Nome	Localização
1	Supermercado Super Gugui	Rua Olímpio Guimarães Venâncio, 123, Donana (Parque Tropical)
2	Mercearia Visconde	Rua Manoel Francisco Chagas, 28, Donana (Parque Visconde)
3	Mercadão Auto Giro	Rua Mário Ramos Filho, 23, Donana
4	Hortifruti do Pereira	Rua Santa Luzia, 306, Donana (Residencial Donana)
5	Mini Mercado Miscelânea	Avenida Deputado Alair Ferreira, 307, Donana
6	Mercadinho e Bazar do Waguinho	Rua Ver. Amaro Soares, 62, Goytacazes (Nova Goytacazes)
7	Mini Mercado do Zezinho	Rua Ver. Amaro Soares, 95, Goytacazes (Nova Goytacazes)
8	Supermercado NorteFlu	Rodovia Raul Souto Maior, 391, Goytacazes
9	Supermercado Super Bom	Rodovia Raul Souto Maior, 326, Goytacazes
10	Supermercado Goita Frios	Rua Nossa Sra. das Graças, 14, Goytacazes
11	Supermercado NorteFlu	Rodovia Raul Souto Maior, 159, Goytacazes
12	Dona Ana Minimercado	Rua Sabiá, s/nº, Goytacazes (Parque Real)

Fonte: Elaborado pelo autor.

FIGURA 45 - Localização dos mercados e minimercados



Fonte: Google Earth, adaptado pelo autor.

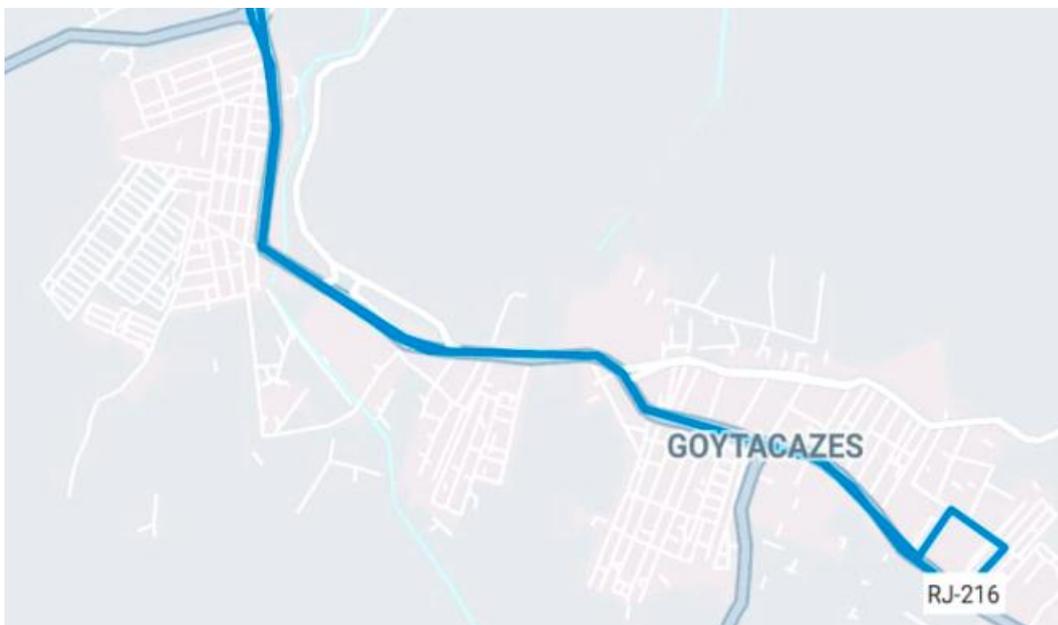
QUADRO 6 – Levantamento linhas de ônibus que levam e/ou passam nas localidades de Donana e Goytacazes

LINHAS DE ÔNIBUS
<b>CENTRO X BUGALHO</b> Segunda a sexta - A cada 15 minutos, de 05:30 até 23:00 Sábado - A cada 20 minutos até 14:00; após este horário, a cada 30 em 30 minutos   Domingo e feriado - A cada 30 minutos, de 06:00 até 20:50
<b>CENTRO X DONANA</b> Segunda a sexta - A cada 80 minutos, de 06:00 até 21:45   Sábado - A cada 80 minutos, de 6:00 até 21:45   Domingo e feriado - A cada 80 minutos, de 06:00 até 21:45
<b>CENTRO X GOITACAZES</b> Segunda a sexta - A cada 20 minutos, de 06:05 até 20:50 Sábado - A cada 20 minutos de 06:05 até 14:00; e 30 minutos até 20:50   Domingo e feriado - A cada 30 minutos, de 06:05 até 20:50
<b>CENTRO X PARQUE SARAIVA</b> Segunda a sexta - A cada 20 minutos de 07:00 às 14:00; e 30 minutos até 22:00   Sábado - A cada 20 minutos de 07:00 às 14:00; e 30 minutos até 22:00   Domingo e feriado - A cada 30 minutos, de 07:00 às 22:00
<b>RODOVIÁRIA X FAROL DE SÃO THOMÉ</b> Segunda a sexta - A cada 30 minutos de 05:00 às 20:00 e depois às 21:00 - 22:00 - 23:30   Sábado - A cada 30 minutos de 05:00 às 09:00 e depois de hora em hora até 23h   Domingo e feriado - A cada 60 minutos a partir das 05:00 até 23:00
<b>RODOVIÁRIA X TÓCOS</b> Segunda a sexta - Saída Rodoviária: 06:25 - 07:30 - 09:15 - 10:15 - 12:15 - 13:45 - 14:30 - 15:15 - 16:30 - 17:15 - 18:00 - 18:30 - 19:30. Saída de Tócos: 05:20 - 06:20 - 07:30 - 09:00 - 10:30 - 11:30 - 13:00 - 13:45 - 15:15 - 16:30 - 17:30 - 18:30 - 19:00 - 21:00   Sábado - Saída Rodoviária: 06:25 - 07:30 - 10:15 - 12:15 - 13:45 - 16:30 - 19:30. Saída de Tócos: 05:00 - 06:00 - 07:30 - 09:00 - 11:40 - 15:15 - 18:00 - 21:00   Domingo e feriado - Saída Rodoviária: 06:00 - 09:15 - 12:15 - 18:00. Saída Tócos: 05:00 - 07:15 - 10:30 - 13:45 - 19:30
<b>RODOVIÁRIA X SÃO SEBASTIÃO</b> Segunda a sexta - Saída Rodoviária: 06:00 - 08:40 - 10:45 - 13:15 - 17:00 - 19:15 - 22:00 (Beira do Taí) Saída São Sebastião: 05:00 - 07:00 - 09:40 - 12:00 - 14:45 - 18:15   Sábado - Saída Rodoviária: 07:20 - 11:00 - 13:30 - 16:00. Saída São Sebastião: 06:00 - 08:40 - 12:15 - 14:45 - 17:15   Domingo e feriado - Saída Rodoviária: 07:20 - 11:00 - 16:00. Saída São Sebastião: 06:00 - 08:40 - 14:45

Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

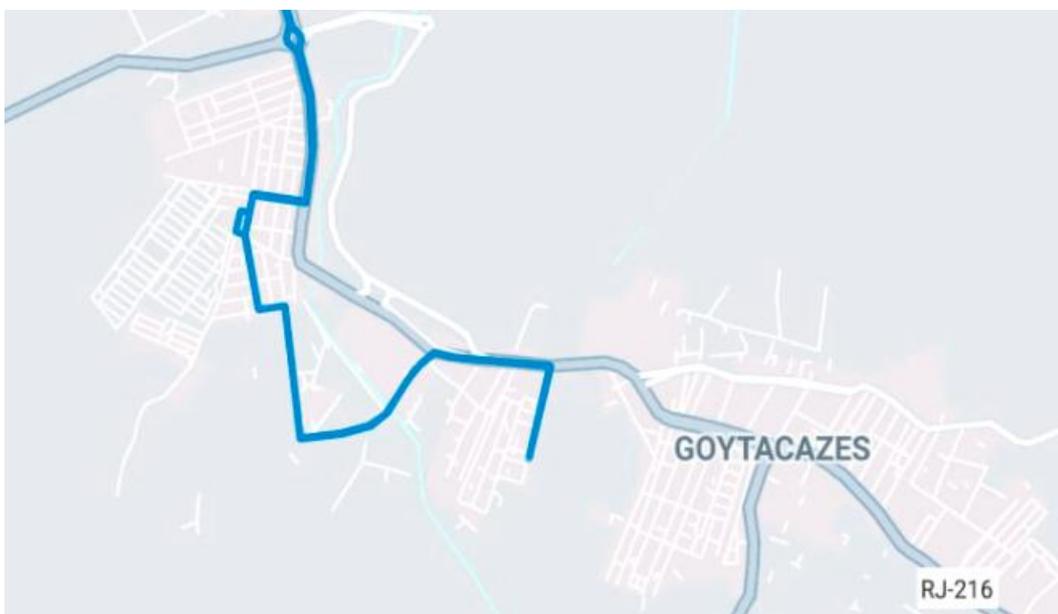
As Figuras 46 a 52 ilustram as rotas das linhas de transporte público apontadas no Quadro 6.

FIGURA 46 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Bugalho



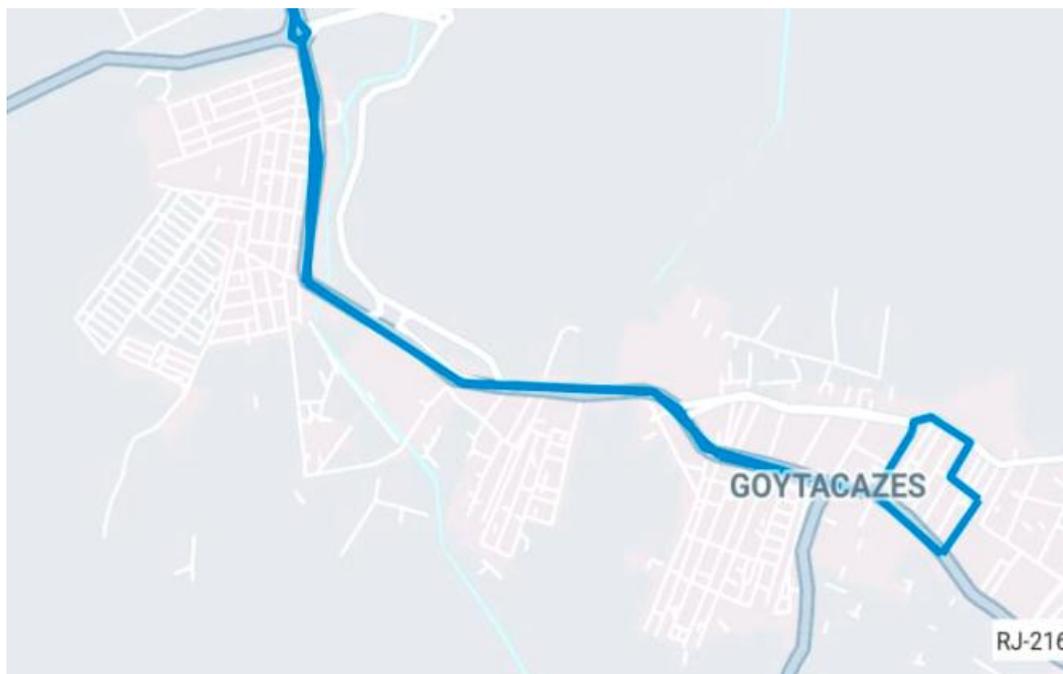
Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

FIGURA 47 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Donana



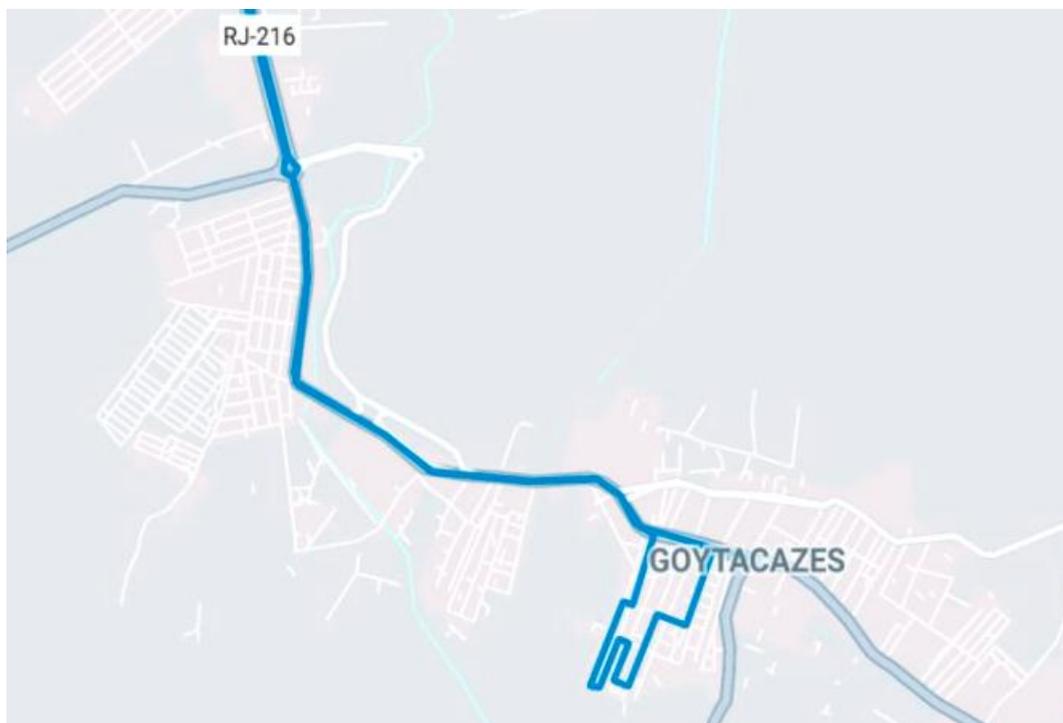
Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

FIGURA 48 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Goytacazes



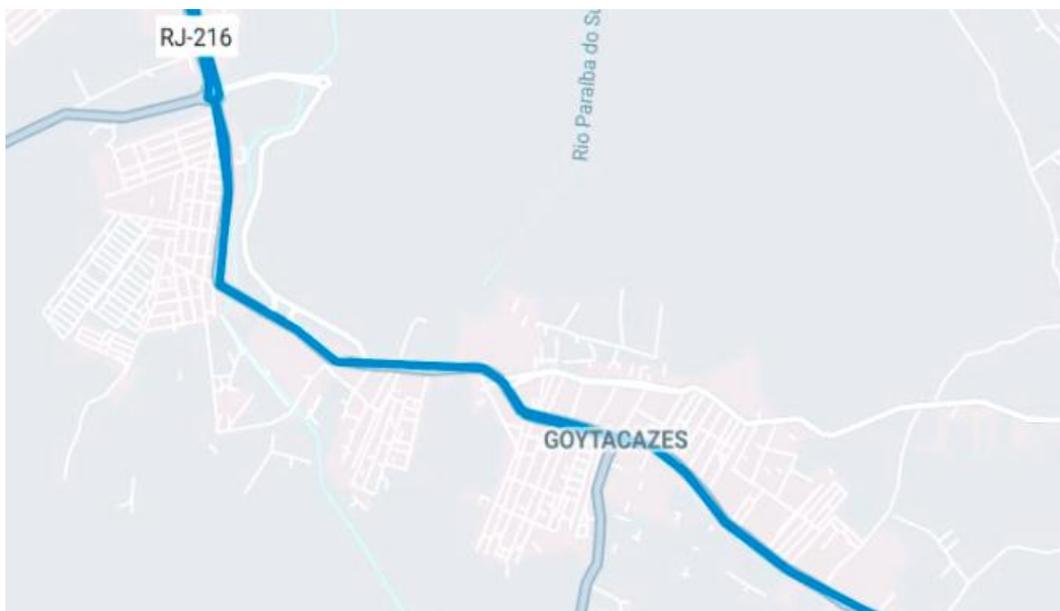
Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

FIGURA 49 - Itinerário vetor leste Linha Centro x Parque Saraiva



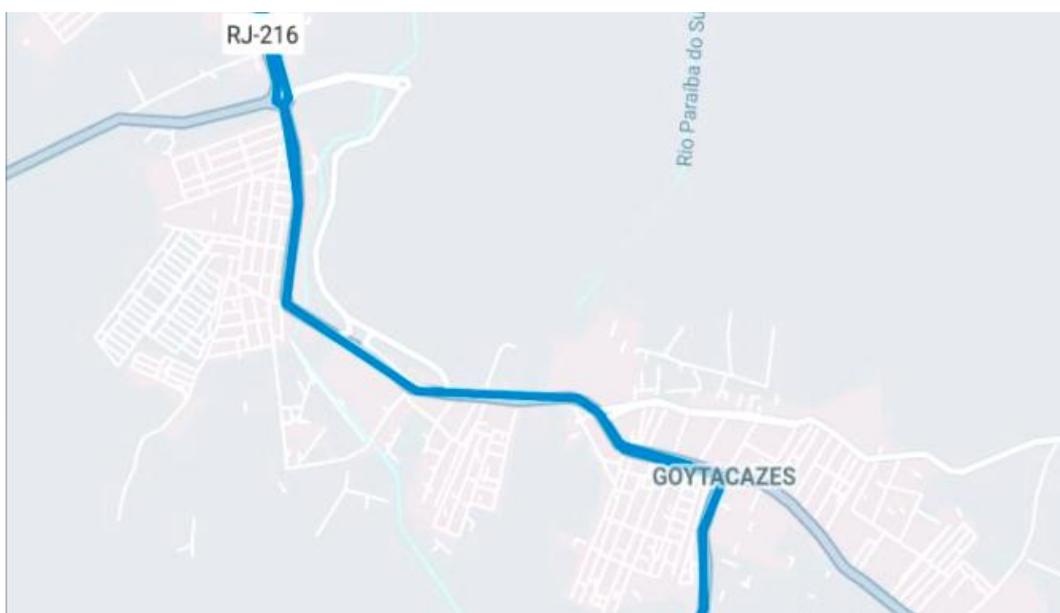
Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

FIGURA 50 - Itinerário vetor leste Linha Rodoviária x Farol de São Tomé



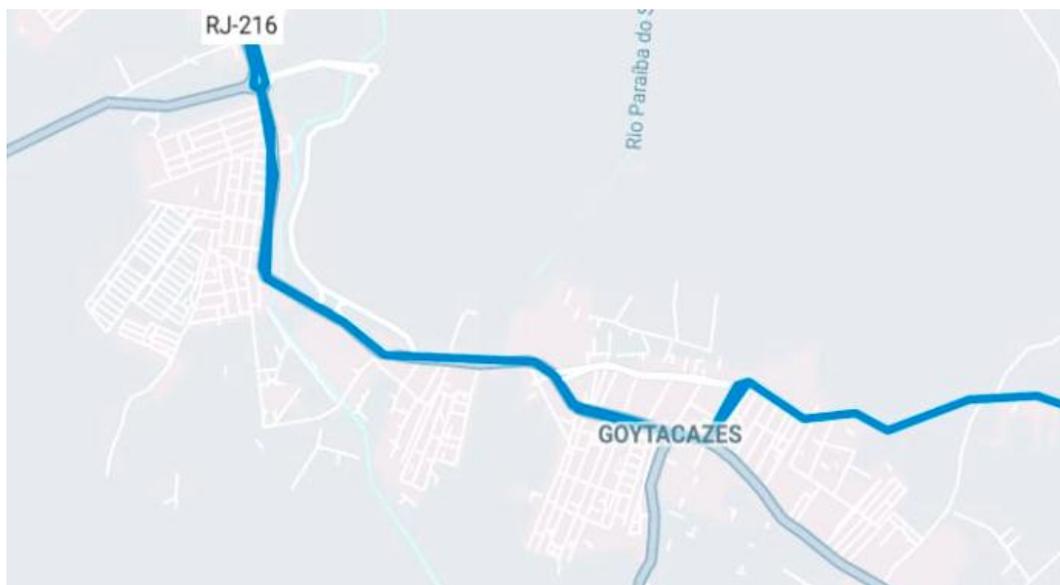
Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

FIGURA 51 - Itinerário vetor leste Linha Rodoviária x Tócos



Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

FIGURA 52 - Itinerário vetor leste Linha Rodoviária x São Sebastião



Fonte: Aplicativo MobiCampos. Acesso em 28 jul. 2021.

A partir do levantamento e análise das condições e ofertas dos serviços e infraestruturas disponíveis nas localidades do recorte do objeto de estudo, pode-se fazer considerações acerca da conjuntura atual e estimar possíveis obstáculos e dificuldades a serem superados no futuro.

No que se refere às praças, listadas no Quadro 2 e localizadas na Figura 60, pode-se observar, quantitativamente, um número bem expressivo de praças públicas nas regiões de Donana e Goytacazes, excetuando as localidades de Nova Goytacazes e Tocaia, que não dispõem de praças. Cabe ressaltar que o espaço destinado às praças e áreas verdes são exigidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento do Solo quando do projeto e aprovação de loteamentos, conjuntos e condomínios. Porém, apesar da exigência legal, o que pode ser observado em algumas praças analisadas, é que somente o espaço foi deixado, à mercê de qualquer implementação de infraestrutura, se configurando em terrenos vazios, com mato alto e, via de regra, acúmulo de lixo, como podem ser observadas as praças do Parque Visconde, Parque Baronesa e a praça Catarina Morais. Logo, além de definidos os percentuais de área a serem doadas pelos empreendimentos para a configuração de praças, muitas vezes o que se observa é a não realização da infraestrutura da praça por parte do poder público, ou, ainda, quando da implementação da infraestrutura, a falta de manutenção, como pode ser observado nas praças de São Gonçalo e do Residencial Donana, levando esses espaços públicos a serem menos atrativos e,

consequentemente, recebendo, cada vez mais, uma menor parcela da população, se tornando, ainda, muitas vezes, locais de insegurança e vulnerabilidade, comprometendo o que se entende por direito da cidade a partir do uso e apropriação dos espaços públicos.

Acerca dos colégios, creches e centros de ensino, listados no Quadro 3 e localizados na Figura 61, identificados a partir de estudo de campo e dados das Secretarias Municipal e Estadual de Educação, observa-se um número expressivo de escolas entre as localidades de Donana e Goytacazes. Caberia uma pesquisa mais profunda a respeito da infraestrutura e condições prediais e educacionais dessas instituições, além da disponibilidade de vagas e possibilidade de acesso da população, visto que, a partir da ocupação dos empreendimentos recentes, o valor absoluto da população irá crescer consideravelmente e, com isso, pode a área educacional ser configurada como um dos gargalos deficitários a que o poder público deverá fornecer uma maior atenção.

O Quadro 4 lista alguns outros serviços existentes na área de estudo, como Centro de Assistência Social, Policiamento, Cartório e Cemitério. A Figura 62 localiza esses pontos no mapa. Um dado alarmante desse quadro é a presença de apenas um hospital, o Hospital São José, em toda a área de estudo, que não dispõe de nenhum outro centro de saúde como uma Unidade Básica de Saúde (UBS) ou Unidade de Pronto Atendimento (UPA). Visto a extensão da área abordada no estudo, e o possível significativo aumento da população nessas áreas nos próximos anos, já se faz necessário um olhar do poder público acerca da saúde nessas áreas, a partir da Secretaria de Planejamento, Secretaria de Saúde e até através de parcerias com o Governo do Estado. Com a falta de unidades nessa área do vetor leste de expansão, o que se pode observar é a saturação de postos de outras localidades, atendendo às demandas da região.

O Quadro 5 e a Figura 63 listam e localizam os principais pontos de supermercados, mercados e quitandas na região. A distribuição desses serviços se mostra de maneira bastante homogênea entre os bairros da região analisada, que conta, além das empresas listadas, comércios de menor porte intrabairros, que facilitam compras ocasionais, compondo, assim, uma rede de vendas relativamente bem estruturada na região.

O Quadro 6 indica as linhas de transporte público – ônibus – que passam pela região estudada. A Figura 64 a 70 demonstram os itinerários dessas linhas dentro das

localidades de Donana e Goytacazes. Apesar de apenas sete linhas, os horários mostram uma certa frequência e periodicidade do transporte, pelo menos numa primeira análise. Analisando as rotas dos ônibus, os bairros mais afetados são o Bem Viver Campos – apesar da linha XX passar pela entrada do bairro, a sua própria extensão dificulta o acesso aos terrenos mais posteriores; e o Residencial Donana, juntamente com o Morar Feliz, que não apresentam linhas que passem em suas proximidades.

Além dos ônibus urbanos, Campos dos Goytacazes conta ainda com um sistema de transporte público através de vans. Segundo o Instituto Municipal de Trânsito e Transportes (IMTT), existem, atualmente, um total de 105 linhas de vans registradas que passam pela RJ-216 na região estudada, destas, 31 entram nas vias internas de Goytacazes. O agente que passou os dados no IMTT não soube informar sobre a existência de vias que vão até o Morar Feliz ou o Residencial Donana.

Analisados os pontos acerca de serviços e infraestrutura, pode-se afirmar que o poder público deverá despende atenção especial para esses locais, principalmente quando os loteamentos e condomínios estiverem ocupados. Além dos pontos analisados, essa região não dispõe de facilidades de acesso e serviços como encontrados nas áreas centrais da cidade.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa dissertação teve como objetivo analisar a expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, RJ, atentando para as localidades de Donana e Goytacazes, um dos vetores históricos de expansão da cidade. O estudo buscou analisar os processos sociais e espaciais que vem conformando essas localidades, buscando compreender como vem ocorrendo a expansão urbana e os seus desdobramentos na oferta de bens e equipamentos urbanos.

A partir dos estudos de Zacchi (2012), foi compreendido e corroborado que a expansão urbana no município de Campos dos Goytacazes teve como fator objetivo e fundamental a grande concentração de terras provenientes das propriedades das antigas usinas, assim como o poder de cooptação por parte dos proprietários dessas terras frente ao poder público, facilitando a inclusão das terras, antes rurais, no perímetro urbano da cidade – processo este que corroborou para a valorização do preço das terras e a geração de grandes lucros por parte dos proprietários.

Foram levantados no estudo, também, que, além da pressão por parte dos proprietários das antigas terras rurais, agora ociosas, outros atores participaram do processo de expansão urbana pautada na aferição de grandes lucros, como os promotores imobiliários e agentes da construção civil, na busca pela garantia da implementação dos interesses privados na geração de renda a partir da expansão urbana; e também da participação do poder público, a partir da inclusão das terras ociosas no perímetro urbano e da legitimação de empreendimentos privados que são pautados apenas nas lógicas rentistas.

A partir do recorte do objeto de estudo, caracterizado e considerado como o ‘vetor leste’ de expansão, foi realizado um levantamento das áreas recentes de expansão, num recorte temporal de 1985 a 2021, listados e mapeados os principais empreendimentos que conformaram e ainda conformam a expansão urbana nessas áreas, as localidades de Donana e Goytacazes.

Listadas as áreas – compreendidas em loteamentos e ocupações irregulares, conjuntos habitacionais, loteamentos e condomínios –, foi realizada uma análise caso a caso, considerando os agentes produtores, a atual configuração espacial e os aspectos da imagem da cidade, pautados por– aspectos como bairros, vias, limites, pontos nodais e marcos.

Posteriormente foi realizada uma análise urbana total da área do recorte do objeto de estudo, ainda sob os aspectos de Lynch (2011) e como esses influenciam, ou podem influenciar, nas dinâmicas socioespaciais urbanas. O que pôde ser aferido a partir dessa análise foram conceitos colocados ainda no referencial teórico, acerca da expansão urbana e segregação socioespacial, onde, numa expansão urbana pautada na lógica rentista, os fatores de exclusão e segregação estarão – e estiveram – fortemente presentes em muitos dos casos.

Pôde-se perceber, na implantação e configuração do condomínio Alphaville, as lógicas da autosegregação proposta por Correa (2018) e dos enclaves fortificados classificados por Caldeira (2000).

Ainda na lógica de segregação por limites – físicos ou simbólicos – pôde-se notar os limites estabelecidos pelo bairro planejado Bem Viver Campos, onde, mesmo com a ausência de muros, o bairro volta as costas às demais áreas adjacentes, configurando claramente um padrão de separação, exclusão e segregação, através de barreiras físicas e simbólicas que expressam em seus limites a negação das diferenças.

Os exemplos dos conjuntos Residencial Donana e Residencial Jardim Primavera exprimem um processo espacial que se manifesta por meio de áreas sociais, que são, via de regra, homogêneas internamente e heterogêneas entre as demais (CORREA, 2018). Outro ponto a percebido nas implantações desses empreendimentos foram os locais onde eles foram edificadas, relativamente afastados das demais áreas urbanas, segregando a partir da distância e exacerbando o que Harvey (2005) chama de renda real, além de promover e ratificar a existência de grandes vazios urbanos que separam essas áreas da malha urbana já estabelecida, contradizendo as diretrizes do Plano Diretor Municipal, principalmente em seus artigos 182, 185 e 191. Para Santos (2002), essa ocupação espraiada é fruto de uma urbanização corporativa e periférica, e nela se pode observar a existência de um problema estrutural na organização interna da cidade.

Sob os aspectos da expansão urbana em Campos dos Goytacazes, pôde-se corroborar os estudos de Harvey (2005), que apontam a expansão sob duas óticas: do público e do privado. A partir da perspectiva pública, tem-se o remodelamento do espaço urbano e reassentamento das camadas populares para áreas cada vez mais periféricas a partir da implementação, pela gestão pública, de conjuntos habitacionais populares. A partir da ótica do privado, tem-se a abertura de caminhos para iniciativas

de configuração de espaços privados murados para as camadas de média e alta rendas, por meios de investimentos urbanos cada vez mais agressivos, potencializados pelas incorporadoras imobiliárias de ordem metropolitana, embebidos pelos ideais de empreendedorismo urbano, através de condomínios residenciais fechados.

Outro aspecto presente na análise do vetor leste de expansão urbana de Campos dos Goytacazes é a dinamização do padrão centro x periferia, onde as transformações espaciais e sociais recentes acabam gerando espaços nos quais habitam diferentes grupos sociais, que estão espacialmente próximos, porém socialmente cada vez mais distantes, como pode ser observados nos diferentes conjuntos, loteamentos e condomínios analisados na pesquisa – diferentes padrões, relações de proximidade espacial e segregação social.

Analisados os pontos acerca de serviços e infraestrutura, pode-se afirmar que o poder público deverá despende atenção especial para esses locais, principalmente quando os loteamentos e condomínios estiverem ocupados. Além dos pontos analisados, essa região não dispõe de facilidades de acesso e serviços como encontrados nas áreas centrais da cidade.

Logo, a partir dos conceitos pautados e analisados no referencial teórico, assim como das análises da expansão urbana no município de Campos dos Goytacazes, e, finalmente, dos levantamentos, pesquisas e análises no recorte do objeto de estudo, o vetor leste de expansão, pode-se inferir que a expansão urbana periférica em Campos dos Goytacazes, pautada nos interesses rentistas dos proprietários de terras e promotores imobiliários, se materializa através de empreendimentos que, vendendo ideias de um 'novo estilo de morar', ou, ainda, de 'morar com segurança', na verdade, cria espaços urbanos que segregam, excluem e ampliam das diferenças, num tecido urbano fragmentado, espacial e socialmente.

Com isso, a cidade real perde, paulatinamente, suas possibilidades de apropriação e significação dos espaços, levando à supressão dos sentimentos, como observado na comunidade Alphaville (1965), de Godard.

A cidade do capital reprime multiculturas, restando apenas a ausência. É preciso que se busque compreender o que faz da cidade o lar. Até onde vão os limites. Toda barreira tem dois lados.

## REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE, une Étrange Aventure de Lemmy Caution. Direção: Jean-Luc Godard. França : Athos Films; Chaumiane; Filmstudio. Distribuição Mundial Filmes, 1965. Arquivo digital. Acervo Pessoal.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. *In*: CARLOS, A. F. A. *et al.* (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018.

ARRUDA, Ana Paula Serpa de. **Política habitacional e direito à cidade: a experiência do Programa “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes-RJ**. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Sociologia Política, Universidade Estadual do Norte fluminense, Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, 2014.

BACELLAR, Isabela; FURTADO, Fernanda; RABELO Sonia. **Regulamentação E Implementação Da Transferência Do Direito De Construir**. Brasília: Ministério das Cidades, 2019.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Trad. Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

BOURDIEU, Pierre. (org.). **A Miséria do mundo**. 7. ed. Petrópolis,RJ : Vozes, 2008.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 25 abr. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Presidente da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 25 abr. 2020.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). **Lei nº 7972, de 10 de dezembro de 2017**. Institui o Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes. Promulgada em 31 de março de 2008. Campos dos Goytacazes: Prefeitura, 2008. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei-ordinaria/2007/797/7972/lei-ordinaria-n-7972-2007-institui-o-plano-diretor-do-municipio-de-campos-dos-goytacazes>. Acesso em: 25 abr. 2020.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). **Lei complementar nº 015, de 7 de janeiro de 2020**. Institui o Novo Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes e dá outras providências. Promulgada em 09 de janeiro de 2020. Campos dos Goytacazes: Prefeitura, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei->

complementar/2020/2/15/lei-complementar-n-15-2020-institui-o-novo-plano-diretor-do-municipio-de-campos-dos-goytacazes-e-da-outras-providencias?q=015%2F2020. Acesso em: 25 abr. 2020.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). **Relatório do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos – PDUC**, v. 1. Governo Raul David Linhares Correa. Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional. 1979.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). **Lei complementar nº 016, de 7 de janeiro de 2020**. Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Campos dos Goytacazes/RJ. Promulgada em 09 de janeiro de 2020. Campos dos Goytacazes: Prefeitura, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei-complementar/2020/1/16/lei-complementar-n-16-2020-institui-a-lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo-urbano-do-municipio-de-campos-dos-goytacazes-rj>. Acesso em: 25 abr. 2020.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). **Lei complementar nº 7.975, de 12 de dezembro de 2007**. Institui a Lei de Parcelamento do Solo do município de Campos dos Goytacazes/RJ. Promulgada em 12 de dezembro de 2007. Campos dos Goytacazes: Prefeitura, 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei-ordinaria/2007/797/7975/lei-ordinaria-n-7975-2007-institui-a-lei-de-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-campos-dos-goytacazes>. Acesso em: 25 abr. 2020.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). **História da cidade**. Página da Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes-RJ. 2014. Disponível em: <http://www.camaracampos.rj.gov.br/novo/index.php/about/historia-da-cidade>. Acesso em: 25 abr. 2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2019. (Coleção Repensando a Geografia).

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. *In*: CARLOS, A. F. A. *et al.* (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018a.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. *In*: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea - segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2018b.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Tradução de Arlete Caetano. 7. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2020.

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. **Manual do Arquiteto e Urbanista**. 2 ed. Brasília: CAU/BR, 2015.

CESARE, Cláudia M. de; FERNANDES Cintia Estefânia. **Regulamentação E Implementação Do Imposto Sobre A Propriedade Predial E Territorial Urbana (IPTU)**. Brasília: Ministério das Cidades, 2019.

COUTINHO, Matheus Baptista de Souza. **A expansão dos condomínios residenciais em Campos dos Goytacazes**: uma análise do bairro Novo Jockey. 2017. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2017.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. *In*: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea - segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2018a.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2018b.

DENALDI, Rosana; CAVALCANTI, Carolina Baima e SOUZA, Claudia Virginia Cabral de (org.). **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo**: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2015.

DUNKER, Christian Ingo Lenz. **Mal-estar, sofrimento e sintoma**: uma psicopatologia do Brasil entre muros. São Paulo: Boitempo, 2015.

FARIA, Tereza Peixoto. Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. *In*: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10., 2005. São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: USP, 2005.

FARIA, Tereza Peixoto. **Projeto urbanístico e a configuração socioespacial da cidade de Campos dos Goytacazes**. Associação Nacional de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR. Universidade Estadual Do Norte Fluminense - UENF, 2001.

FERNANDES, Márcio. **Bairro Legal de Goytacazes com mais de 60% das obras concluídas**. Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, 22 nov. 2013. Disponível em: [https://campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id\\_noticia=22064](https://campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id_noticia=22064). Acesso em: 25 abr. 2020.

FRANÇA, Thiago Manhães; PIQUET, Rosélia Perissé da Silva; TERRA Denise Cunha Tavares. A ocupação territorial em Campos dos Goytacazes de 2006 a 2015: expansão urbana e formação de novas concentrações. *In*: SEMINÁRIO DE INTEGRAÇÃO, 16., 2017, Campos dos Goytacazes. **Anais [...]**. Campos dos Goytacazes: UCAM, 2017.

FURTADO, Celso. **Desenvolvimento e Subdesenvolvimento**. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado, 2009.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1973.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. (Coleção Geografia e Adjacências).

HUNT, Emery Kay; LAUTZENHEISER, Mark. **História do pensamento econômico** – uma perspectiva crítica. Tradução de André Arruda Villela. Rio de Janeiro: Elsevier, 2013.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. Disponível em: <http://www.ibge.com.br>. Acesso em: 30 set. 2020.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início – fev. 2006. Disponível em: [www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq.../1a.../A\\_producao\\_do\\_espaco.pdf](http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq.../1a.../A_producao_do_espaco.pdf). Acesso em 25 abr. 2020

LEFEBVRE, Henri. **De lo rural a lo urbano**. 4. ed. Barcelona: Península, 1978.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Editora Centauro, 2008.

LÖWY, Michael. A teoria do desenvolvimento desigual e combinado. **Revista Actuel Marx.**, v. 18, 1998.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Trad. Jefferson Luiz Camargo. 3. ed. São Paulo : Editora WMF Martins Fontes, 2011.

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 Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2017.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia. Melancolia na desigualdade urbana. Café Filosófico CPFL. TV Cultura. Programa exibido em 16/04/2017. 1 vídeo (48 min). Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=85DwL\\_ZIEew&feature=emb\\_title](https://www.youtube.com/watch?v=85DwL_ZIEew&feature=emb_title). Acesso em: 10 abr. 2020.

MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira de expansão do capital. *In*: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015.

MONIÉ, Frédéric. Petróleo, industrialização e organização do espaço regional. *In*: PIQUET, R. **Petróleo, Royalties e Região**. Rio de Janeiro: Ed. Garamond, 2003.

MOURÃO, Ada Raquel Teixeira; CAVALCANTE, Sylvia. O processo de construção do lugar e da identidade dos moradores de uma cidade reinventada. **Estudos de Psicologia**, Fortaleza, v. 11, n. 2, p. 143-151, 2006.

MUNFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

OLIVEIRA, Julio Cezar Pinheiro de; PEDLOWSKI, Marcos Antonio. Estado e programas municipais de habitação popular em Campos dos Goytacazes (RJ). **Revista Análise Social**, [s.l.], v. 47, n. 204, p. 656-682, 2012. Disponível em: [http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/AS\\_204\\_d04.pdf](http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/AS_204_d04.pdf). Acesso em: 30 mai. 2021.

POHLMANN, Maria Alice Ribeiro de Oliveira. **O Discurso higienista na construção da cidade moderna: o papel da revista "A Aurora - Letras - Artes - Sciencia"**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais). Universidade Estadual do Norte Fluminense - UENF, Campos dos Goytacazes, 2003.

POHLMANN, M. A. R. O.; FARIA, T. J. P. Os programas bairro legal e morar feliz em Donana, na baixada campista, RJ: do morar feliz ao bem viver. *In*: SEMANA DE GEOGRAFIA, 6., 2018, Campos dos Goytacazes, RJ. **Anais [...]**. Campos dos Goytacazes: UFF, 2018.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **A metrópole em questão: desafios da transição urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2018.

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.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade?** São Paulo: Brasiliense, 1995. (Coleção Primeiros Passos).

ROLNIK, Raquel. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). *In*: Maria Adélia A Souza; Sonia C. Lins; Maria do Pilar C. Santos; Murilo da Costa Santos (org.). **Metrópole e Globalização – conhecendo a cidade de São Paulo**. São Paulo: Editora CEDESP, 1999.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2002.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. 4. ed. São Paulo: EDUSP, 2004.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. 6. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SANTOS, Orlando Alves; MONTANDON, Daniel Todtmann. Síntese, Desafios e Recomendações. *In: Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: Balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrôpoles/IPPUR/UFRJ, 2011.

SARTRE, Jean-Paul. **Crítica da razão dialética**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2002.

SCHVASBERG, Benny. **Guia de introdução ao planejamento urbano integrado**. Brasília: Ministério das cidades, 2013. Disponível em: [https://www.cidadessustentaveis.org.br/arquivos/Publicacoes/Guia\\_de\\_Introducao\\_a\\_o\\_Planejamento\\_Urbano\\_Integrado.pdf](https://www.cidadessustentaveis.org.br/arquivos/Publicacoes/Guia_de_Introducao_a_o_Planejamento_Urbano_Integrado.pdf). Acesso em: 12 jun. 2021.

SCHVASBERG, Benny. **Regulamentação E Implementação Do Estudo De Impacto De Vizinhança (EIV)**. Brasília: Ministério das Cidades, 2019.

SENNETT, Richard. **Construir e habitar: ética para uma cidade aberta**. Tradução de Clovis Marques. Rio de Janeiro: Record, 2018.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 4. ed. São Paulo: Brasiliense, 1973.

SOUZA, Marcelo Lopes de. A cidade, a palavra e o poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. *In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). A produção do espaço urbano*. São Paulo: Contexto, 2018.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 16. ed. São Paulo: Contexto, 2018a. (Coleção Repensando a Geografia).

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). A cidade contemporânea - segregação espacial*. 1. ed. 2. reimpressão. São Paulo : Contexto, 2018b.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo? *In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). A produção do espaço urbano*. São Paulo: Contexto, 2018.

VIANA, Aline da Silva; RODRIGUES Glauco Bruce. Um estudo sobre os processos socioespaciais no Jockey Club - Campos dos Goytacazes, RJ. *In: SEMINÁRIO DE INTEGRAÇÃO, 17.*, 2018, Campos dos Goytacazes. **Anais [...]**. Campos dos Goytacazes: UCAM, 2018.

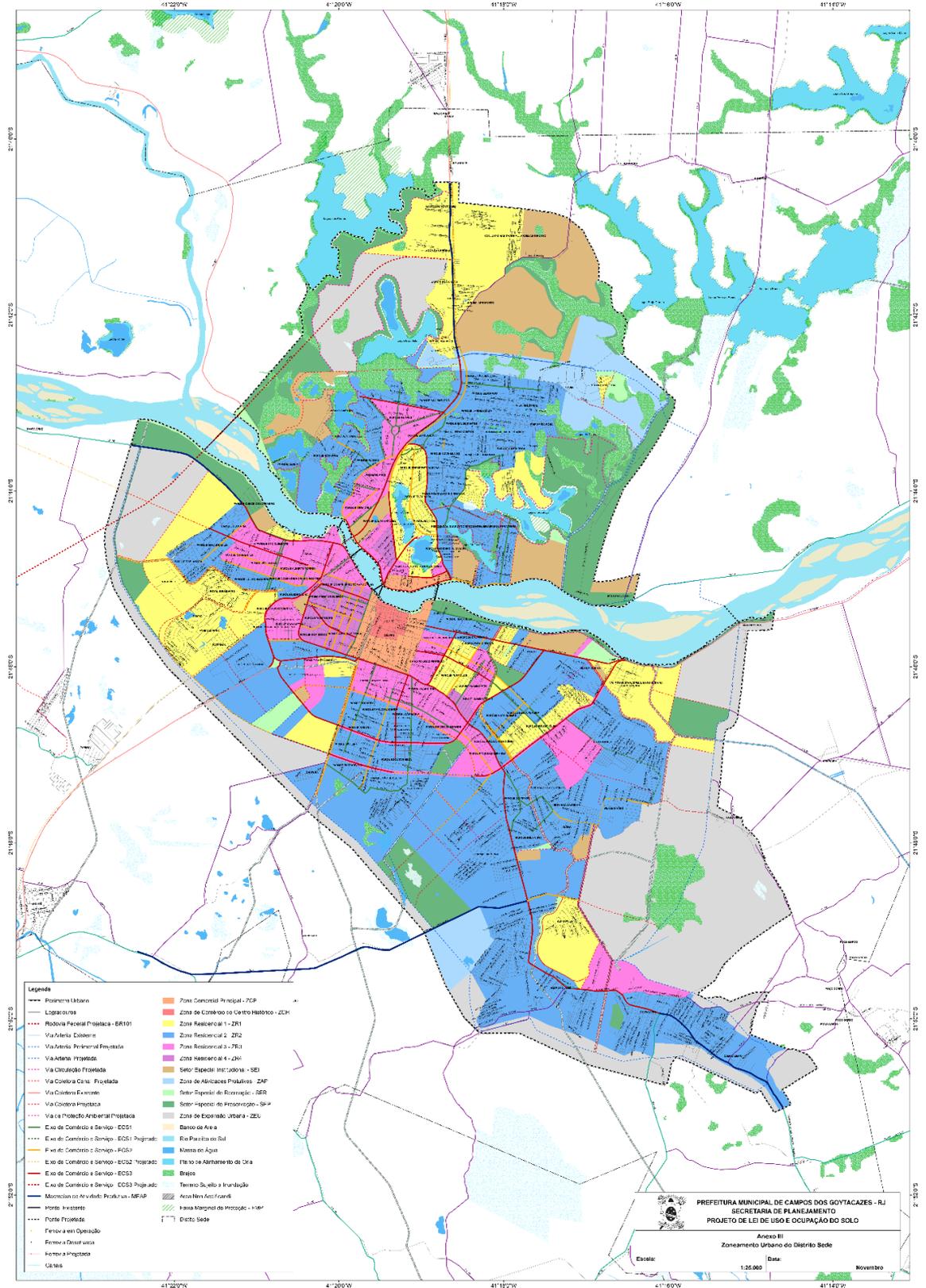
VIEIRA, Simone Pedro; FARIA, Teresa Peixoto. Princípios de Legislação Urbanística, Planejamento Urbano e Divisão do Espaço: Um Estudo do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos dos Goytacazes/RJ. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE SOCIOLOGIA, 11., 2003, Campinas. **Anais [...]**. Campinas: UNICAMP, 2003.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

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)**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) - Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense - UENF, Campos dos Goytacazes, 2012.

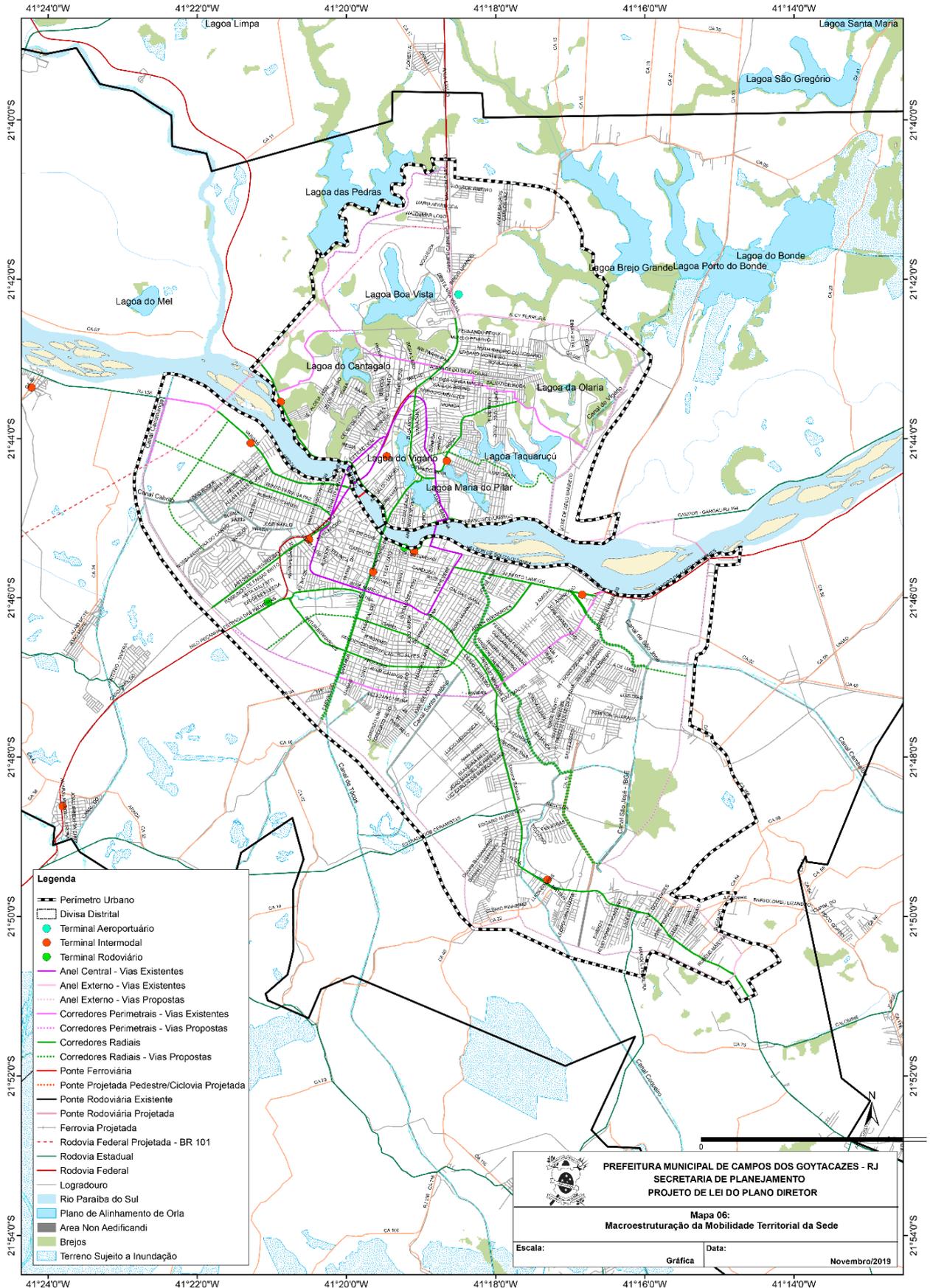
**ANEXOS**

ANEXO I - Zoneamento urbano do distrito sede



Fonte: (CAMPOS, 2020-1)

ANEXO II - Macroestruturação da mobilidade territorial da sede



- Legenda**
- Perímetro Urbano
  - Divisa Distrital
  - Terminal Aeroportuário
  - Terminal Intermodal
  - Terminal Rodoviário
  - Anel Central - Vias Existentes
  - Anel Externo - Vias Existentes
  - Anel Externo - Vias Propostas
  - Corredores Perimetrais - Vias Existentes
  - Corredores Perimetrais - Vias Propostas
  - Corredores Radiais
  - Corredores Radiais - Vias Propostas
  - Ponte Ferroviária
  - Ponte Projetada Pedestre/Ciclovias Projetada
  - Ponte Rodoviária Existente
  - Ponte Rodoviária Projetada
  - Ferrovia Projetada
  - Rodovia Federal Projetada - BR 101
  - Rodovia Estadual
  - Rodovia Federal
  - Logradouro
  - Rio Paraíba do Sul
  - Plano de Alinhamento de Orla
  - Área Non Aedificandi
  - Brejos
  - Terreno Sujeito a Inundação


**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**  
**PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR**

---

**Mapa 06:**  
**Macroestruturação da Mobilidade Territorial da Sede**

---

Escala: \_\_\_\_\_ Gráfica: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_  
 Novembro/2019

Fonte: Plano Diretor de Campos dos Goytacazes, 2020

## ANEXO III - Modelos de parcelamento do solo urbano

## LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

## Anexo I – Quadro 1 - Modelos de Parcelamento

Modelos de Loteamentos <sup>1</sup>	Lotes				Quadras		Largura dos Logradouros (m)		Zonas
	Dimensões Mínimas		Variação de Lotes <sup>2</sup>		Comprimento Máximo (m)	Largura Mínima (m)	Coletora	Circulação	
	Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Variação Máxima (%)					
<b>MPIS</b>	126,00	6,00	-	-	-	-	30,00	14,00	AEIS
<b>MP-1</b>	140,00	7,00	-	-	160,00	40,00	30,00	14,00	ZR-2 ZR-3
<b>MP-2</b>	300,00	10,00	250,00	30%	250,00	50,00	30,00	14,00	ZR-2 ZR-3
<b>MP-3</b>	360,00	12,00	300,00	25%	300,00	52,00	30,00	14,00	ECS - 1 ZR-1; ZR-2 ZR-3; ZR-4
<b>MP-4</b>	450,00	15,00	360,00	20%	320,00	58,00	30,00	14,00	ECS - 1 ZR-1; ZR-2 ZR-3; ZR-4
<b>MP-5</b>	600,00	20,00	-	-	360,00	60,00	30,00	14,00	ECS-2 ECS-3
<b>MP-6</b>	1200,00	25,00	-	-	400,00	80,00	30,00	14,00	MEAP ECS-3

<sup>1</sup> Os lotes resultantes do desmembramento não podem ter áreas e testadas inferiores às mínimas estabelecidas para a zona em que esteja situado.

<sup>2</sup> Os parâmetros de variação de lotes somente serão admitidos para aqueles situados dentro de uma mesma quadra. Os percentuais de variação incidem sobre o total de lotes existentes na quadra. Para este percentual será admitida área inferior ao padrão, conforme metragem indicada no quadro, para efeito de permitir ajuste de dimensões e fechamento da quadra.

Fonte: (CAMPOS, 2008)

## ANEXO IV - Parâmetros para implantação de condomínios urbanísticos

## 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.

Fonte: (CAMPOS, 2008)

## ANEXO V - Índices e parâmetros de ocupação do solo urbano



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES  
GABINETE DO PREFEITO

**Anexo II – Índices e Parâmetros de Ocupação**  
**Quadro nº 6 – Índices e parâmetros de intensidade de ocupação**

ZONAS	DESCRIÇÃO	SEM OUTORGA		COM OUTORGA				
		CAT	TO	CAM	CAB			
ZAP	Comércio e Indústria / Atividades GI - 4	ZAP	1,5	70%				
ECS1	Comércio Local / Atividade GI - 1	ZR1	2,0	60%	-			
		ZR2	2,5	70%				
		ZR3	3,0	70%				
		ZR4	4,0	80%				
ECS2	Comércio de Bairro / Atividades GI - 2	ZR1	2,0	70%	-			
		ZR2	3,0	70%				
		ZR3	3,5	70%			4,5	3,5
		ZR4	4,5	80%			5,5	4,5
ECS3	Comércio Principal / Atividade GI - 3	ZR1	2,5	80%	3,0	2,0		
		ZR2	3,5		4,0	3,0		
		ZR3	4,0		5,0	4,0		
		ZR4	5,0		6,0	5,0		
ZCH	Residencial / Comercial / Serviços		3,0	80%		-		
ZCP	Residencial / Comercial / Serviços		5,0	80%	6,0	5,0		
ZR1	Uni e bifamiliar		1,0	50%		-		
ZR2	Multifamiliar / baixa densidade		2,0	60%		-		
ZR3	Multifamiliar / média densidade		3,0	60%	4,0	3,0		
ZR4	Multifamiliar / alta densidade		4,0	70%	5,0	4,0		
SEI	Institucional		-	-	-	-		
SEP	Preservação		-	-	-	-		
SER	Recreação		-	-	-	-		

ZAP: Zona de Atividades Produtivas  
ECS: Eixo de Comércio e Serviços  
ZCH: Zona Centro Histórico  
ZCP: Zona de Comercio Principal  
ZR: Zona Residencial  
SEI: Setor Especial Institucional  
SEP: Setor Especial de Preservação  
SER: Setor Especial de Recreação

CAT: Coeficiente de Aproveitamento do Terreno  
TO: Taxa de Ocupação  
GI: Grau de Impacto da Atividade  
CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno  
CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno

## ANEXO VI - Eixos de comércio e serviços



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES  
GABINETE DO PREFEITO

Quadro nº 10 – Eixos de Comércio e Serviços – ECS e Eixos de Atividades Produtivas

VIA	BAIRRO	TRECHO	EIXO	OBS:
Rodovia BR – 101 (N) - Antônio Carlos Chebabe,	Pq. Guarus e Pq. Vera Cruz	Da Av. Cristóvão Lisandro de Alvernaz (Av. Teresópolis) até Perímetro Urbano	MEAP	
Rodovia RJ – 158 (direção São Fidélis)	Campos - São Fidélis	Entre a Rua Antônio Faria da Silva até o Perímetro Urbano	MEAP	
Rodovia RJ – 216 (Farol)	Imperial/Donana	Av. Presidente Kennedy até o limite do perímetro Urbano	MEAP	
Rodovia BR – 101 – Rodovia Governador Mário Covas		Da Rotatória (passando em frente ao SEST/SENAT) até o Perímetro Urbano	MEAP	
Aldenor Alves dos Santos, Rua	Pq. Fundão	Entre Estilac Leal e Nazário Pereira Gomes	ECS 1	
Adão Pereira Nunes, Av. (Av. São João da Barra)	Pq. Riachuelo/Matadouro	Entre Rua Riachuelo e Rua Raimundo Delminiano Padilha	ECS 1	TRECHO ALTERADO Não vai da Rua Goitacazes até a Rua Felipe Uebe, alterado para Riachuelo até Raimundo Padilha
Antônio Manoel, Rua	Pq. João Maria	Rua Dr. Beda até Av. Artur Bernardes	ECS 1	
Barão da Lagoa Dourada, Rua	Pq. Conselheiro Tomaz Coelho	Entre Av. Alberto Torres e Rua Conselheiro Thomaz Coelho	ECS 1	
Barão de Miracema, Rua	Pq. Pelinca /Pq. Conselheiro Tomás Coelho	Av. XV de Novembro até Nilo Peçanha Fleming	ECS 1	TRECHO MANTIDO Mantido até a XV de Novembro
Campista, Av.	Pq. Guarus	Rua Nazário Pereira Gomes até Rua Itaguaí	ECS 1	
Demerval de Albernaz Crespo, Av. (Rio Grande do Sul)	Pq. São José/ Pq. Fundão	Entre a Rua Nazário P. Gomes e Rua Santa Catarina	ECS 1	
Prefeito Edgar Machado, Rua	Pq. São Salvador /Pq. São Clemente	Av. José Naked até Av. XV de Novembro	ECS 1	
Gastão Viana, Rua	Pq. Parque Benta Pereira	Júlio Barcelos até General Miranda	ECS 1	ACRÉSSIMO DE TRECHO – REVISÃO PÓS PLENÁRIA