



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY  
RIBEIRO – UENF  
CENTRO DE CIÊNCIAS DO HOMEM – CCH  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM POLÍTICAS SOCIAIS  
PPGPS**

**MARIA ALICE RIBEIRO DE OLIVEIRA POHLMANN**

**O RECENTE PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS  
GOYTACAZES EM DIREÇÃO À BAIXADA CAMPISTA:  
o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade**

**CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ  
MARÇO – 2020**

**O RECENTE PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS  
GOYTACAZES EM DIREÇÃO À BAIXADA CAMPISTA:  
o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade**

**MARIA ALICE RIBEIRO DE OLIVEIRA POHLMANN**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem, da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, como parte das exigências para a obtenção do título de Doutora em Políticas Sociais.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Teresa de Jesus Peixoto Faria

**CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ  
MARÇO – 2020**

**FICHA CATALOGRÁFICA**

UENF - Bibliotecas

Elaborada com os dados fornecidos pela autora.

P748

Pohlmann, Maria Alice Ribeiro de Oliveira.

O RECENTE PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES EM DIREÇÃO À BAIXADA CAMPISTA : o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade. / Maria Alice Ribeiro de Oliveira Pohlmann. - Campos dos Goytacazes, RJ, 2020.

198 f. : il.

Bibliografia: 187 - 195.

Tese (Doutorado em Políticas Sociais) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Centro de Ciências do Homem, 2020.

Orientadora: Teresa de Jesus Peixoto Faria.

1. Urbanização. 2. Espriamento. 3. Dispersão Urbana. 4. Centralidade. 5. Nova Centralidade. I. Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. II. Título.

CDD - 361.61

**O RECENTE PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS  
GOYTACAZES EM DIREÇÃO À BAIXADA CAMPISTA:  
o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade**

**MARIA ALICE RIBEIRO DE OLIVEIRA POHLMANN**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem, da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, como parte das exigências para a obtenção do título de Doutora em Políticas Sociais.

Aprovada em: 17/ 03/ 2020.

**BANCA EXAMINADORA:**



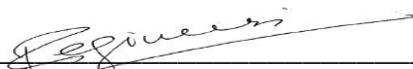
---

Prof.<sup>a</sup> Dr. Denise Cunha Tavares Terra (Geografia – UFRJ)  
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF



---

Prof. Dr. José Luiz Vianna da Cruz (Planejamento Urbano e Regional – UFRJ)  
Universidade Federal Fluminense – UFF



---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Odile Augusta Elise Reginensi (*Sociologia* – Univ. Paris VIII)  
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro-UENF



---

Prof. Dr. Rafael Soares Gonçalves (*Histoire et Civilisation* – Univ. Paris VII)  
Pontifícia Universidade Católica – PUC Rio



---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Teresa de Jesus Peixoto Faria (*Études Urbaine* – EHESS)  
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF  
Orientadora

À minha mãe e ao meu pai (*in memoriam*),  
exemplos de força e determinação.  
Ao meu companheiro Ricardo,  
amigo nos momentos difíceis  
da trajetória.  
Para Mariana e Isabel, fontes inspiradoras  
para que eu continuasse essa trajetória e  
por representarem um futuro melhor.

## AGRADECIMENTOS

Muitos são aqueles que, em diferentes momentos, direta e indiretamente, contribuíram para a realização desta pesquisa. Agradeço à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ), por prover as condições materiais indispensáveis à realização da presente tese; à minha família, que sempre acreditou e torceu para que eu alcançasse uma das minhas metas. Agradeço, também, à minha orientadora, Teresa de Jesus Peixoto Faria, que me inseriu no mundo da pesquisa e que, através desta longa caminhada (20 anos) na linha de estudos urbanos, originou o tema da tese. Nestes 20 anos de pesquisa, há o meu mestrado no Programa de Pós-graduação em Políticas Sociais (PPGPS/UENF), bem como as pesquisas nas quais eu participei, com bolsa TCT/FAPERJ, e a inserção no doutorado do PPGPS/UENF.

As conversas, em alguns momentos, com a Prof<sup>a</sup>. Catherine Reginensi, a respeito do campo de pesquisa, as primeiras impressões da minha investigação na Baixada e, principalmente, em Goitacazes, com o intuito de apurar meu olhar sobre o campo, que é rico devido à grande efervescência que este apresenta, através das intervenções que ocorreram no seu espaço entre 2013/2016, transformando a paisagem. Este trabalho também não seria possível sem a contribuição de moradores de Goitacazes, com quem conversei na Padaria Pães & Cia, ponto de observação do meu campo de pesquisa, que me permitiram, de diferentes maneiras, desfrutar de parte do seu tempo. Destaco, também, o Palace Hotel, que cedeu uma sala para o desenvolvimento da escrita desta tese.

No momento da qualificação desta tese, em 2018, importantes sugestões também foram feitas pelo Prof. Dr. Raphael Gonçalves (PUC/RJ), pelo Prof. Dr. Luís Pinedo (IFF Campos) e pela Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Catherine Reginensi (UENF). Grandes contribuições e sugestões foram dadas pelos Profs. Drs. José Luis Vianna da Cruz e Denise Terra, com o propósito de melhorar este trabalho.

Registro minha profunda gratidão à minha família, principalmente no período mais crítico que a pesquisa atravessou, entre 2016 e 2017, com salários e bolsas com pagamento suspenso, devido à forte crise financeira e política do estado do Rio de Janeiro. Por último, mas não menos importante, registro o apoio que recebi de amigos ao longo destes quatro anos, que acompanharam e compartilharam diferentes momentos do desenrolar desta pesquisa.

## RESUMO

POHLMANN, Maria Alice Ribeiro de Oliveira. **O recente processo de expansão urbana de campos dos goytacazes em direção à baixada campista: o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade.** Campos dos Goytacazes, RJ: Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF, 2020.

Este presente trabalho tem como objeto de estudo o recente processo de expansão da cidade de Campos dos Goytacazes que, a partir de 2013, acelerou e intensificou o processo de expansão e urbanização espraiada (*urban sprawl*), dispersa, descontínua, fragmentada e com a formação de nova centralidade em direção a Goitacazes, na Baixada Campista. A pesquisa tem como base dois fatores. O primeiro corresponde aos Planos — PDUC/79, Plano Diretor de 1991 e Plano Diretor Participativo de 2008 —, que indicam os eixos de expansão e a necessidade de se criar novas centralidades. O outro fator refere-se às políticas municipais de reestruturação urbana, com o lançamento, em 2009, dos programas municipais de intervenções urbanísticas — Programa Bairro Legal (PBL) e o Programa de Habitações Populares para famílias de baixa renda ou em vulnerabilidade social — Programa Morar Feliz (PMF). Portanto, a pesquisa estuda o período de 2013/2016, quando os programas PBL e PMF são implantados no 2º distrito de Goitacazes, contribuindo para a formação de nova centralidade. Como consequência desse processo, temos a especulação, que se alimenta das expectativas geradas com a instalação do grande empreendimento chamado Complexo Logístico Industrial Portuário do Açú (CLIPA), no distrito de Pipeiras (2007), localizado no município de São João da Barra. Esta especulação vem, principalmente, dos setores imobiliários, que são atraídos pela grande extensão de terras baratas no 2º distrito de Goitacazes; pelo acesso à única praia campista, Farol de São Tomé; pela proximidade deste distrito com a centralidade de Campos dos Goytacazes; pelo acesso rápido à BR-101; e por se localizar no caminho do CLIPA. Partindo da hipótese de que o PDUC/79 e os outros Planos Diretores, de 1991 e 2008, bem como as ações do PBL e do PMF podem ser fatores importantes na dinâmica espacial do distrito de Goitacazes, o objetivo principal desta tese é analisar a dinâmica do processo de expansão urbana (*urban sprawl*) em direção a Goitacazes, na Baixada Campista, tendo as ações do PBL e do PMF e as expectativas geradas pela instalação do CLIPA como fatores que reconfiguram a periferia urbana de Campos dos Goytacazes e o distrito de Goitacazes, com a formação de uma nova centralidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Urbanização. Espraiamento. Dispersão urbana. Centralidade. Nova centralidade.

## ABSTRACT

POHLMANN, Maria Alice Ribeiro de Oliveira. **The recent process of urban expansion of Campos dos Goytacazes towards the Baixada Camper: the 2nd district of Goitacazes, the new centrality.** Campos dos Goytacazes, RJ: Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF, 2020.

This present work has as its object of study the recent process of expansion of the city of Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro State, Brazil, which, from 2013 on, accelerated and intensified the process of urban sprawl, dispersed, discontinuous, fragmented and with the formation of a new centrality towards Goitacazes, in Baixada Campista. The research is based on two factors. The first one corresponds to the Plans (PDUC/79, Master Plan of 1991, and Participative Master Plan of 2008), which indicate the axes of expansion and the need to create new centralities. The other factor refers to municipal policies on urban restructuring, with the launch, in 2009, of the municipal programs of urban interventions *Bairro Legal* Program (PBL, abbreviation in Portuguese) and the Program of Popular Housing for low-income families or in social vulnerability – *Morar Feliz* Program (PMF, abbreviation in Portuguese). Therefore, the research studies the period from 2013 to 2016, when the PBL and PMF programs were implemented in the 2nd district of Goitacazes, contributing to the formation of a new centrality. As a consequence of this process, we have speculation, which is fed by the expectations generated by the installation of the large enterprise called Porto do Açú Industrial Logistic Complex (CLIPA, abbreviation in Portuguese), in the district of Pipeiras (2007), located in the municipality of São João da Barra, Rio de Janeiro State, Brazil. This speculation comes mainly from the real estate sectors, which are attracted by the large extension of cheap land in the 2nd district of Goitacazes; by the access to the only beach of Campos dos Goytacazes called Farol de São Tomé; by the proximity of this district to the centrality of Campos dos Goytacazes; by the quick access to BR-101; and by being located on the way to the CLIPA. Assuming that the PDUC/79 and the other Master Plans, of 1991 and 2008, as well as the actions of the PBL and the PMF may be important factors in the spatial dynamics of the district of Goitacazes, the main objective of this thesis is to analyze the dynamics of the urban sprawl process towards Goitacazes, in Baixada Campista, taking the actions of the PBL and PMF and the expectations generated by the installation of the CLIPA as factors that reconfigure the urban periphery of Campos dos Goytacazes and the district of Goitacazes, with the formation of a new centrality.

**KEYWORDS:** Urbanization. Sprawl. Urban Dispersion. Centrality. New Centrality.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa do município de Campos dos Goytacazes .....	28
Figura 2 – Mapa do município de Campos dos Goytacazes e da Baixada Campista (com contorno vermelho) .....	29
Figura 3 – Bairro Imperial e comércio (margem R-216) .....	33
Figura 4 – Terminal das vans na avenida Hélio Póvoa, ao lado do viaduto Leonel Brizola, no Centro da cidade de Campos .....	35
Figura 5 – Área da Baixada Campista.....	48
Figura 6 – A Lagoa Feia, entrada dos Sete Capitães na Baixada Campista.....	51
Figura 7 – Planta dos “Engenheiros Centrais de Assucar”, 1909.....	52
Figura 8 – Mapa dos objetos geohistóricos da Baixada Campista .....	54
Figura 9 – Desenho da configuração espacial da Vila de São Salvador dos Campos .....	56
Figura 10 .....	66
Figura 11 – Mapas da Expansão Urbana de Campos (1835/1945) .....	69
Figura 12 – Mapa de Campos – Bellegarde (1837).....	72
Figura 13 – Planta do Plano de 1903 publicada no anuário de 1920 .....	73
Figura 14 – O traçado da Perimetral ligando as duas margens do rio Paraíba do Sul .....	74
Figura 15 – Foto aérea da malha urbana de Campos – PDUC de 1979. Pode-se observar o centro mais adensado e as terras agrícolas (cultura canavieira) contendo a malha urbana .....	78
Figura 16 .....	80
Figura 17 – Os condomínios fechados nas terras da Usina do Queimado, uma adaptação do mapa 4.....	81
Figura 18 – Macrozona Urbana PDPMCG/2008 .....	86
Figura 19 – Definições de uso e ocupação do solo em Goitacazes .....	87
Figura 20 – Mapa da localização das AEIS.....	89
Figura 21 – A centralidade de Campos e o traçado da 28 de março, um dos eixos ..	95
Figura 22 – O Centro e o subcentro da Pelinca .....	96
Figura 23 – Localização de áreas de concentração comercial e de serviços,.....	97
Figura 24 – A modernidade e a tradição no Centro de Goitacazes .....	100
Figura 25 – Malha urbana de Campos dos Goytacazes e os conjuntos do PMF (2009/2012) .....	111
Figura 26 – Conjuntos do PMF nos distritos e localidades rurais.....	114
Figura 27 – Mapa de Ponta Grossa dos Fidalgos e o conjunto do PMF .....	116
Figura 28 – Lagoa Feia, em Ponta Grossa dos Fidalgos, a maior lagoa doce do País, divisa dos municípios de Campos e Quissamã, RJ.....	117
Figura 29 – Conjunto Recanto dos Pássaros, em Ponta Grossa dos Fidalgos .....	118
Figura 30 – Entrada de Ponta Grossa, a cerca de gaiolinha .....	120
Figura 31 – Casas e muros do Conjunto Recanto dos Pássaros, com barricada do tráfico de drogas.....	121
Figura 32 – Conjunto do PMF de Saturnino Braga e o entorno.....	122
Figura 33 – Entrada do Morar Feliz de Saturnino Braga e a placa da Odebrecht... ..	122
Figura 34 – Morar Feliz de Donana.....	123
Figura 35 – Mapa de Donana com o MF e o bairro planejado Bem Viver da MRV ..	124
Figura 36 – Canteiro de obra do MF de Donana, abandonada .....	125
Figura 37 – Ocupação do PMF de Donana .....	126
Figura 38 – As ruas da ocupação do ex-conjunto MF Donana.....	127

Figura 39 – O <i>Apartheid</i> Bem Viver, a ocupação e o bairro planejado Bem Viver ..	128
Figura 40 – Capa <i>Extra</i> , com matéria sobre investimentos do CLIPA (27/11/2011)	134
Figura 41 – Rodovia RJ-216 (Estrada do Açúcar), após as obras do PBL.....	141
Figura 42 – Rotunda da RJ-216, com o posto da PM e da PRE .....	142
Figura 43 – Entrada para a Cidade Alpha Campos.....	142
Figura 44 – A estrada RJ-216, após a rotunda chegando em Donana .....	143
Figura 45 – Ponte do canal Coqueiros entre Tocaia e Nova Goitacazes .....	144
Figura 46 – Propaganda do condomínio Parque Cassis .....	149
Figura 47 – Mapa do 1º loteamento da Cidade Alpha Campos.....	150
Figura 48 – Lateral do condomínio Cidade Alpha Campos e as torres da ex-Usina São José .....	151
Figura 49 – Propaganda do Bairro Planejado Bem Viver da MRV .....	152
Figura 50 – Planta do condomínio residencial vertical, Villa Veneto, em Donana...	153
Figura 51 – Propaganda de divulgação do local e do empreendimento Portal do Lago .....	154
Figura 52 – Igreja de São Gonçalo (1874) .....	157
Figura 53 – Mapa do trajeto do Centro de Goitacazes ao Centro de Campos, pela RJ-216.....	160
Figura 54 – Mapa entre os bairros periféricos de Campos e Donana e até Goitacazes .....	161
Figura 55 – As rodovia RJ-216 e RJ-238 acesso dos distritos da Baixada .....	162
Figura 56 – Mapa de Donana e o bairro Tocaia, fronteira com Nova Goitacazes em Goitacazes .....	163
Figura 57 – Casa de Cultura José Cândido de Carvalho (antiga estação ferroviária) .....	165
Figura 58 – Igreja de S.Benedito.....	166
Figura 59 – Avenida Raul Souto Maior antes da Intervenção do PBL.....	167
Figura 60 – Maquete da Avenida Raul Souto Maior .....	168
Figura 61 – As obras do PBL na Avenida Raul Souto Maior (2015).....	169
Figura 62 – Praça da Paz, Polo Gastronômico de Goitacazes na entrada de Goitacazes .....	170
Figura 63 – Obras do PBL no Centro de Goitacazes .....	171
Figura 64 – A nova Avenida Raul Souto Maior ampliada .....	171
Figura 65 – Mapa de Goitacazes e loteamento o Portal do Lago.....	172
Figura 66 – Agências do Itaú e do Banco do Brasil.....	175
Figura 67 – Lojas tradicionais do Centro e do Subcentro da Pelinca (Campos) no Centro de Goitacazes.....	177
Figura 68 – Padaria Pães e Cia (meu ponto de observação) da nova centralidade em Goitacazes .....	178

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Conjuntos Habitacionais do BNH em Campos dos Goytacazes (período: 1966-1985) .....	104
Tabela 2 – Conjuntos Habitacionais em Campos dos Goytacazes .....	106
Tabela 3 – Conjuntos do PMF Entregues entre os anos.....	109
Tabela 4 – Conjuntos do PMF para Baixada Campista.....	115
Tabela 5 – Dados do PBL .....	139

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIC – Associação Comercial e Industrial de Campos  
AEIS – Áreas de Especial Interesse Social  
APA – Área de Preservação Permanente  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
CEF – Caixa Econômica Federal  
CEHAB – Companhia Estadual de Habitação  
CLIPA – Complexo Logístico Industrial Portuário do Açúcar  
COAGRO – Cooperativa Agroindustrial do Estado do Rio de Janeiro  
COHAB – Companhia de Habitação Popular  
CRAS – Centros de Referência da Assistência Social  
EMHAB – Empresa Municipal de Habitação Urbanismo e Saneamento  
FCP – Fundação da Casa Popular  
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço  
FUNDECAM – Fundação de Desenvolvimento do Município de Campos dos Goytacazes  
FUNDENOR – Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional  
GPI – Grande Projeto de Investimento  
IAA – Instituto do Açúcar e do Alcool  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IMTT – Instituto Municipal de Trânsito e Transporte  
LEEA/UENF – Laboratório Estudos do Espaço Antrópico  
OSRNF – Observatório Socioeconômico da Região Norte Fluminense  
PBL – Programa Bairro Legal  
PCE – Projeto e Consultoria de Engenharia  
PDUC – Plano de Desenvolvimento Físico Territorial Urbano de Campos  
PDPMCG – Plano Diretor Participativo do Município de Campos dos Goytacazes  
PMCG – Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes  
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida  
PMF – Programa Morar Feliz  
PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano  
PNH – Plano Nacional de Habitação  
PPGPS – Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais  
SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo  
SFH – Sistema Financeiro de Habitação  
SMFAS – Secretaria Municipal da Família e Assistência Social  
SMOU – Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo  
SNH – Sistema Nacional de Habitação  
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social  
UENF – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro  
ZPI – Zona de Projetos Integrados

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>14</b>
<b>PARTE 1 - CAMPOS DOS GOYTACAZES: SUA ORIGEM E EXPANSÃO EM DIREÇÃO À BAIXADA CAMPISTA</b> “ <i>Campo</i> ” e “ <i>Cidade</i> ” são palavras muito poderosas.....	<b>44</b>
<b>1 A BAIXADA CAMPISTA E A CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES</b> .....	<b>45</b>
1.1 A complexa definição de distritos municipais no Brasil.....	46
1.2 A Baixada Campista, a Baixada da Égua.....	48
1.3 Campos dos Goytacazes: da vila à cidade.....	55
1.3.1 Vila de São Salvador dos Campos.....	56
1.3.2 A cidade de Campos dos Goytacazes.....	57
<b>2 A EXPANSÃO URBANA NO BRASIL: O PROCESSO HISTÓRICO DA EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES</b> .....	<b>61</b>
2.1 A urbanização e a expansão urbana das cidades brasileiras.....	61
2.2 A expansão urbana de Campos dos Goytacazes.....	66
2.2.1 Os projetos urbanísticos para a cidade de Campos dos Goytacazes.....	70
2.2.2 PDUC/1979: o embrião do espraiamento urbano.....	77
2.2.3 Plano Diretor do município de Campos de 1991: olhando para a Baixada.....	82
2.2.4 Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes de 2008: espraiamento, fragmentação e dispersão urbana.....	84
2.3 Centro, centralidade e nova centralidade.....	90
2.3.1 Centro, centralidade, subcentro e nova centralidade no espaço urbano de Campos.....	93
<b>PARTE 2 - AS INTERVENÇÕES DOS PMF E PBL, NAS PERIFERIAS DE CAMPOS E NA BAIXADA: O 2º DISTRITO DE GOYTACAZES, NOVA CENTRALIDADE</b> .....	<b>100</b>
<b>3 AS TRANSFORMAÇÕES DA PERIFERIA AO DISTRITO DE GOYTACAZES: PMF E PBL</b> .....	<b>101</b>
3.1 As políticas habitacionais e a urbanização nas cidades brasileiras.....	101
3.1.1 Os programas habitacionais do município de Campos dos Goytacazes (1970-2009).....	103
3.1.2 O Programa Morar Feliz na Baixada Campista (2013-2015).....	113
3.2 O papel do Porto nas ações do poder público na reestruturação urbana de Campos dos Goytacazes.....	131
3.3 O Programa Bairro Legal e suas ações urbanísticas entre Campos dos Goytacazes e o 2º distrito de Goitacazes.....	136
3.3.1 O Programa Bairro Legal reestruturando a cidade, a periferia e o 2º distrito de Goitacazes na Baixada Campista.....	138
3.4 Dos Bairros Planejados aos Condomínios Fechados no Distrito de Goitacazes.....	146
<b>4 O 2º DISTRITO DE GOYTACAZES: UMA NOVA CENTRALIDADE</b> .....	<b>156</b>
4.1 Freguesia de São Gonçalo.....	156
4.2 A proximidade de Goitacazes com Campos dos Goytacazes.....	159
4.3 A estrutura urbana e a formação da nova centralidade em Goitacazes.....	164
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>182</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>187</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>196</b>

## INTRODUÇÃO

*A forma de uma cidade muda mais depressa, lamentavelmente, que o coração de um mortal*  
Baudelaire (citado por Le Goff (1997: 143))

Le Goff, em seu livro *Por Amor às Cidades* (1997, p. 143), cita essa frase de Baudelaire, mencionando que este, como um *flâneur*, vê a transitoriedade que a cidade sofre com os processos de “modernização”. Cidade que, para Baudelaire, já não é mais uma paisagem clara, uma unidade visível, mas fragmentária, multiforme e inconstante.

Nestes quase vinte anos que estudo a cidade de Campos dos Goytacazes, percebi que, a partir do século XIX, quando se tem início o seu processo de urbanização, sua forma urbana vem mudando, principalmente, para atender às demandas do capital, como expõe Castells:

A urbanização está intimamente ligada à problemática do desenvolvimento, por isso que para esse autor é necessário ir além da “urbanização”, pois cada processo de urbanização carrega consigo as especificidades da produção social das formas espaciais, definindo a urbanização como o processo por meio do qual se ampliam as condições gerais de produção e reprodução do capital mediante a produção de específicos arranjos espaciais pelos conflitos de classe e frações de classe (CASTELLS, 2000, p. 47).

No primeiro momento, as ações para urbanização e modernização<sup>1</sup> de Campos dos Goytacazes se desenvolveram para responder aos anseios da elite açucareira, que não só detinha o poder econômico e político como também o controle sobre a expansão do espaço urbano, já que Campos dos Goytacazes<sup>2</sup>, no auge de sua atividade açucareira, era cercada por usinas, propriedades rurais e canaviais.

Na segunda metade dos anos 1970, a indústria açucareira apresentava os primeiros sinais de crise, ocasionada por vários fatores, entre os quais citamos a queda do preço do açúcar no mercado internacional; e a forte atuação das usinas paulistas no mercado interno. Essa crise se aprofundou, nos anos 1980. A extinção do Instituto do Açúcar e do Alcool (IAA), nos anos 1990, contribuiu para o

---

<sup>1</sup> Ver Faria (2001; 2008).

<sup>2</sup> Doravante aqui citada apenas como Campos, pois é desse modo que é chamada e conhecida.

fechamento de várias usinas no município. A elite proprietária e detentora de terras transformou-se, então, em agente que, ao buscar obter a maior renda possível com suas propriedades, interferia no mercado imobiliário que, por conseguinte, repercutia no valor dos bens fundiários.

De acordo com Zacchi (2012) e Faria *et al.* (2013), o processo de expansão da cidade de Campos dos Goytacazes, historicamente, ocorreu a partir da “liberação de terras” das antigas propriedades rurais. Portanto, para compreender tal processo é importante identificar e explicar como aconteceu a integração dessas terras à sua malha urbana, assim como outros processos adjacentes de cunho econômico, político e social que concorreram para a mudança do uso do solo, da forma urbana e os processos socioespaciais decorrentes.

Com esse interesse, o principal objetivo desta tese é analisar e explicar o processo de urbanização e expansão urbana de Campos dos Goytacazes, cidade média<sup>3</sup>, situada ao norte do estado do Rio de Janeiro, em direção à região da Baixada Campista<sup>4</sup>, e a formação de uma nova centralidade no 2º distrito de Goytacazes.

Os autores Maria da Encarnação Spósito e Eliseu Spósito associam a urbanização das cidades médias aos processos de “reestruturação urbana”, entre os quais destacam-se a dispersão e a sobreposição dos setores imobiliários e fundiários sobre os demais, o que se reflete nas escolhas locacionais e no aparecimento de “novas formas de habitat”, como conjuntos habitacionais e loteamentos fechados.

Observam, ainda, que o processo de urbanização mostra que a configuração das cidades médias tem em sua conta um enorme impulso externo, frequentemente sobreposto às ações puras e simples das “elites locais”. É comum que essas elites apropriem-se de condições favoráveis gestadas justamente fora dos limites desses municípios. Entre essas condições, Taufic (2014, p. 23) sublinha que devemos

---

<sup>3</sup> A noção de cidade média aqui utilizada vai além do tamanho demográfico ou do porte da malha da cidade, sendo, portanto, baseada nos termos apresentados por Correa (2007) e Spósito *et al.* (2007). Entre os autores brasileiros, aqueles que mais se empenharam em organizar, difundir e fortalecer as pesquisas conceituais e empíricas sobre as cidades-médias, destacam-se Maria da Encarnação Beltrão Spósito e Eliseu Savério Spósito. Seus estudos reforçam aspectos históricos de conformação das cidades-médias, principalmente no estado de São Paulo.

<sup>4</sup> O início da ocupação da Capitania de São Tomé, com criação de gado no século XVII, foi na região da Baixada Campista, quando os Sete Capitães adentraram através da Lagoa Feia. No século XVIII, a principal atividade econômica era o plantio de cana-de-açúcar, solo próprio e fértil e grande extensão de terras que favorecem o modelo de plantio.

destacar o papel do planejamento estatal e das mudanças históricas na relação entre investimento privado e território.

Spósito (2006) considera que o conceito de periferia urbana no Brasil precisa ser revisto, tendo em vista que esses espaços vêm passando por profundas transformações no seu conteúdo socioespacial, tais como o surgimento dos conjuntos habitacionais, implantados pelo poder público para grupos de menor poder aquisitivo; dos loteamentos clandestinos, produzidos pelas práticas de autoconstrução; dos condomínios fechados para grupos de maior renda; e, finalmente, a implantação de shopping centers. Assim, esta pluralização da paisagem e dos conteúdos da periferia urbana revela novas práticas socioespaciais, novas formas de diferenciação e segregação urbana e, por fim, aponta para uma fragmentação territorial e social da cidade (SPÓSITO, 2004, p. 116).

Até a década de 1980, essa realidade era típica das metrópoles, mas, na atualidade, observamos que esse processo ocorre também nas cidades médias, que, segundo Spósito *et al.* (2006) e Spósito (2007)<sup>5</sup>, são aquelas onde encontramos a complexidade da estrutura urbana similar a determinadas áreas das regiões metropolitanas (tamanho demográfico, funções urbanas e organização intraurbana), sendo nítida entretanto, uma autonomia relativa de que não desfrutam as cidades periféricas dos contextos metropolitanos.

De fato, esse processo de expansão faz com que a paisagem urbana da periferia<sup>6</sup> seja mais dinâmica, portanto, mais suscetível a mudanças, inclusive de uso do solo. As periferias urbanas são áreas que funcionam como uma interface de paisagem entre a cidade e o campo.

Por sua vez, o processo de urbanização horizontalizada, espalhada (*urban sprawl*)<sup>7</sup>, na última década do século XX e início do século XXI, nos instiga a

---

<sup>5</sup> Entre os autores brasileiros, aqueles que mais se empenharam em organizar, difundir e fortalecer as pesquisas conceituais e empíricas sobre as cidades-médias foram Maria da Encarnação Beltrão Spósito e Eliseu Savério Spósito. Seus estudos reforçam aspectos históricos de conformação das cidades-médias, principalmente no estado de São Paulo.

<sup>6</sup> A noção de periferia urbana, aqui empregada, além de referir-se à distância física em relação ao centro, está relacionada à distância sociológica a um centro, sendo este definido pela diversidade e pela densidade das relações sociais, pela intensidade da vida cívica, pelo acesso à informação, pela aglomeração de recursos culturais (DOMINGUES, 1994).

<sup>7</sup> O termo *sprawl*, em uso na literatura anglo-saxônica da metade do século XIX, deriva do verbo *to sprawl*, que significa deitar-se. A cidade deitada, espalhada, implantada em territórios cada vez mais vastos, sempre interpretada como uma ruptura entre a parte verticalizada e a horizontalizada, dispersa da centralidade (SECCHI, 2015, p. 45).

repensar os significados de cidade, campo, urbano e rural no Brasil e, por conseguinte, em Campos dos Goytacazes.

Partindo do pressuposto que, em Campos, o processo de urbanização espraiada ocorre a partir da integração das antigas propriedades rurais ao seu espaço urbano, como se configuram ou se (re)configuram esses espaços, tendo os conjuntos habitacionais populares, os condomínios residenciais fechados, os loteamentos (regulares e irregulares), como formadores das “novas áreas periféricas” descontínuas, fragmentadas, em antigas áreas rurais, ao mesmo tempo que ocorre a formação da centralidade em Goytacazes?

Correa (1995, p. 21) esclarece que a “[...] centralidade de um núcleo se refere ao grau de importância de suas funções centrais: maior o número delas, maior a sua região de influência, maior a população externa atendida pela localidade central e maior a sua centralidade”. Ou seja, trata-se dos espaços que serão influenciados diretamente pela área central da cidade, ao Centro. Mas com o processo de expansão das cidades, essa centralidade que antes estava delimitada ao Centro tende a se ampliar, surgindo assim outras centralidades, que passam a concentrar serviços, atividades culturais e comerciais. E como afirma Spósito (2004), embora o Centro se revele por determinados atributos localizados ou fixados no território, a centralidade se desvela pelo que se movimenta no território.

É importante atentar nos nossos estudos que, no processo de urbanização em nossas cidades, é perceptível a ação da especulação imobiliária sobre o uso e ocupação do espaço, tanto é assim que sempre estão se criando novas áreas para investir, como os vazios urbanos, geralmente situados em vetores urbanos, que estão ali aguardando o momento para as transformações, originando, assim, a fragmentação do espaço urbano.

Essa fragmentação em Campos dos Goytacazes é percebida, principalmente, nos eixos de expansão em direção à BR-101 sentido Rio de Janeiro, no sentido leste em direção à praia do Farol, na região da Baixada Campista, e também no sentido oeste, assim como no sentido à BR-356 para o município de São João da Barra (SJB). Esses espaços que tinham a presença de bairros periféricos passam a ter os conjuntos habitacionais e condomínios residenciais horizontais fechados de alto e médio padrão.

Finalmente, o que se observa em Campos é um processo de expansão urbana espraidada, que se manifesta como o crescimento urbano não denso que se estende a partir da periferia — condomínios horizontais, favelas e conjuntos habitacionais populares —, com o abandono do centro histórico/centro principal como lugar de moradia, mas que ainda concentra as principais atividades urbanas, portanto com forte atratividade e centralidade; com a verticalização e adensamento de certas áreas, no seu entorno (PIROVANI, 2011), dotadas da maioria dos serviços urbanos, gerando um subcentro (VILLAÇA, 2000); deixando grandes vazios (CONTI, 2013) dentro da mancha urbana e impulsionando a formação de novas centralidades dispersas e com características diferenciadas.

Sem dúvida, nesse processo de espraiamento urbano, os conjuntos habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH), construídos pelo Sistema Nacional de Habitação, a partir do fim dos anos 1960, em sua maioria, em terras (canaviais) de antigas usinas e fazendas situadas mais próximas do perímetro urbano, abriram frentes para a expansão urbana de Campos dos Goytacazes em diferentes direções.

O Conjunto Habitacional João XIII (1967) desenvolveu o bairro Parque Nova Brasília; o Conjunto Habitacional Santo Amaro (1977) deu origem ao bairro Parque Santo Amaro; o Conjunto Habitacional da Penha (1983) deu início ao atual bairro da Penha. Esses conjuntos foram construídos em antigos canaviais. O Conjunto Santo Amaro, por exemplo, foi construído em terras pertencentes à Usina do Queimado. Já as terras do Conjunto da Penha pertenciam à antiga Usina Santo Antônio.

Com o aprofundamento da crise da atividade sucroalcooleira, nos anos 1970, e paralelamente à descoberta da bacia de petróleo (1974) — sendo iniciado o processo de extração em 1978 —, transformações ocorreram no espaço urbano, fator importante para ativar a especulação imobiliária na cidade.

O Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC/79), elaborado pelo poder público municipal e pela Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional (FUNDENOR), atendendo a uma prerrogativa do poder federal, é o instrumento que impulsiona o processo de expansão urbana sobre as áreas rurais ao publicar leis de mudanças de uso do solo e de conversão de terras rurais em urbanas.

A partir dos anos 1980, verifica-se que a área periurbana<sup>8</sup> e periferias da cidade de Campos dos Goytacazes, antes ocupadas sobretudo por favelas, passaram a atrair o interesse do mercado imobiliário, com a construção de condomínios residenciais horizontais fechados (CARVALHO, 2004; ZACCH, 2012), atendendo, portanto, às demandas do capital. Estes foram construídos nas antigas terras das usinas de açúcar e álcool e propriedades rurais, iniciando o processo de expansão e fragmentação da malha urbana. Interessa ressaltar a presença, ainda hoje, de grandes vazios urbanos (CONTI, 2013) no interior e nas franjas do perímetro urbano.

Nesse período, o papel de centralidade regional que a cidade de Campos dos Goytacazes desempenhava, até o fim da década de 1980, foi dividido com a cidade de Macaé, que sedia a Petrobras e as empresas *off-shore*. Contudo, Campos dos Goytacazes continua atraindo investimentos, pois já possui uma boa infraestrutura, como um aeroporto, linhas de ônibus estaduais e interestaduais, sendo, ainda, um polo de serviços e comércio diversificado.

Além de estar numa grande planície, Campos dos Goytacazes possui grandes extensões de terras baratas nas áreas periurbanas. Destacam-se, ainda, as somas vultosas de royalties depositados nas contas públicas do município. A junção desses fatores na cidade de Campos dos Goytacazes ocasiona a convivência desta com a especulação gerada sobre as atividades do petróleo e gás na Bacia de Campos, com as novas descobertas do pré-sal e, mais recentemente, com o Complexo Logístico Industrial Portuário do Açú (CLIPA).

É importante lembrar que, no Brasil, desde os anos 1990, em virtude das mudanças derivadas do processo de modernização tecnológica, ampliando as relações entre a agricultura e a indústria e, ao mesmo tempo, deteriorando as condições de vida nas metrópoles e nas cidades médias, houve uma revalorização do campo. Este surgiu não apenas como um lugar de desenvolvimento das atividades agropecuárias, mas também como um espaço para se viver e desenvolver outras atividades, emergindo assim a presença de atividades não

---

<sup>8</sup> Zacchi (2012) usa o conceito de periurbano, segundo a definição de Bryant e Russwurm (1982): a franja rural-urbana que se subdivide em franja interna (total conversão do solo rural para urbano, sendo o caso das terras da Usina do Queimado) e franja externa (predomínio do uso rural com alguns elementos urbanos).

agrícolas, como o turismo, a prestação de serviços, investimentos imobiliários, entre outros (SPÓSITO, 2010).

Em Campos dos Goytacazes, o Plano Diretor de 1991 definiu como um dos vetores de expansão da cidade de Campos a Região da Baixada Campista. O Plano Diretor Democrático e Participativo de 2008 ratifica os vetores definidos no Plano de 1991 e inclui o distrito de Goitacazes na mancha urbana da cidade; assim, este distrito entra num processo de transição, pois nos mapas e no Plano, é incluído na mancha urbana, porém, é oficialmente considerado um distrito. Além disso, esse plano indica a necessidade de se criar novas centralidades.

A partir de 2009, Campos vivenciou intervenções urbanas promovidas pelas obras de urbanização do Programa Bairro Legal (PBL)<sup>9</sup> e do programa municipal de habitação popular Morar Feliz<sup>10</sup> (PMF), abrangendo, inclusive, os distritos mais próximos da malha urbana.

O PMF, lançado em 2009, teve como propósito construir 10.000 casas populares em quatro anos com recursos próprios do município, advindos dos recursos dos royalties do petróleo, sem recorrer à ajuda financeira do governo federal. A finalidade era diminuir ao máximo o déficit habitacional da cidade. O Programa promoveu uma reconfiguração socioespacial da cidade.

Já o PBL teve por finalidade a melhoria ou a instalação de infraestrutura em bairros periféricos e favelas. O programa realizou, entre 2011/2016, obras em diversos bairros da cidade: construção de galerias de águas pluviais e de redes de drenagem, instalação de rede de esgotamento sanitário, sinalização, pavimentação das ruas, construção de calçadas com acessibilidade, iluminação, sinalização, instalação de lixeiras e tratamento paisagístico, estendendo espraiamento, criando uma dispersão urbana, a partir de uma modernização seletiva, em que a expansão é intercalada por extensos espaços vazios (SANTOS, 2013). Esse programa também

---

<sup>9</sup> O PBL foi lançado, em 2009, e as obras foram iniciadas a partir de 2011, em diversos bairros da cidade, com construção de galerias de águas pluviais e de redes de drenagem, instalação de rede de esgotamento sanitário, sinalização, pavimentação das ruas, construção de calçadas com acessibilidade, iluminação, sinalização, instalação de lixeiras e tratamento paisagístico.

<sup>10</sup> Programa Morar Feliz (PMF) conjuntos são constituídos por unidades uni familiares e geminadas, conhecidas como "casinhas" que são concedidas segundo critérios e procedimentos estabelecidos no Decreto N<sup>o</sup>. 055/2011 (D.O.28.02.2011). São dotados de saneamento, com área edificada de 43,08 metros quadrados em um lote de 140 m<sup>2</sup>, exceto as de padrão de acessibilidade, com área edificada de 51m<sup>2</sup> em um lote de 160 m<sup>2</sup>. Cada casa possui dois quartos, uma sala, um banheiro e uma cozinha. Além de área de serviço com tanque. Não tem muro e são de cores diferentes. As instalações eletro hidráulicas seguem os parâmetros das normas de edificações.

foi gerido por verba oriunda dos royalties do petróleo e do governo Federal por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Entre 2009-2012, participei do projeto de pesquisa *Políticas Públicas e Desigualdades Socioespaciais: gestão para uma cidade justa?*<sup>11</sup>, como bolsista TCT FAPERJ. Um dos resultados apresentados por essa pesquisa indicou que os conjuntos habitacionais do PMF, planejados e dotados de infraestrutura urbana básica (rede de energia elétrica, iluminação pública, serviços de água e esgoto, vias de circulação pavimentada), ao serem construídos em áreas localizadas além do perímetro urbano, totalmente desprovidas de infraestrutura e transporte, expandiram a periferia da cidade, criando “novos territórios urbanos”. O que agravou o processo de segregação de uma parcela significativa da população de baixa renda da cidade de Campos dos Goytacazes, criando, ainda, uma fragmentação na periferia.

A partir de 2013, os programas municipais Morar Feliz e Bairro Legal são ampliados para os distritos do município, sendo que alguns se encontram localizados na área da Baixada Campista (Goitacazes, Tocos, Santo Amaro). No fim de 2012, o poder público iniciou as obras de ampliação da RJ-216 (antiga Estrada do Açúcar), acesso de Campos dos Goytacazes para os distritos da Baixada e para a praia de Farolde São Tomé, com permissão do Estado.

Observa-se, então, a chegada das grandes construtoras do País, como a MRV (MG), que constrói condomínios nas áreas periféricas, como Guarus, Pecuária, Jockey Club e Realiza (MG); TENDA (GO); Dahma (SP); e o Grupo Alphaville (SP), atraídas pela rica região e, também, pela grande extensão de terras baratas, principalmente em direção ao 2º distrito de Goitacazes na Baixada Campista. São atraídas, também, redes do setor alimentício, redes de departamentos, redes hoteleiras e de shopping centers. O Makro atacadista aportou na cidade em 2010; o grupo Aliansce Shopping Centers, em 2011, inaugurou o Boulevard Shopping Campos; o Atacadão, do grupo Carrefour, abriu sua loja em 2012; o Hotel Tulip Inn, em 2015; o Atacado Assaí, em 2019, entre outros.

O 2º distrito de Goitacazes, na Baixada Campista, recebeu os seguintes investimentos imobiliário: Grupo Alphaville (SP), o bairro planejado Bem Viver da

---

<sup>11</sup>A pesquisa coordenada pela profª.Teresa Peixoto Faria, com apoio da FAPERJ, foi desenvolvida entre 2009/2012, período da primeira gestão da prefeita Rosinha Garotinho, tendo como principal objetivo traçar um diagnóstico das implantações das políticas públicas nas áreas de informalidade na cidade de Campos dos Goytacazes, observando se os programas Morar Feliz (PMF) e Bairro Legal (PBL) resolvem ou reduzem a problemática da desigualdade socioespacial na referida cidade.

MRV (MG) e Realiza e a construtora local Construsam, que lança o condomínio Portal do Lago, entre outros. Esses empreendimentos somado com as obras do PBL, em Goitacazes, atraíram também novos investidores na atividade comercial e no serviço, melhorando e diversificando o Centro desse distrito. Assim, o processo desencadeado a partir de 2009, além de abrir novas áreas de crescimento das atividades comerciais e serviços, assim como, de moradias em Campos, acabou por fragmentar ainda mais os espaços urbanos, principalmente a periferia.

Embora o CLIPA tenha iniciado sua instalação em 2007, foi entre os anos de 2010/2011, quando as empresas do grupo EBX começaram a operar, que os investimentos começaram a chegar em Campos dos Goytacazes, que entrou na rota de consumo dos investidores, que apostam no porto e no potencial da cidade de Campos dos Goytacazes. Constatei também que o poder público só iniciou as obras dos PMF e PBL neste mesmo período.

Todos esses fatos aqui colocados dão origem ao objeto desta tese, pois inicialmente observei como todas essas políticas estavam sendo implantadas de forma intensa na área da Baixada Campista, principalmente no distrito de Goitacazes, gerando o processo de expansão da malha urbana em direção a esse distrito, criando, ainda, uma dispersão urbana e a formação de uma nova centralidade. Vale destacar, ainda, que a Região da Baixada Campista possui fortes características rurais. Apesar da falência do setor sucroalcooleiro, a atividade de criação de gado é forte e as indústrias da cerâmica possuem extrema relevância na Baixada.

O megaempreendimento do CLIPA, localizado em SJB, gerou impactos tanto na cidade de SJB quanto na cidade de Campos dos Goytacazes, que passaram a vivenciar uma grande expectativa, gerada em torno deste megaempreendimento. A partir de 2010/2011, Campos dos Goytacazes entrou na rota de interesse dos investidores, que apostam no porto e no potencial da cidade de Campos dos Goytacazes, principalmente do setor imobiliário. É importante destacar que esses investimentos imobiliários se espalham, isto é, deitam na área periurbana e também se instalam no distrito de Goitacazes, que está no vetor de expansão da malha urbana da cidade de Campos.

Outro dado interessante a destacar é que o processo de expansão e reestruturação urbana da cidade, segundo Batista (2018, p.79), propicia a formação

de áreas de concentração de comércios e serviços fora do Centro, que tem transformado tanto as áreas periféricas quanto o próprio Centro, modificando, assim, a relação entre Centro e periferia na cidade e também na escala urbana.

Portanto, considero que o poder público acelera o processo de melhoria da infraestrutura urbana, bem como de ampliação desta para lugares onde ainda não existia, pois chegavam, na cidade, os investimentos atraídos por esse megaempreendimento. Todavia, esse estudo buscou, também, ampliar as discussões acerca da expansão urbana e do processo de urbanização, principalmente da periferia, para onde a cidade se expande, de forma espraiada, dispersa e fragmentada, gerando uma nova centralidade. Portanto, procurando compreender como se inicia esse espraiamento urbano, o estudo baseia-se em dois fatores importantes, os planos diretores que orientam quais são os vetores de expansão e os espaços onde isso ocorre.

Spósito (2007) analisa a dispersão urbana como novas formas de extensão do tecido urbano e oferece um exercício que articula a dialética do tripé: forma (cidade), processo (urbanização) e conteúdo (urbano). Para a autora, as cidades estão estruturadas sob a urbanização dispersa e que em linhas gerais se desenvolve de maneira mais desigual, uma vez que a dispersão do tecido urbano se dá na constituição de cidades territorialmente fragmentadas e socioespacialmente diferenciadas. Essa situação favorece cada vez mais rupturas e descontinuidades, que redefinem lógicas de distribuição espacial dos usos residenciais, industriais, comerciais e de serviços, que, por sua vez, indicam transformações profundas no uso da cidade e no modo de vida urbano (JUNIOR NASCIMENTO, 2017, p. 553 *apud* SPÓSITO, 2007).

Até aqui, pudemos observar que o processo de expansão da malha urbana de Campos dos Goytacazes se acelerou e se intensificou a partir de 2010/2011, e perdura até o presente. Porém, esta tese fez o recorte da pesquisa e aprofundou o estudo entre 2013 e 2016, período em que esse processo é observado no 2º distrito de Goitacazes, correspondendo à implantação das obras dos PMF e PBL. Porém, a obra de ampliação e modernização da RJ-216, no trecho que liga os bairros periféricos de Campos dos Goytacazes (Penha, Imperial, Tropical) até Donana teve, a partir de 2015, um papel importante, pois passou a atrair investimentos imobiliários, comerciais e de serviços, aumentando o fluxo de pessoas e

mercadorias no Centro de Goitacazes, gerando, nesse distrito, uma nova centralidade. Percebe-se entre Goitacazes e os bairros periféricos de Campos dos Goytacazes um processo de conurbação.

Vale ainda ressaltar que os PMF e PBL foram lançados e implementados no mesmo período em que o CLIPA iniciava suas obras no 5º distrito de Pipeiras, na localidade do Açú, município de SJB. Outro ponto que não posso deixar de falar sobre esses programas municipais refere-se à verba utilizada. Esta verba deriva-se dos royalties do petróleo que o município recebe da Agência Nacional do Petróleo, Gás e Biocombustíveis (ANP).

Com base nessas considerações, desenvolvi a pesquisa a partir de três questões. As políticas urbanas, especificamente os Planos Diretores de 1991 e de 2008, assim como o programa de habitação popular Morar Feliz e o programa de melhoria de infraestrutura urbana Bairro Legal e, ainda, a instalação do CLIPA podem ser fatores importantes no processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes, em direção ao 2º distrito de Goitacazes, na Baixada Campista?

Esse recente processo de expansão urbana estaria afastando as periferias, cada vez mais para fora das áreas centrais, aprofundando, deste modo, a segregação socioespacial existente no município de Campos dos Goytacazes?

As intervenções do poder público, os investimentos imobiliários, comerciais e de serviços, no distrito de Goitacazes induziram o desenvolvimento da nova centralidade em Goitacazes? No intuito de responder a essas questões, o presente estudo foi estruturado a partir de três focos principais de análise, centrado nos atores e agentes que consideramos importantes (em maior ou menor grau) na (re)estruturação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes e seu recente processo de expansão urbana.

### **A) As ações do poder público com vistas a identificar**

A.1) O papel dos planos urbanísticos elaborados para a cidade no direcionamento e definição dos eixos e vetores de expansão, em particular, em direção à Baixada Campista, bem como na mudança da ocupação e do uso do solo nas áreas das antigas propriedades e terras das usinas de açúcar. Destacam-se o PDUC de 1979, que criou as leis de uso e ocupação do solo e de conversão de terras rurais em urbanas; o Plano Diretor de 1991, que definiu a área da Baixada

Campista como vetor de expansão urbana; e o Plano Diretor Democrático e Participativo de 2008, que aponta a necessidade de se criar novas centralidades.

A.2) O papel e a localização dos conjuntos habitacionais do Morar Feliz e das intervenções do Bairro Legal, criados em 2009 pela prefeita Rosinha Garotinho, que, em 2013, foram ampliados para os distritos. O poder público prioriza as ações na área da Baixada Campista, com início no 2º distrito de Goitacazes.

## **B) O papel e a identificação dos agentes privados e sua correlação com as ações do poder público**

B.1) A implantação e localização dos diversos empreendimentos comerciais e imobiliários, a partir de 2015, com o prenúncio do término das obras da Estrada do Açúcar (atual RJ-216) e de urbanização de Goitacazes.

B.2) A importância do CLIPA, tanto nas ações do poder público como na instalação dos empreendimentos comerciais e imobiliários.

## **C) Como ocorre a formação da nova centralidade em Goitacazes**

C.1) Descrição da nova configuração socioespacial resultante das intervenções realizadas pelo poder público, PBL e PMF, sendo um dos fatores que contribui para a formação da nova centralidade em Goitacazes.

C.2) Compreensão das expectativas geradas pelo CLIPA, impulsionando as intervenções nos bairros periféricos, entre Campos dos Goytacazes e o distrito de Goitacazes.

C.3) Identificação de como os moradores de Goitacazes e de outras localidades rurais vivenciam o Centro após as intervenções urbanísticas realizadas pelo PBL intensificando e acelerando o processo da nova centralidade.

C.4) Identificação de quais são os impactos dessa nova configuração urbana no cotidiano desses moradores e que tipo de relação ainda existe entre Goitacazes e a centralidade de Campos dos Goytacazes.

Outro ponto a ser estudado é saber se o CLIPA gerou alguma diferença no cotidiano dos moradores de Goitacazes.

## Percursos metodológicos

Em um primeiro momento, foi realizado o levantamento bibliográfico, seguido da leitura e do fichamento dos trabalhos já produzidos a respeito dessa política pública do município de Campos dos Goytacazes. Nesta busca, encontrei várias dissertações e teses sobre o PMF, entretanto, nenhuma pesquisa analisando o Programa Bairro Legal, assim como nenhuma examinando os dois programas juntos.

Concomitantemente, foi realizado um levantamento bibliográfico a fim de reunir as obras de referência sobre a cidade e o campo, abraçando as diferentes abordagens, tendo em vista o caráter multidisciplinar da temática da tese, assim como dos principais conceitos que orientam as análises sobre campo/cidade; rural/urbano; expansão urbana; urbanização; espraiamento; dispersão urbana; fragmentação; centro; centralidade e nova centralidade, tendo como referencial teórico as obras de Lefebvre, Milton Santos e Spósito. Conceituar os termos campo/cidade e rural/urbano tornou-se, hoje em dia, uma tarefa muito difícil devido à complexidade do tema. Essas áreas passaram por várias modificações tecnológicas e, ainda, pelo próprio processo de expansão das cidades, adentrando as áreas rurais. Há, pois, o interesse da especulação imobiliária sobre o espaço rural, devido às terras baratas e excelentes para a implantação dos condomínios residenciais horizontais fechados.

Ao estudarmos as cidades brasileiras, não tem como analisar a origem da cidade sem fazer sua relação com o campo, uma vez que viveram um modelo colonial por longo tempo — a urbanização no País foi tardia. Até 1940, uma grande parte da população brasileira vivia em áreas rurais. Quando esse processo de urbanização se iniciou, o modelo era centro x periferia até o fim dos anos 1970. Durante a década de 1980/90, o crescimento das áreas periféricas intensificou-se, mudando o padrão, como afirmam Villaça (2001) e Soares (2006). O modelo espraiado, isto é, o espalhamento, criou o fenômeno da dispersão urbana, gerando novas centralidades e periferias. A pesquisa baseia-se, nesse ponto, em Lefebvre, Secchi, Milton Santos, Spósito e Carlos.

Para entendermos o processo de espraiamento, os Planos Diretores são fundamentais, por serem um dos instrumentos interventores. Assim, para entender a

expansão de Campos dos Goytacazes, a tese estuda os planos PDUC/79, PDMCG/1991 e PDPMCG/2008.

No caso de Campos, o processo de espraiamento ocorre após a liberação das antigas terras de usinas de cana. Além das instalações dos condomínios residenciais horizontais fechados, tem-se, a partir de 2011, o surgimento dos conjuntos habitacionais do PMF e a reestruturação urbana com o PBL.

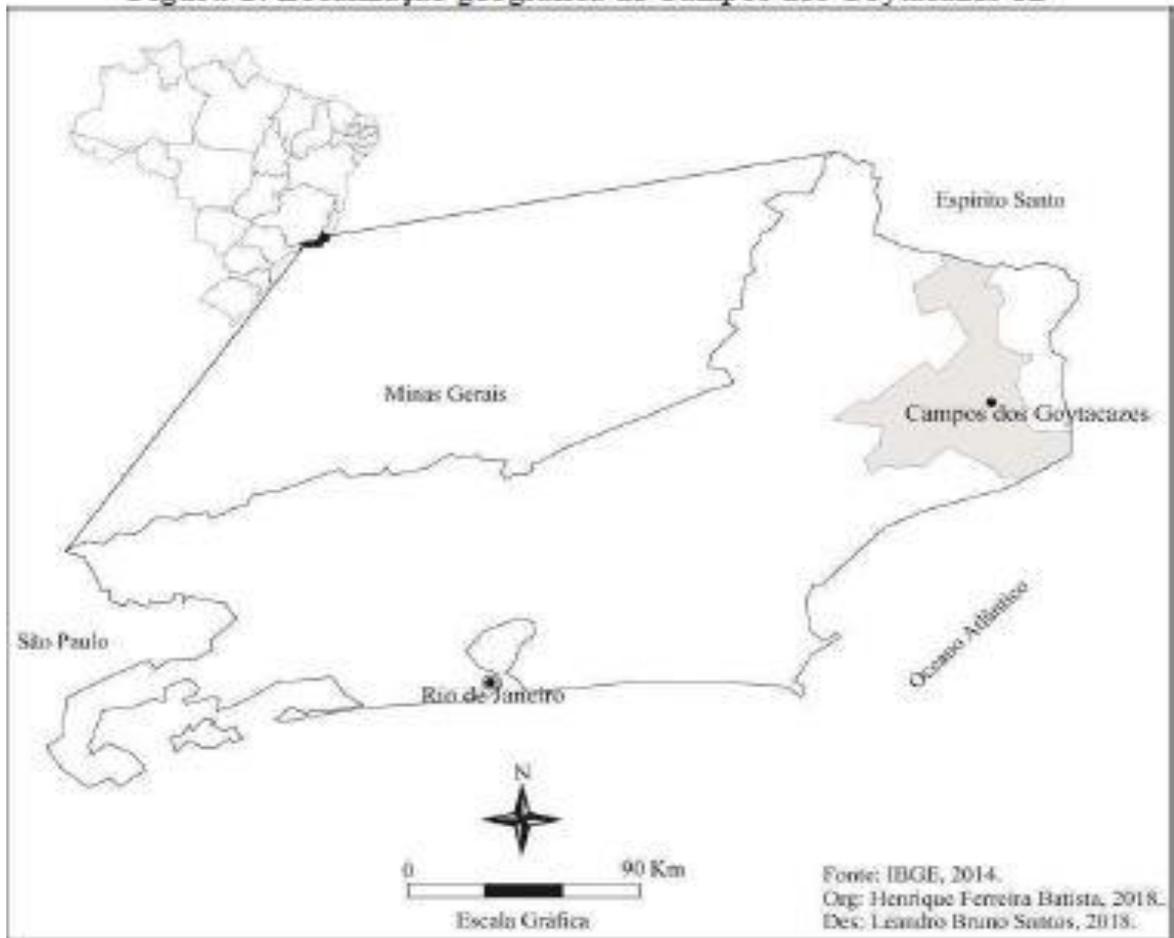
### **Área de estudo**

A pesquisa desenvolve-se na região denominada Baixada Campista, sendo esta, pois, uma área baixa em relação ao nível do mar. Nesta região, encontram-se os distritos de: (2º) Goitacazes, (3º) Santo Amaro, (4º) São Sebastião, (5º) Mussurepe e (17º) Tocos. A Baixada Campista é uma extensa área rural, importante na economia do município de Campos dos Goytacazes. A história da Baixada se confunde com a própria história de Campos.

Essa região é reconhecida, popularmente, como Baixada Goitacá ou Baixada da Égua — os mais antigos referem-se a esta área desta forma, derivado da época colonial, pois o meio de transporte utilizado para as atividades agrícolas eram as éguas — ou Baixada Campista. É composta por cinco distritos municipais : 2º distrito de Goitacazes, 3º distrito de Santo Amaro, 4º distrito de São Sebastião, 5º distrito de Mussurepe e 17º distrito de Tocos. É uma área de baixa topografia em relação ao perímetro urbano central do município de Campos dos Goytacazes. Esta é associada às terras baixas e alagadiças do município. É a parte litorânea do município de Campos, onde está localizada a única praia campista, Farol de São Tomé.

A região é um dos eixos de expansão urbana de Campos dos Goytacazes, no Plano Diretor do município de Campos, de 1991. Entre 2013 e 2016, esta área recebe as intervenções urbanísticas do PBL, intensificando-se o espraiamento urbano de Campos, com dispersão urbana e uma nova centralidade. A Figura 1 apresenta o mapa do Estado do Rio de Janeiro com destaque para o município de Campos dos Goytacazes; a Figura 2 se refere ao mapa do município, com a Baixada Campista destacada em vermelho.

**Figura 1 - Mapa do município de Campos dos Goytacazes**



Fonte: Google Imagens (2019).



O estudo não abarca todos os distritos do município de Campos dos Goytacazes. Ele se concentra no distrito de Goitacazes, onde temos observado o surgimento de uma nova centralidade. Esse distrito possui aproximadamente 18.000 habitantes (IBGE, 2010); é o mais próximo das áreas centrais de Campos e provido de mais serviços em relação aos demais distritos. Cortado pela RJ 2016, Goitacazes está no caminho para o litoral campista, isto é, para a praia do Farol de São Tomé.

A partir de 2015, o distrito torna-se o principal alvo dos investimentos imobiliários, devido a apresentar grandes extensões de terras baratas e, também, facilidade de acesso para as cidades do Rio de Janeiro e de Campos dos Goytacazes.

A metodologia de pesquisa desenvolvida na tese é qualitativa. De acordo com Minayo (1994), o objeto das Ciências Sociais é essencialmente qualitativo, pois, para a autora, a realidade social é o próprio dinamismo da vida individual e coletiva, com toda a riqueza de significados dela transbordante. Essa mesma realidade é mais rica do que qualquer teoria, qualquer pensamento e qualquer discurso que possamos elaborar sobre ela. Portanto, os códigos das ciências que, por sua natureza, são sempre referidos e recortados são incapazes de contê-la.

#### **A) Pesquisa histórico-documental.**

É uma técnica de pesquisa decisiva para as pesquisas em ciências sociais e humanas, cuja base de investigação são documentos, mapas, fotografias, jornais, relatórios, cartas originais, permitindo uma investigação elaborada através da coleta e análise de informações contidas nas fontes primárias e secundárias, importantes para a compreensão da conjuntura histórica, social e cultural de um dado período.

#### **Fontes primárias**

##### **Mapas originais produzidos em diferentes épocas**

Os mapas são referentes a diferentes períodos da expansão urbana da cidade de Campos dos Goytacazes; servem para indenficar as mudanças e demonstrar como se desenhou essa expansão. Dei ênfase aos mapas do Plano de

Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos, de 1979, devido ao zoneamento urbano, bem como aos mapas do Plano Diretor Participativo de 2008, que usou o PDUC como a principal base para regular a ocupação dos espaços vazios (antigas fazendas de cana-de-açúcar), com a finalidade de exercerem a sua função social, criando, assim, as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), destinadas à construção dos conjuntos do PMF, e a área da macrozona urbana de Campos dos Goytacazes.

### **Leis e decretos**

- Lei nº 7973/2007, de 10/12/2007 – Lei de Perímetros Urbanos do município de Campos dos Goytacazes

- Decreto nº 055/2011 – publicado no Diário Oficial do município de Campos dos Goytacazes, em 28/02/2011.

### **Iconografia**

Os acervos fotográficos particulares são importantes para trazer imagens de Goytacazes antes da intervenção realizada pelo PBL, comparando-as com as fotos que foram tiradas por mim durante a minha observação direta.

### **Fontes secundárias**

#### **Jornais; impressos de propaganda de investimentos**

O jornal local, *Folha da Manhã (FM)*, pertencente ao grupo *Folha*, fundado em 1978, é um jornal importante para a cidade e a região. Realizei uma busca nas matérias referentes aos PBL e PMF, entre 2010 e 2015, bem como nas matérias referentes ao CLIPA e à chegada de investimentos no mesmo período .

O jornal *Extra*, das Organizações Globo, na época, fez uma grande cobertura a respeito da implantação do CLIPA, importante fonte na análise sobre o impacto imediato que este empreendimento gerou para os dois municípios, Campos dos Goytacazes e SJB. Ambos os jornais trazem as falas do poder público, dos grupos

privados de fora e local sobre o empreendimento. O jogo da especulação pode ser identificado nos conteúdos dessas matérias. No total, foram analisadas 250 matérias, sendo 200 publicadas pela Folha da Manhã, nas colunas Bairros e Economia, e 30, no jornal *Extra*.

Os folhetos ou panfletos dos lançamentos imobiliários permitiram-me saber em quais eixos se concentram os condomínios residenciais horizontais de alto luxo, bem como o eixo que recebe mais condomínios residenciais fechados ou bairros planejados para a classe média. Além disso, pude conhecer também as construtoras nacionais e locais que investem seus recursos na construção desses condomínios, intensificando, assim, o processo de espraiamento urbano, adentrando áreas que, até os anos 1980, eram canaviais ou fazendas.

## **B) Observação direta**

A observação direta é uma técnica de coleta de dados, que não consiste apenas em ver ou ouvir, mas em examinar fatos ou fenômenos que se deseja estudar, sendo um elemento básico de investigação científica, muito utilizada na pesquisa de campo como abordagem qualitativa (MINAYO, 1994, p. 21). Flick (2009) corrobora a definição dada por Minayo (1994) e a completa, dizendo que a principal característica desse método diz respeito ao fato de o pesquisador mergulhar no campo, realizando uma observação descritiva, servindo como orientação para o pesquisador desenvolver seu campo de estudo.

Minhas primeiras idas ao campo realizando a observação direta foram em junho de 2016, quando eu ainda estava formando uma noção mais profunda do campo. Fui com o carro da UENF; a saída foi do bairro Flamboyant; estava um dia de chuva fina; a minha primeira observação dizia respeito à duplicação da RJ-216 (Estrada do Açúcar), com os bairros periféricos (Figura 3) margeando a estrada, antiga área de plantação de cana das Usinas Santo Antônio e São José. Esses bairros hoje possuem comércio de material para construção, motel, posto da Polícia Rodoviária, condomínio residencial vertical (Residencial Cassis), a Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFRRJ), uma cerâmica, uma indústria (Mylan) e a entrada para a Estrada dos Ceramistas, além de uma rotunda para a entrada no empreendimento Cidade Alpha Campos, do grupo paulista Alphaville.

**Figura 3 - Bairro Imperial e comércio (margem R-216)**



Fonte: Própria autora.

Neste campo, além de ir a Goitacazes, fui também a Ponta Grossa dos Fidalgos, no 17º distrito de Tocos, para observar a pequena localidade e o conjunto Morar Feliz, com vistas a tentar entender as razões do poder público para construir um conjunto tão para o interior da Baixada. No nosso retorno, o motorista fez um caminho diferente, não seguiu pela RJ-216 e sim por uma estrada secundária, que, no tempo dos engenhos, era o caminho da malha férrea. Esse caminho, hoje, é a Estrada do Limão (nome de um engenho central). Descobri que, além da ampliação da RJ-216, o poder público municipal asfaltou essa estrada, que passou a ser um grande anel ligando Tocos a Campos dos Goytacazes. A entrada, em Campos dos Goytacazes, é pelo bairro Novo Jockey, confirmando o mapa da macrozona urbana do Plano Diretor de 2008 e a valorização dessas antigas terras de usina e de fazendeiros, através dos empreendimentos imobiliários que vão sendo construídos.

Em 2017, a ida ao campo foi interrompida, pois a crise financeira do Estado do Rio de Janeiro me afetou diretamente. Fiquei sem receber a minha bolsa de pesquisa da FAPERJ, e o meu marido, servidor público estadual, o seu salário. Retornei para o campo em 2018 e, nesse momento, vi que o distrito de Goitacazes era um campo muito rico, pois os dois Programas foram implantados lá, a urbanização ali era bem forte. Devido ao fato de estar a 34 km do porto, os investidores são atraídos a investirem nesse distrito, tanto aqueles de fora quanto os da cidade de Campos.

Em 2018, realizei a observação direta. Em um primeiro momento, não falava com ninguém, apenas observava tudo e anotava, no caderno de campo, minhas impressões. Assim, descortinei e aprofundei meu olhar sobre Goitacazes. Logo de início, descobri que o Parque Saraiva é um dos bairros de Goitacazes, e eu sempre achei que era um bairro periférico de Campos dos Goytacazes. Fui para o campo usando os meios de transporte coletivos disponíveis em Campos, ônibus e vans, que circulam na cidade inteira e também em direção aos distritos. Como a distância de Goitacazes para o Centro de Campos dos Goytacazes é apenas de 24 km, os ônibus são urbanos. Já, para os distritos mais distantes, são os ônibus interurbanos.

Os ônibus saem do Terminal de Ônibus Urbano Luís Carlos Prestes, que fica na Avenida XV de Novembro (Beira-Rio) bem em frente à praça matriz da cidade de. No terminal, fiquei na plataforma das linhas Centro x Goitacazes, Centro x Bugalho e Centro x Nova Goitacazes (ambos bairros de Goitacazes). Os horários não são sempre os mesmos, a viagem do Centro de Campos dos Goytacazes até o Centro de Goitacazes dura 40 minutos, fora dos horários de maior pico de volume de tráfego, geralmente no início da manhã e no fim da tarde.

A capacidade do ônibus é de 44 passageiros sentados e 40 em pé, mas, sempre que viajei, o número de passageiros variava entre 20 e 25. Geralmente, eram alguns estudantes ou funcionários da Concessionária Águas do Paraíba, que iam fazer medição de água nas casas, assim como funcionários da Enel (cia. de luz), constituindo-se em grupos de 10 homens, distribuídos pelos bairros. Além destes, viajavam alguns idosos, geralmente com algum tipo de exame médico nas mãos.

Os ônibus geralmente circulam em horários mais espaçados, enquanto as vans possuem uma frequência maior. Por isso, o uso das vans é maior mas, mesmo assim, a reclamação sobre os transportes é grande, destacando-se os problemas de segurança, de manutenção, entre outros, cujos dados são apresentados no corpo da tese.

Em outras vezes, utilizei as vans, transporte alternativo que fazia linha para Goitacazes e ia também até a praia de Farol de São Tomé. Não gostei, são sujas, as cadeiras estão sem condição de usar cinto, andam em alta velocidade e têm a prática de disputar os pontos com os ônibus, como também com os colegas do mesmo grupo de van e com vans que pertencem a outro grupo. Os condutores não

ligam para a capacidade de passageiros, são sempre muito lotadas e estão sujeitas a blitzes frequentes, realizadas pelo Instituto Municipal de Trânsito e Transporte (IMTT), nas principais avenidas de Campos dos Goytacazes e nas saídas para os distritos, com o intuito de fiscalizar e coibir irregularidades. Vivi um momento de fuga de blitz: os condutores se avisam através de celulares, fazendo, assim, outras rotas; é uma verdadeira aventura.

Quando usei o transporte alternativo (vans), pude entrar no bairro Parque Saraiva e em outros, como Bugalho e Vila Romana. As vans circulam nos bairros, enquanto os ônibus, apenas na RJ-216 e na avenida. Na entrada dos bairros, observei que o PBL foi implantado somente no bairro Nova Goitacazes. O pior caso, no âmbito do PBL, ocorreu no Parque Saraiva, um bairro grande, que está no entorno do Centro de Goitacazes. Houve, ali, o início da intervenção, mas as obras foram paralisadas e abandonadas. Hoje, o bairro tem muitos problemas, principalmente quando chove. As vans, em dias de chuva, não circulam nas ruas do Parque Saraiva, devido ao grande atoleiro de lama, como se vê na Figura 4.

**Figura 4** – Terminal das vans na avenida Hélio Póvoa, ao lado do viaduto Leonel Brizola, no Centro da cidade de Campos



Fonte: Própria autora.

Foi por meio desse método que pude observar e identificar os elementos materiais/concretos no espaço e como este está organizado, bem como distinguir as intervenções que estes espaços receberam entre 2013 e 2016.

### **C) Observação flutuante**

O método foi usado pela antropóloga Colette Pétonnet (2009) em suas etnografias urbanas. Ao se deixar flutuar ou, dito de outro modo, ao se mostrar desatenta ao conhecimento apriorístico, ela se deixa conduzir pelo inesperado, pelo modo como as pessoas se apresentam em um dado momento e em um determinado lugar da cidade, em um determinado endereço.

Nesta tese, o endereço é a Padaria Pães e Cia., e minha conversa foi com cinco moradores de Goitacazes: um casal, dois homens e uma mulher, com idades entre 30 e 60 anos, frequentadores da padaria. Durante a conversa, foram dizendo como é viver em Goitacazes e como fazem uso do novo Centro. Essas conversas foram realizadas entre dezembro de 2018 e janeiro de 2019. É aí que reside a originalidade da tese, pois foi por meio dessas vozes que constatei que parte do processo recente de expansão urbana de Campos dos Goytacazes em direção à Baixada Campista prioriza o distrito de Goitacazes. Uma nova centralidade vai ser, então, analisada. As conversas foram do modo mais natural possível, com conversas, aproximações criando situações de troca e vivência com os moradores, a partir de locais estratégicos, além de registros fotográficos de situações observadas e anotações frequentes. O modelo está no Anexo I, e os nomes de todos os entrevistados foram alterados para a preservação de suas identidades.

Vale ressaltar que, ao transcrever as falas dos moradores e não moradores de Goitacazes, a pesquisa usou outros nomes, para resguardar a identidade das pessoas que contribuíram com a pesquisa.

### **D) Entrevistas semiestruturadas**

Foi realizada uma entrevista com a secretária municipal da Família e Assistência Social (antiga Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social), Sana Gimenes, em 16/03/2020, da gestão do prefeito Rafael Diniz. O objetivo da entrevista foi obter dados sobre os programas PMF e PBL destinados aos distritos da Baixada Campista e saber qual a posição do atual governo a respeito dos conjuntos que ficaram com obras paradas e abandonadas, além daqueles que não saíram do papel. Outra entrevistada foi a diretora de Habitação,

Regina, fornecendo um quadro geral sobre o PMF e seus problemas, principalmente nos distritos da Baixada Campista, além de transmitir a posição da atual gestão a respeito dos referidos programas.

Entrevistei o sr. Hamilton, administrador do distrito de Goitacazes, que me explicou que a atual administração dividiu o município em sete regiões, uma delas é a Baixada Campista. Os distritos têm um coordenador e um administrador, no caso de Goitacazes, o coordenador é o vereador Igor Pereira e ele é o administrador, ou seja, quem está no distrito resolvendo todos os problemas que surgem no cotidiano.

Baseada nos apontamentos da observação direta, estruturei a entrevista em Goitacazes. Em agosto, setembro e outubro de 2018, procurei sentir se o movimento no Centro de Goitacazes tinha um fluxo contínuo. Percebi que, na última e na primeira semanas de cada mês, o movimento era muito intenso. Foram 49 transeuntes entrevistados, 34 eram moradores de Goitacazes, e os 15 restantes, moradores de outros lugares. Moravam em Campos dos Goytacazes, em outros distritos e localidades da Baixada Campista, como Tocos, São Sebastião, Saturnino Braga, Donana, Mineiros e, ainda, foram identificados moradores do município vizinho, São João da Barra, das localidades de Açú, Mato Escuro e Cazumbá, mais próximos de Goitacazes do que da sede do município a que pertencem.

As entrevistas aconteceram nas calçadas da Avenida Raul Souto Maior, no trecho de maior concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços, entre o Banco do Brasil e o Clube Recreativo de Goitacazes. Objetivei colher a opinião dos entrevistados sobre os PBL e PMF e as transformações que esses programas ocasionaram no distrito, contribuindo para a formação da nova centralidade, e como estes entrevistados a veem hoje. Ressalto que as pessoas não eram obrigadas a responder e a escolha foi aleatória. O modelo da entrevista está no Anexo I, no fim da tese.

### **Análise dos dados**

As expectativas quanto à apuração de dados empíricos deste trabalho concentraram-se em um número expressivo de informações, coletadas através dos jornais e de entrevistas. Assim, a combinação das matérias jornalísticas com as entrevistas contribuiu para alcançar os objetivos desta pesquisa. Acerca do

tratamento das informações obtidas através das entrevistas, vale ressaltar que, após a sua realização, foram transcritas na íntegra. Em uma etapa posterior à análise dos dados, buscou-se, através das transcrições, o reconhecimento, no relato dos entrevistados, à formação da nova centralidade em Goitacazes, que entrou no processo de especulação que o município passou a partir de 2011, tendo seu auge em 2012/2013, enfraquecendo-se entre 2014/2015. As obras do PBL já estavam quase concretizadas e muitos investimentos imobiliários, comerciais e de serviços já implantados. Um ponto que merece destaque durante a coleta de dados foi a facilidade e a receptividade dos entrevistados, o que facilitou o andamento da pesquisa. A partir desse momento, instauraram-se questões da política pública (PMF e PBL), bem como os interesses dos investidores privados, ambos com expectativas diferentes perante a forte especulação gerada com a instalação do CLIPA. Temos, pois, a cidade acelerando e intensificando a expansão espraiada da malha urbana, mais direcionada para a Baixada Campista, formando a nova centralidade, em um processo irreversível.

O conteúdo das entrevistas juntamente com as informações obtidas com as matérias jornalísticas do jornal *Folha da Manhã* e do jornal *Extra* funcionam como suporte no processo de construção histórica desse recente processo de expansão da malha urbana de Campos dos Goytacazes, formando uma nova centralidade em Goitacazes, na Baixada Campista. Iniciou-se, pois, uma fissura no modelo tradicional centro x periferia, criando um cenário bem atraente para a especulação gerada com a instalação do CLIPA, juntando os anseios políticos do grupo de Rosinha Garotinho com os anseios dos investidores privados, um pensando em lucro político e o outro, em lucro financeiro. Assim, a apropriação dessas informações se deu, também, a partir da visão que a imprensa local refletia sobre a política habitacional e a sua instrumentalização política.

Com a intenção de procurar responder aos vários questionamentos levantados durante a pesquisa de campo desta tese e atingir o principal objetivo aqui proposto, que é o estudo da formação da nova centralidade no 2º distrito de Goitacazes, na Baixada Campista, analisando, ainda, quais os fatores principais que contribuíram, de alguma forma, para a formação dessa nova centralidade, estabeleci um conjunto de procedimentos para a realização da pesquisa, que descrevo na seção a seguir.

## Estrutura dos capítulos

Para melhor tratamento das questões, tanto teóricas quanto empíricas, esta tese foi estruturada em duas partes, além da conclusão. Cada parte contém três capítulos, além de mapas e imagens, o que permitirá acompanhar e compreender a construção do objeto e o problema da pesquisa. A organização procura responder aos objetivos e às questões que propus durante a elaboração do projeto de pesquisa de tese de doutoramento.

Na **Parte 1**, *Campos dos Goytacazes: sua origem e expansão em direção à Baixada Campista*, mostro como esses espaços foram sendo construídos e reconstruídos ao longo da história. A partir da segunda metade do século XX, a produção do espaço urbano — devido ao crescimento populacional, aos avanços tecnológicos no campo e na indústria — ampliou a necessidade da cidade de se expandir e, nesse momento, o processo de *sprawl urban* era cada vez mais perceptível, pois as cidades foram ocupando e transformando as áreas rurais próximas ao perímetro urbano, criando dispersão urbana, assim como novas centralidades. No Brasil, a partir do início dos anos 1990, o processo de expansão das cidades acelerou e intensificou-se; o *sprawl* é o modelo de expansão adotado.

O perímetro urbano de Campos dos Goytacazes — cidade média localizada na Região Norte do Estado do Rio de Janeiro — era, até meados da década de 70, delimitado por usinas e canaviais. A partir do fim de 1980, com o aprofundamento do declínio das atividades sucroalcooleiras, iniciou-se a substituição dos canaviais por condomínios residências horizontais fechados no periurbano. Nesse momento, as atividades de extração de petróleo na Bacia de Campos estavam prestes a começar. A partir de 1990, o processo de espraiamento (*sprawl*) expandiu-se e, na primeira década do século XXI, acelerou e intensificou-se, podendo ter como fator a expectativa gerada pelo mercado especulativo com a vinda do CLIPA para a região. Entre 2013-2016, a expansão da malha urbana de Campos dos Goytacazes direcionou-se no sentido leste, isto é, para o 2º distrito de Goytacazes, na região da Baixada Campista, nova área de investimentos do setor imobiliário, gerando uma nova centralidade. Desta maneira, essa parte foi subdividida em três capítulos.

No **capítulo 1**, *A Baixada Campista e a cidade de Campos dos Goytacazes*, apresento um breve histórico sobre a ocupação da Baixada Campista,

demonstrando sua importância para a economia do município e para a construção da vida urbana campista, apontando os momentos áureos da Baixada e a crise que passa a sofrer com o término da sua principal atividade econômica, a indústria sucroalcooleira no município.

Para compreender como se desenvolve o uso e ocupação desta periferia , no segundo capítulo estudo como ocorreu a processo de expansão das cidades brasileiras, aprofundando o estudo no processo de expansão urbana de Campos, destacando os seguintes planos: PDUC/79, Plano Diretor do Município de Campos de 1991 e o PDPMCG de 2008.

No **capítulo 2**, *A expansão urbana no Brasil: o processo histórico da expansão de Campos dos Goytacazes*, primeiramente, realizo uma abordagem sobre a expansão urbana no País, um processo que iniciou tardiamente, dado que a industrialização brasileira também se desenvolveu apenas no século XX. Sobre os planos urbanísticos da cidade de Campos, aprofundo o estudo a partir do fim dos anos 1970, com o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC/1978). A partir da Constituição de 1988, o olhar da cidade mudou, e os planos diretores passaram a se preocupar com a cidade como um todo, assim o Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes de 1991 define os vetores de expansão, e a Baixada é um dos vetores, iniciando-se as regras sobre as AEIS. O Plano de 2008 ratifica e amplia as regras do Plano de 1991 e indica a necessidade de criar novas centralidades. Portanto, compreender os conceitos de centro, centralidade e nova centralidade na concepção de Lefebvre, Spósito, Villaça, Ana Fanni Carlos, entre outros.

Ao estudar o processo de expansão urbana da cidade de Campos dos Goytacazes na atualidade, é fácil perceber a mudança na forma da sua malha urbana, uma vez que se apresenta espraiada, principalmente na área periférica, que cresce apresentando novas áreas de concentração de atividades comerciais e de serviços. É importante compreender, pois, que, nesse processo de espraiamento, ocorre a formação de uma nova centralidade. Com o aparecimento de uma nova centralidade, desempenhando funções antes restritas ao Centro principal, percebe-se que este Centro vai deixando de ser o espaço de concentração de atividades comerciais e serviços para essa população da nova centralidade. Campos dos Goytacazes é uma cidade média, que exerce o papel de polo regional de atividades

comerciais e de serviços. A partir de 2009, com o lançamento das políticas públicas PMF e PBL, a cidade inicia a reestruturação urbana da área central e a urbanização da malha periférica, que cresce de forma acelerada, devido aos investimentos imobiliários, que se intensificam com a implantação do CLIPA. Como consequência, o distrito de Goitacazes torna-se uma nova centralidade.

Na **Parte 2**, *As intervenções dos PMF e PBL em Campos dos Goytacazes e na Baixada: o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade*, continuo o estudo sobre a dinâmica do processo de espraiamento urbano da cidade de Campos dos Goytacazes em direção à Baixada Campista, tendo como base a expectativa gerada no mercado com a instalação do CLIPA, assim pergunto: qual o lugar do Porto nessas intervenções? Considero que não há como estudar esse recente processo de expansão de Campos, assim como a reestruturação urbana da cidade, através da implementação das políticas públicas do MF e BL, sem relacionar com a instalação do Porto. Para saber qual era o lugar do Porto nesse processo, pesquisei matérias publicadas no jornal *Folha da Manhã* e nos jornais *O Globo* e *Extra*, entre 2010 e 2015, período no qual as atividades em torno do Porto estavam bem intensas, gerando expectativa em relação ao empreendimento, com relação a empregos, estabelecimento de escritórios e firmas.

A expectativa gerada era tão grande que, a partir de 2010, tendo seu ápice entre 2011/2015, é um “ímã” que atrai, para o município de Campos, vários tipos de investimentos, dos setores imobiliário e hoteleiro ao setor comercial, além de aguçar uma disputa entre as cidades de Campos e SJB. Vale ressaltar que tanto o grupo político da Rosinha Garotinho quanto os investidores privados se “apropriaram” da instalação do CLIPA, cada um usando esse fato para ter seus ganhos. Esta parte contém três capítulos.

O **capítulo 3**, *As políticas habitacionais e a urbanização nas cidades brasileiras e em Campos dos Goytacazes na Baixada Campista*, mostra que a região e a Baixada Campista estão geograficamente bem localizadas, possuem extensas terras, das antigas usinas de produção sucroalcooleira, e estão no vetor de expansão urbana de Campos. Com essas características, a região passou a atrair investimentos imobiliários, tendo como uma das áreas de investimento o distrito de Goitacazes. Portanto, o poder público acelerou e intensificou as ações dos PMF e PBL neste distrito, transformando-se radicalmente tanto na paisagem quanto na

forma socioespacial, o que nos dá a oportunidade de entrar na discussão acerca das áreas em que a urbanização ainda não está consolidada, principalmente essa área sendo um distrito municipal que passa a ser incorporado na macrozona urbana. Esse quadro pode ter contribuído muito para a formação de nova centralidade em Goitacazes.

O **capítulo 4**, *A dinâmica da produção do espaço no distrito de Goitacazes, na Baixada Campista*, apresenta a reestruturação urbana para atender às demandas do setor imobiliário, atraído pelas extensas e baratas terras das antigas usinas, localizadas no periurbano e em áreas rurais fora dos limites efetivamente urbanizados, analisando a atuação do setor imobiliário, como MRV, Alphaville, Realiza, segundo os fatores de localização envolvidos na estratégia de vendas. Aborda e identifica os agentes imobiliários que atuam nessas terras no distrito de Goitacazes, assim como a atuação do estado através das ações do PBL como um dos fatores importantes no processo de espraiamento da malha urbana de Campos em direção à Baixada Campista, contribuindo para a formação de nova centralidade em Goitacazes.

O capítulo aponta o distrito de Goitacazes e sua história, destacando a sua relação econômica com a cidade de Campos. O Plano Diretor do município de Campos, em 1991, no capítulo V, art.14, determina três vetores de áreas de expansão urbana, sendo a Baixada Campista um deles. Desta forma, o PDPMCG de 2008 já incluía o distrito de Goitacazes na malha urbana da cidade, isto é, a malha periférica da cidade se expandiu com bairros periféricos de Campos crescendo em direção a Donana, a partir de 2011. Com a expectativa gerada pela implantação do CLIPA, as terras entre a periferia de Campos e a localidade de Donana, no distrito de Goitacazes, atraíram os grandes condomínios residenciais fechados, fazendo com que o poder público, através dos PMF e PBL transformassem o distrito de Goitacazes, contribuindo na formação de uma nova centralidade. Portanto, traz-se a fala dos moradores do distrito a respeito desse processo de intervenções no distrito e o impacto no seu cotidiano, com o objetivo de analisar se os moradores percebem a nova centralidade que Goitacazes é para a Baixada Campista e as áreas vizinhas.

Esta tese se encerra com a proposição das **Conclusões**, que têm como função englobar as principais questões tratadas por este estudo ao retornar às

questões iniciais, na tentativa de responder aquilo que foi proposto enquanto objetivos e questões norteadoras.

**PARTE 1****CAMPOS DOS GOYTACAZES: SUA ORIGEM E  
EXPANSÃO EM DIREÇÃO À BAIXADA CAMPISTA**

*“Campo” e “Cidade” são palavras muito poderosas*  
*Raymond Williams*

## **1 A BAIXADA CAMPISTA E A CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

Este capítulo tem como objetivo principal caracterizar a relação entre a região da Baixada Campista e a construção da cidade de Campos dos Goytacazes. A partir do século XVIII até o fim da década de 1970, no século XX, a atividade sucroalcooleira era a principal atividade econômica do município de Campos dos Goytacazes. No fim dos anos 1970, paralelamente à descoberta de petróleo na Bacia de Campos, essa atividade econômica, com grande concentração nos distritos da Baixada Campista, entrou em profunda crise, ocasionando uma grande alteração na relação existente entre essa mesma Baixada Campista e a cidade de Campos, já que o açúcar e seus derivados deixavam de ser a principal fonte de renda do município. A principal atividade econômica passava a ser a petrolífera com o advento dos royalties que o município passava a receber. A partir do Plano Diretor de 1991, a região foi reconhecida como um vetor de expansão urbana. Sua área, porém, era de grandes extensões rurais, pertencentes às antigas usinas e grandes fazendas fornecedoras de cana-de-açúcar.

Pretende-se, primeiramente, fazer um breve histórico sobre o rico período das atividades sucroalcooleiras para poder compreender a relação campo-cidade na formação de Campos dos Goytacazes e, em seguida, relacionar os principais determinantes da expansão urbana no município, do ponto de vista econômico e espacial. Do ponto de vista econômico, a falência da atividade sucroalcooleira, paralelamente à descoberta de petróleo, aos royalties e à expectativa com a instalação do CLIPA, em 2007, no município de SJB, grandes impactos no espaço intraurbano e interurbano.

Com relação a como ocorreu a produção do espaço urbano da cidade de Campos e a dinâmica da expansão da malha urbana a partir de 2009, o estudo se baseia nos planos diretores do município a partir do PDUC/79; do Plano Diretor de 1991; e do Plano Diretor Participativo de 2008, para compreender como ocorreu a formação de nova centralidade no 2º distrito de Goitacazes entre 2013/2016.

## 1.1 A complexa definição de distritos municipais no Brasil

Na área da Baixada Campista, encontram-se cinco grandes distritos do município de Campos dos Goytacazes, e um deles teve grande participação no termo para fundar a Vila de São Salvador de Campos, hoje, cidade de Campos. Monastirsky<sup>12</sup> (2009) coloca que as discussões sobre os distritos municipais ainda não está consolidada, visto que há poucos trabalhos sobre a temática, especialmente do ponto de vista conceitual. Para ele, a discussão sobre o rural e o urbano ou campo e cidade é muito importante, devido à relação dialética sob diversas óticas.

Os distritos municipais brasileiros são subdivisões municipais que não possuem autonomia administrativa e estão ligados, diretamente, com a sede do município, a cidade. Funcionam em locais de organização de pequena produção e atendimento de primeira necessidade da população residente em seu entorno (ARAÚJO, 2008).

É importante destacar que, embora estejam localizados na zona rural do município, a sede dos distritos é considerada parte integrante da zona urbana, e sua população é contada, em Censos e dados populacionais oficiais, como sendo população urbana, levando várias sedes de distritos, que possuem algumas dezenas ou centenas de casas, a serem definidas como urbanas, ignorando outros critérios de diferenciação, como a questão de ocupação, traços culturais, raízes históricas etc.

Até 1938, o Brasil não tinha dispositivo legal que estabelecesse a diferença entre vila e cidade, como também não havia um critério definidor do espaço rural e urbano. Era costume elevar à condição de vila, ou mesmo diretamente à condição de cidade, rústicas sedes de freguesias (VEIGA, 2002, p. 64). Foi durante o período do Estado Novo que foi instituído o Decreto-Lei n.º 311, de 2/03/1938. Em seu artigo 3º, este Decreto-Lei definiu que a sede dos municípios passaria à categoria de cidade e lhe dariam o nome. Pelo artigo 4º, os distritos municipais foram submetidos ao poder da prefeitura.

---

<sup>12</sup> Professor e coordenador, dr. Leonel Monastirsky, da Geografia da Universidade Estadual de Ponta Grossa (UEPG). Ele coordena um grupo de pesquisadores e estudantes aprofundando as discussões sobre os distritos municipais brasileiros, conceito, papel na administração do municípios, relação com a prefeitura dos municípios.

Segundo Blume (2004), essa normativa foi criada para delimitar as cidades, regulamentando, dessa forma, a distinção oficial entre rural e urbano. A cidade, por sua vez, é definida como a localidade onde está situada a sede da prefeitura municipal, enquanto os distritos são as unidades administrativas dos municípios. Assim, todas as sedes municipais (pequenos povoados ou simples vilarejos), não importando suas características funcionais, estruturais ou sua população, foram transformadas em cidades. São os prefeitos municipais que passam a definir os perímetros urbanos de seus municípios.

Para Veiga (2002), manter essa profunda distorção sobre a configuração territorial do Brasil resulta numa “ficção” de o País ser mais urbano do que rural. Essa inadequada interpretação da realidade rural brasileira acaba interferindo, de forma equivocada, nas nossas políticas públicas e na própria forma de elaborar um Plano Diretor para o município. Por outro lado, beneficia os agentes que detêm terras para a expansão urbana das cidades.

Monastrirsky (2009) afirma que, na atualidade, os distritos situados em áreas rurais são considerados, pelo Poder Público, como pertencentes à área urbana, inclusive pagando os mesmos impostos dos moradores das áreas urbanas. Além disso, os modos de vida e anseios dos moradores desses distritos passam a transitar nestes dois espaços geográficos, o rural e o urbano. Esse fenômeno acontece a partir da segunda metade do século XX, e acentua-se no século XXI. As cidades crescem em descontinuidade, ainda que os meios de comunicação e transporte propiciem continuidades espaciais, as descontinuidades existem, pois a ação no espaço e sua apropriação são parcelares (SPÓSITO, 2016, p. 134). Na atualidade, temos as cidades “dispersas” ou “espraiadas”.

Na atualidade, o município de Campos dos Goytacazes é formado por 15 distritos: a sede, Campos dos Goytacazes; Goitacazes (2º distrito); Santo Amaro (3º distrito); São Sebastião de Campos (4º distrito); Mussurepe (5º distrito); Travessão de Campos (7º distrito); Morangaba (9º distrito); Ibitioca (10º distrito); Dores de Macabú (11º distrito); Morro do Coco (12º distrito); Santo Eduardo (13º distrito); Serrinha (15º distrito); Tocos (17º distrito); Santa Maria de Campos (18º distrito); e Vila Nova de Campos (20º distrito). Cinco destes, com os nomes destacados em vermelho, localizam-se na Baixada Campista (Figura 3).



principalmente, ao mundo rural. Assim, a fazenda ou a gleba, com seus proprietários residentes ou não, era a unidade inicial de população nas diferentes regiões brasileiras (FARIA, 2006, p. 73).

Queiroz (1978, p. 279) lembra que, no primeiro momento, Portugal estabeleceu as feitorias no litoral, que serviam de base para vigilância, e armazéns para o tráfico do pau-brasil. As feitorias foram os primeiros embriões de população, cujos pequenos números tornaram-se vilas, e raras foram aquelas que alcançaram a categoria de cidade.

Na abordagem clássica, o rural é definido como um espaço associado às atividades que mantêm relação direta com a natureza. Quanto à forma, sua organização apresenta a dispersão da população. O urbano, ao contrário, se caracteriza por uma complexa organização, tendo na concentração populacional sua principal marca. É visto ainda como lócus da divisão do trabalho e da concentração do capital.

Para Biazzo (2009), campo e cidade são formas concretas, “materializam-se e compõem as paisagens produzidas pelo homem; ‘urbano’ e ‘rural’ são representações sociais, conteúdos das práticas de cada sujeito, cada instituição, cada agente na sociedade”.

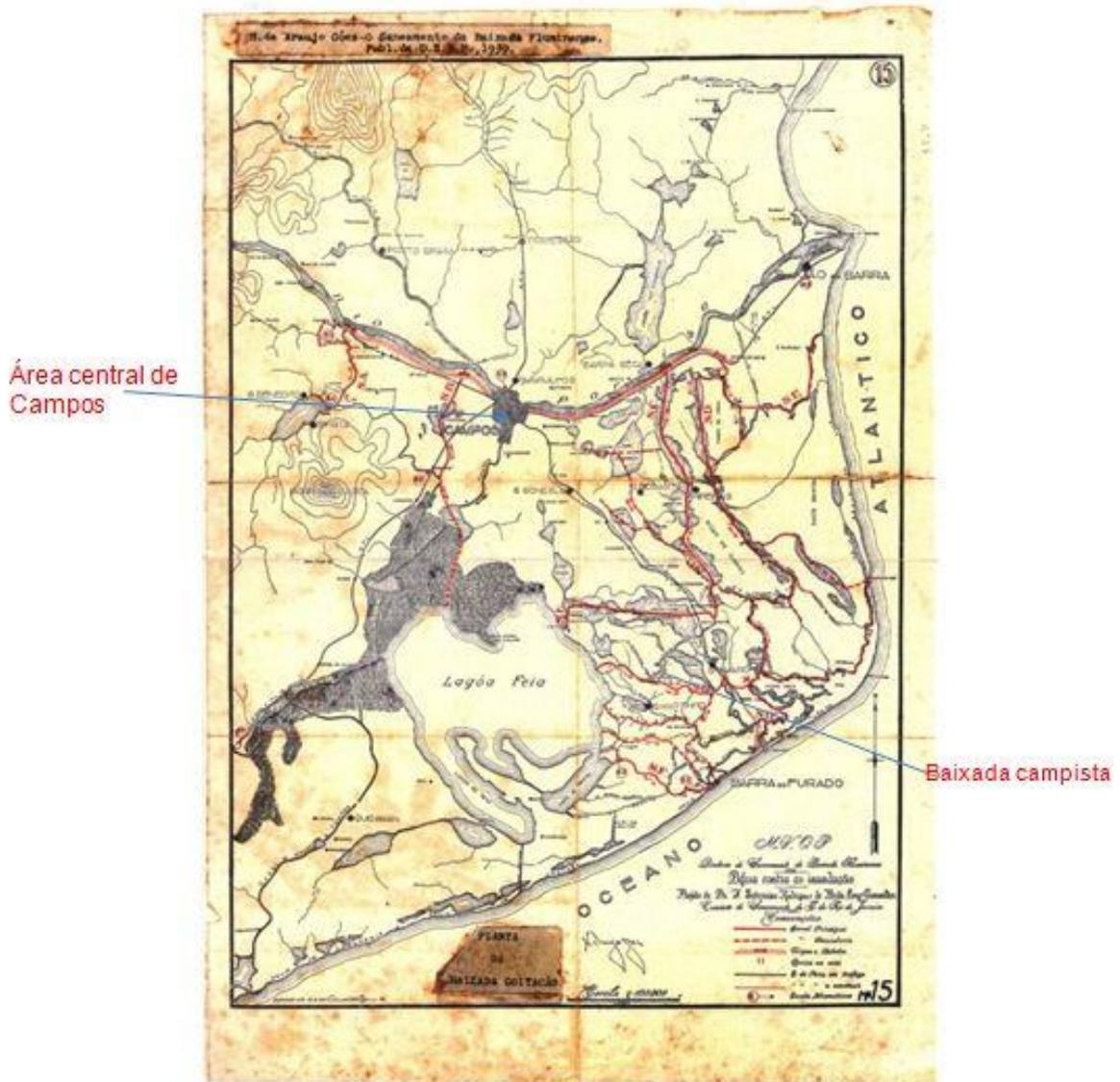
Em 1530, quando a colonização portuguesa iniciou-se nas terras brasileiras, a Carta de Doação continha vários procedimentos que o donatário tinha que realizar e, entre eles, estava a criação de vilas, situadas ao longo de rios ou da costa brasileira. O dinamismo da nossa história no período colonial vem do campo, segundo Bastide (1978, p. 56). A partir do século XVIII, a urbanização se desenvolve, “a casa da cidade torna-se a residência mais importante do fazendeiro ou do senhor de engenho, que só vai à sua propriedade rural no momento do corte e da moenda da cana”. A Igreja também teve grande influência na formação dos primeiros núcleos urbanos no Brasil colonial, estando ligada ao Estado, uma vez que várias aglomerações desenvolveram-se a partir das aldeias criadas pelas ordens religiosas, especialmente pelos jesuítas (FARIA, 2006, p. 74).

A história de ocupação da Capitania de São Tomé, de acordo com os *Manuscritos de Couto Reis de 1785* (2011), considera que a sua ocupação acontece, primeiramente, com a chegada dos Sete Capitães, que receberam parte destas terras, por meio de honras e mercês da Coroa Portuguesa, pelos serviços

prestados ao longo de anos na luta contra os franceses e os índios Tamoyos no recôncavo da Guanabara. Em segundo lugar, ordens religiosas tiveram um papel fundamental no controle do território, sobretudo porque coube aos jesuítas e aos beneditinos, primordialmente, controlar o território. Estes receberam consideráveis glebas de terra na região. Por fim, os agentes da Coroa Portuguesa, os Viscondes de Asseca, possuíam considerável controle sobre as terras arrendadas.

Os Sete Capitães requisitaram as terras em 1627, iniciando as viagens entre 1632 e 1634, tendo os domínios fixados entre os Rios Macaé e Iguaçu, defluentes da Lagoa Feia. Na primeira expedição, a caravana entrou na Lagoa Feia. Já na segunda expedição, os Sete Capitães foram batizando os acidentes geográficos, deixaram gado e dois índios batizados para cuidar dos currais: um deles que hoje denomina-se Campo Limpo (Figura 6).

**Figura 6** – A Lagoa Feia, entrada dos Sete Capitães na Baixada Campista



Fonte: acervo particular de Arthur Soffiatti.

Neste momento, não havia interesse no cultivo da cana e na produção de açúcar, pois o foco era criar gado para atender, prioritariamente, ao Rio de Janeiro, onde as terras eram escassas. Esta região atendia perfeitamente a esse propósito, pois havia vastos campos nativos, com pastos naturais entre as incontáveis lagoas. Até meados do século XVIII, a criação de gado e os canaviais disputavam os espaços, mas, devido à concorrência com Minas Gerais, a pecuária tornou-se desvantajosa, e os pastos foram sendo transformados em canaviais. A produção açucareira vai tornando-se, gradativamente, a atividade econômica de relevância, à medida que se dissemina pela planície uma infinidade de engenhos centrais. Em

1799, foram contabilizados 378 engenhos de açúcar em Campos dos Goytacazes, representando 52% dos engenhos instalados em toda a Capitania do Rio de Janeiro (CONCEIÇÃO, 2018, p. 85 *apud* LARA, 1988).

Esses engenhos concentravam-se na região da Baixada Campista, no período áureo, tanto político quanto regional, da Vila de São Salvador dos Campos. Diante dos grandes lucros obtidos com a exportação de açúcar ao exterior, a vida na Vila foi prosperando, e grande parte desses lucros açucareiros era proveniente das usinas da freguesia de São Gonçalo (atual Goitacazes). Por meio da representação cartográfica de 1909, intitulada *Planta Geral dos Engenhos Centraes de Assucar*, de autoria não identificada, é possível inferir que a região era tomada por Engenhos Centrais (CONCEIÇÃO, 2018, p. 86). A Figura 7 ilustra a grande concentração de chaminés na região da Baixada Campista.

**Figura 7** – Planta dos “Engenhos Centraes de Assucar”, 1909



Fonte: adaptado de autor desconhecido. Orgs. Conceição (2015).

Na década de 1870, ainda no período imperial, houve o início da construção de várias ferrovias na região para agilizar o escoamento da produção de açúcar. A primeira ferrovia foi a Cia. Estrada de Ferro Campos – São Sebastião, em 1871, na Baixada Campista, sendo que a primeira viagem foi realizada em 1873, com destino

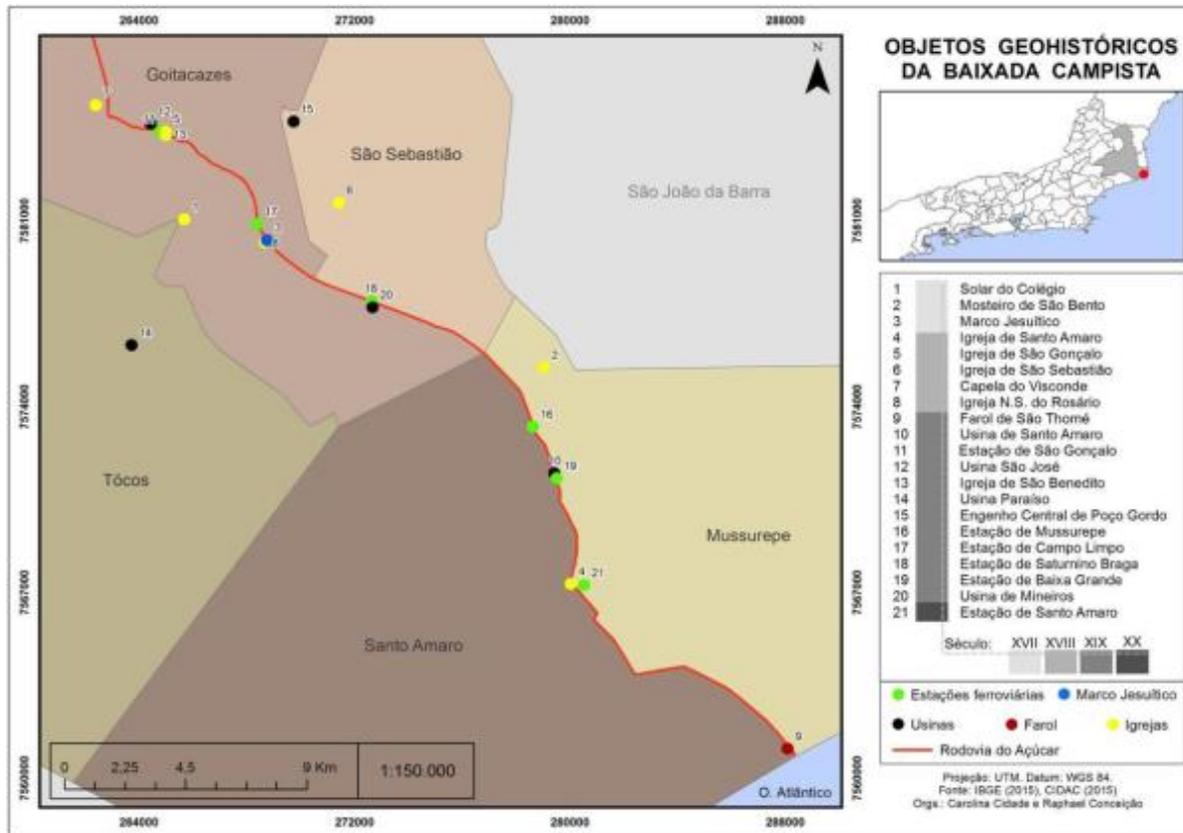
à Freguesia de São Gonçalo (atual Goitacazes). Ainda no período imperial, devido ao poder das oligarquias do açúcar, a região recebeu investimentos do Império, com o surgimento da Estrada de Ferro Carangola e da Estrada de Ferro da Leopoldina.

Nesse contexto histórico, o engenho Central de Poço Gordo (distrito de São Sebastião) foi estabelecido na Baixada Campista no fim do século XIX. Registre-se a ocorrência da primeira grande mudança, com a implantação da primeira usina do município, surgida em 1879, a Usina Central do Limão, localizada na Baixada, além das usinas, Santo Antônio, Tai, Paraíso de Tocos, Poço Gordo, Sant'Ana, Cambaíba, São José e Baixa Grande.

José Cândido de Carvalho (1976), em seu livro *Olha para o céu Frederico*, descreve esse momento como uma intensa revolução industrial em Campos dos Goytacazes. Verificava-se que a emergente indústria açucareira campista utilizava, em seu parque industrial, a tecnologia de patente inglesa e francesa. As engenhocas cederam lugar, paulatinamente, aos Engenhos Centrais, com maior poder de produção e capitalização de recursos. Diante de tais mudanças, os donos das engenhocas acabaram por transformar-se em fornecedores de cana para os grandes usineiros, detentores do capital especulativo.

Perante um momento de tanta riqueza, a Baixada foi construindo sua história, cujos marcos foram os engenhos, as usinas de cana-de-açúcar, as estações ferroviárias, as capelas e o Farol sinalizador das navegações. Suas localidades e distritos foram crescendo no entorno destes marcos e, até hoje, quando adentramos o interior da Baixada, encontramos muitos vilarejos no entorno de uma capela. A Figura 8 indica cada um desses marcos que contribuíram para a ocupação dessa região.

**Figura 8 – Mapa dos objetos geohistóricos da Baixada Campista**



Fonte: IBGE/CIDAC, 2015.

Durante os períodos colonial, imperial e até mesmo na primeira metade da República, a população que morava e trabalhava no campo frequentava a cidade, principalmente em períodos de festividade religiosa ou nas férias.

O declínio do ciclo sucroalcooleiro começou a partir da segunda metade dos anos 1970, mas, segundo Smirdele (2010) e Mesquita (2012, p. 80), iniciou-se na região da Baixada em 1973. O fechamento das Usina de Mineiros (1973); Usina de Santo Amaro (1994); Usina São José (2007); e Usina Paraíso de Tocos (2017) afetou, ao longo desse tempo, a vida dos distritos da Baixada. Devido ao número elevado de desempregados, muitas famílias acabaram provocando aumento populacional nos bairros do Jockey, Turf, Penha, introduzindo práticas da ruralidade, como criações ou pequenas hortas.

O processo de expansão e urbanização, a partir dos anos 1990, passou a contemplar a incorporação de áreas rurais às cidades. No caso de Campos dos Goytacazes, que é cercada por canaviais e fazendas, esse processo iniciou-se no periurbano e, no século XXI, vai para além do periurbano, chegando a distritos

rurais. Assim, entender o papel dos distritos nos municípios é importante para compreender a tessitura entre campo e cidade, corroborando o modelo de expansão espalhada da cidade, criando as dispersões urbanas.

### **1.3 Campos dos Goytacazes: da vila à cidade**

O município de Campos dos Goytacazes localiza-se na Região Norte Fluminense do Estado do Rio de Janeiro, limítrofe aos estados do Espírito Santo (ES) e de Minas Gerais (MG). É o maior município do estado, com 4.032.000 km<sup>2</sup> de extensão. Sua população, segundo o Censo 2010, era de 463.731 habitantes, com estimativa para o ano de 2017 de 490.288 habitantes, com densidade demográfica de 115,16 hab/km<sup>2</sup>. Essa porcentagem é alta devido à inclusão da população que vive nas sedes dos 14 distritos municipais na contagem da população urbana pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A sede do município, isto é, a cidade de Campos dos Goytacazes, está a 280 km da capital do Estado do Rio de Janeiro, e se destaca na Região Norte Fluminense como o maior Centro Regional. Sua área de influência estende-se pelas cidades do Norte e Noroeste Fluminense, assim como para algumas cidades mais próximas dos estados do ES e MG, atendendo às demandas de serviços e atividades comerciais.

Para Silva e Carvalho (2004, p. 27-28), a região e a cidade passaram por ciclos de crescimento econômico e de crise e estagnação. O primeiro ciclo deu-se a partir da produção açucareira, com base nos engenhos a vapor (1880-1890). O segundo teve como base os investimentos que contribuíram para a consolidação do parque industrial sucroalcooleiro (1920-1960). O terceiro ciclo foi impulsionado pelos investimentos na exploração petrolífera na Bacia de Campos (nos anos 1980). Atualmente, Campos dos Goytacazes passa por severa crise decorrente da crise econômica e política do País e da queda dos recursos de royalties e participações especiais, provenientes da exploração do petróleo.

O município de Campos dos Goytacazes possui o 25<sup>o</sup> maior produto interno bruto (PIB) per capita do País e o 5<sup>o</sup> em relação ao Estado do Rio de Janeiro, tendo o maior percentual de receitas de fontes externas do País por conta do recebimento de *royalties* e participações especiais, provenientes da exploração do petróleo na

Bacia de Campos. Porém, apresenta um IDH de 0,716, abaixo do apresentado pelo Estado do Rio de Janeiro, cujo índice é 0,761. Observa-se que as vultosas receitas do petróleo não têm sido utilizadas com o objetivo de propiciar o desenvolvimento socioespacial como um todo, senão a acumulação dessa riqueza e do poder por parte das elites agrárias, comerciais, do setor de serviços e do imobiliário, ligadas a grupos políticos.

### 1.3.1 Vila de São Salvador dos Campos

A fundação da Vila de São Salvador dos Campos, em 1677, foi descrita por Couto Reis, no *Manuscritos de 1785*, como “mais rica e submetida ao Rio de Janeiro” (Reis, 1997.p.52). Instalada em sítio adverso, cheio de brejos e lagoas, possuía uma excelente posição geográfica, posta à margem do rio Paraíba do Sul, única via de acesso à região. A formação das vilas e cidades, no período colonial, tinha o Centro como a representação máxima da vida urbana, por ser a área onde ocorriam as atividades religiosas, políticas, administrativas, comerciais e judiciárias (VILLAÇA, 2001).

Na Vila de São Salvador dos Campos, o Centro era a própria vida urbana, com instituições do poder religioso e político-administrativas, uma praça com estabelecimentos comerciais e algumas casas, como se vê na Figura 9.

**Figura 9** – Desenho da configuração espacial da Vila de São Salvador dos Campos



Fonte: Castro (1998, p. 40).

A Vila de São Salvador dos Campos foi a primeira vila a ser criada na região. Sua origem foi marcada por lutas de representações e inúmeros conflitos de

interesse políticos e econômicos, concernentes às propriedades e ao controle da Câmara Municipal. Tinha como principal atividade econômica a monocultura da cana-de-açúcar. Por meio de seus portos, no rio Paraíba do Sul, eram exportados os principais produtos, o açúcar, o aguardente, o café de São Fidélis, atendendo à grande demanda internacional e do mercado da cidade do Rio de Janeiro, para onde a maior parte da produção de açúcar era destinada (FARIA, 2001, p. 6).

A elevação da Vila de São Salvador à categoria de cidade, em 1835, recebeu o nome de Campos dos Goytacazes. Essa elevação estava relacionada com a grande transformação no processo de produção do açúcar em função da introdução, nesse local, do primeiro engenho a vapor da região, no ano de 1830, e do fortalecimento do comércio, um dos responsáveis pelo crescimento urbano.

O crescimento urbano foi resultado da implantação de uma moderna infraestrutura financiada pela aristocracia açucareira que, no período compreendido entre 1842 e 1900, passou a construir no local (cidade, centro urbano) sua moradia (inicialmente temporária, posteriormente definitiva), uma vez que sua presença permanente nos engenhos tendeu a ser cada vez mais dispensável, além de sua progressiva associação com o capital comercial (OLIVEIRA, 2012, p. 10).

### 1.3.2 A cidade de Campos dos Goytacazes

No fim do século XIX, a produção de açúcar era realizada pelas Usinas Queimado (1879), Cupim (1881) e Limão (1879), que demandavam outros serviços para sua manutenção. Assim, para atender a essas demandas, pequenas indústrias se estabeleceram na cidade. No período de entressafra, quando havia a necessidade de reparos para a próxima moagem, esses reparos eram realizados por fundições. Havia também a necessidade de melhoria nos meios de transporte com o intuito de agilizar o escoamento da produção para outras partes do País.

Em 1854, a cidade passou a implantar modernizações no transporte e surgiram, então, as primeiras companhias de barcos a vapor, que transportavam mercadorias e pessoas, facilitando a integração do comércio regional. Em 1875, a cidade inaugurou a estrada de ferro, cuja malha férrea abriu novas áreas de ocupação urbana. Construíram-se ferrovias, que dinamizavam e facilitavam a ligação entre Campos dos Goytacazes e Rio de Janeiro, Niterói, Macaé, São João da Barra,

São Fidelis e Carangola (MG). Em 1883, Campos recebeu o primeiro serviço público de iluminação elétrica do País e da América Latina.

Segundo Cruz (2003), o município de Campos dos Goytacazes chegou a figurar entre os três maiores produtores de cana-de-açúcar do Brasil. Devido a essa importância, foi amplamente favorecido, pela intervenção do estado, em investimentos de capital fixo, particularmente em drenagem e saneamento agrícola. Isso durante um longo período, de meados do século XVIII a meados do século XX.

Soffiatti (2013) relata que, mesmo com todo o auge da vida urbana em Campos dos Goytacazes, nos anos 1940 “[...], *os polos municipais mais destacados nesses cinquenta anos eram: Campos dos Goytacazes, Macaé, São João da Barra, Itaperuna, São Fidélis, Itaocara, Santo Antônio de Pádua e Cachoeiro do Itapemirim. Em todos eles a sede urbana era uma extensão da economia rural. Em quase todos os primeiros municípios dessa grande região, a cidade era a capital do campo, pois a economia era basicamente rural*” (Folha da Manhã, 08/2013).

A partir de 1950, com os sucessivos momentos de mudança técnica e de modernização, regulados pela intervenção do Estado brasileiro, foi aprofundado um paradoxo que já existia como tendência e que, gradativamente, passava a caracterizar a economia da região no padrão regional de desenvolvimento, que combinava a modernização do complexo agroindustrial dominante com pobreza e aprofundamento da polarização e concentração econômicas. Na década de 1970, o parque industrial sucroalcooleiro do Nordeste e Norte Fluminense apresentava-se obsoleto para um mercado mais competitivo, momento em que as novas unidades produtivas e os empresários de São Paulo davam o tom. Essa crise aprofundou-se durante os anos 1980, chegando à falência nos anos 1990, quando o IAA foi extinto, encerrando, assim, o ciclo açucareiro no município. Paralelamente ao processo de declínio sucroalcooleiro, ainda na década de 1970, inicia-se a extração de petróleo no município (CRUZ, 2003, p.100).

Com a Lei nº 7.453, criada em 1985, a União passou a dividir com os estados e municípios os recursos dos royalties de petróleo e gás. Em 1986, o Decreto nº 93.189, de 24/08/86, regulamentou os traçados das linhas de projeção dos limites dos estados, territórios e municípios a serem utilizados pelo IBGE para a definição dos poços confrontantes (TERRA, 2007, p.98). A partir desse decreto, o município de Campos tem a sua posição geográfica como critério para recebimento dos

recursos advindos do petróleo, tornando-se um dos maiores beneficiários do pagamento de royalties.

Com a aprovação da Lei nº 9.478/97, a chamada Lei do Petróleo, que amplia os royalties, de 5% para até 10%, e ainda cria uma compensação extraordinária, denominada Participação Especial (PE), o município passou a receber uma quantia vultosa de royalties. Assim, a prefeitura passou a elaborar políticas voltadas para habitação e urbanização da sede municipal e das sedes distritais. A partir da década de 1990, temos, em Campos dos Goytacazes, o crescimento exponencial de investimentos no setor imobiliário, no campo da educação universitária e no comércio.

Campos dos Goytacazes é uma cidade média que desempenha um papel importante para as Regiões Norte e Noroeste Fluminense. Pode ser considerada como grande polo regional de serviços, além de ser uma cidade histórica que apresenta, em seus espaços, heranças arquitetônicas e urbanísticas dos vários períodos marcantes do seu processo de urbanização consonante com a própria urbanização brasileira.

A partir de 2010, com as obras de instalação do megaempreendimento do CLIPA, com previsão de entrar em funcionamento em 2012, gerou-se uma grande expectativa a respeito do aumento populacional que a cidade passaria a ter, pois apresentava boa infraestrutura, facilidade de acesso pela BR-101, um aeroporto regional, entre outros serviços. As matérias divulgadas, semanalmente, no jornal local (*Folha da Manhã*), de grande circulação nas Regiões Norte e Noroeste Fluminense, traziam a intensidade dos investimentos e a capacidade de atrair mão de obra especializada, como, por exemplo: *Futuro Próximo: os investimentos já são realidade* (*Folha da Manhã*, 18/4/2010). Esse título foi capa do Segundo Caderno, chamado “Folha Emprego”. A matéria, que tinha como subtítulo “Conheça o Porto”, falava do projeto e da oportunidade para a mão de obra recém-qualificada de obter emprego, com bons salários. Outra matéria trazia o título *Eike Batista tenta atrair novos investidores em Washington*. Segundo a matéria, o interesse era trazer para o Porto uma montadora de veículos e uma fábrica da Apple, uma empresa chinesa ou coreana, produtora de itens da empresa de Steve Jobs (*FM – Folha Economia*, 02/04/2011, p. 9).

Na primeira década do século XXI, a imagem que se projetava da cidade era que dispunha de elevado desenvolvimento econômico e social, impulsionada pelo montante de recursos financeiros destinados ao município, fundamentalmente os royalties e participações especiais decorrentes das atividades petrolíferas na Bacia de Campos. Essa imagem tem motivado diversas pessoas e empresas a um êxodo regional rumo à cidade. O processo de reestruturação urbana, a partir de 2010, e a expansão espraiada da malha urbana se acelera e se intensifica, tendo como base para esse processo as intervenções das políticas públicas do município — PBL e PMF. Estes programas atuam como ordenadores do uso e ocupação do solo que, de alguma forma, acabam direcionando para qual vetor de expansão a cidade irá se expandir.

Maricato (2018), em seus estudos urbanos, afirma que, entre 2009 e 2015, as cidades brasileiras, principalmente as médias, passaram por um “boom” imobiliário, que acabou intensificando o processo de expansão urbana sobre o espaço rural, ampliando radicalmente a dispersão e a fragmentação, tendo a participação dos governos e das câmaras municipais, que, ao não realizarem a regulamentação fundiária e imobiliária, acabaram flexibilizando a legislação e ampliando o perímetro urbano das cidades médias em direção aos distritos.

Segundo Manhães e Arruda (2017, p. 10), de acordo com um levantamento realizado, a cidade de Campos possuía 32 condomínios residenciais horizontais fechados, no período compreendido entre 1981 e 2015, com um total de mais de 5.154 lotes. Esses condomínios localizam-se no periurbano, nas antigas terras das usinas, promovendo o espraiamento da malha urbana, juntamente com os conjuntos habitacionais. Diante dessa situação, é importante analisar como ocorreu essa expansão urbana de Campos dos Goytacazes, principalmente a partir do PDUC/79, momento em que a relação cidade–campo passou por uma mudança, devido à crise do setor sucroalcooleiro, que levou as usinas à falência. Suas terras, antes ocupadas com a cana-de-açúcar, foram tendo uma nova e diferente ocupação.

## **2 A EXPANSÃO URBANA NO BRASIL: O PROCESSO HISTÓRICO DA EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

Neste capítulo, o estudo a urbanização e o processo de expansão nas cidades brasileiras iniciou tardiamente, até porque o processo de industrialização do País foi tardio. O início do século XX, quando as ideias positivas chegaram ao Brasil — um país republicano, mas com as cidades muito coloniais —, foi o momento de civilizar, higienizar e embelezar as nossas cidades para atrair investimentos estrangeiros.

A preocupação era construir concretamente a cidade “moderna”, saneada, embelezada e disciplinada, tendo como principal referência a *Paris de Hausmann*. Assim, tem-se o embrião do processo de segregação socioespacial, uma vez que a urbanização valorizou o solo urbano, e as famílias pobres que viviam no entorno da área central foram expulsas para áreas mais distantes. Na metade do século XX, o pensar a cidade tornou-se mais técnico e racional, o que, na visão dos militares, servia de respaldo à ação de fiscalização e controle do espaço urbano, resumindo, os planos basicamente traçavam o zoneamento e o uso e ocupação do solo. Na atualidade, esse processo de expansão acontece com a força da especulação imobiliária; a cidade se espraia pelas áreas no fim dos bairros periféricos, fragmentando o espaço, podendo criar uma dispersão urbana, assim, essa expansão é descontínua. Aprofundo, dessa forma, o estudo desses conceitos estudando como acontecem, ao longo da história urbana de Campos, os planos que a cidade recebeu, ocorrendo mudanças na sua forma. O estudo mais detalhado são os planos PDUC/79; Plano Diretor; de 1991; e PDPMCG, de 2008. Este último traz a macrozona urbana, as áreas das AEIS e a necessidade de criar novas centralidades.

### **2.1 A urbanização e a expansão urbana das cidades brasileiras**

A urbanização e o processo de expansão das cidades brasileira é um fenômeno que ocorre a partir dos anos 1950, quando uma grande parcela da população brasileira vivia em áreas tipicamente rurais, tendo como principais atividades econômicas a exportação de produtos agrícolas, entre eles o café e o

açúcar. A cidade de Campos dos Goytacazes, por exemplo, durante o Estado Novo (1937-1945), tinha sua população urbana composta por 69.614 habitantes, e sua população rural era de 255.423 habitantes (1943, p.13). A principal atividade econômica era a produção de açúcar e álcool, possuindo, também, um comércio forte e diversificado para atender a sua população e as das cidades vizinhas (RELATÓRIO COIMBRA BUENO<sup>14</sup>, 1943, p.13).

A partir de 1950, período do governo de Juscelino Kubitschek, quando ocorre a intensificação da industrialização iniciada na era Vargas, o quadro praticamente se inverte, pois a industrialização intensificou o processo de urbanização, principalmente na Região Sudeste, onde se concentrava o maior número de indústrias. Milhares de pessoas, atraídas pela possibilidade de melhor qualidade de vida e melhor oferta de trabalho, deixavam o campo, iniciando o processo de êxodo rural, seja pela repulsão provocada pela falta de perspectivas no campo (e pela modernização a partir da década de 1970), seja pela atração que a cidade (e a atividade industrial) exercia nesse período (SILVA, 2011, p. 4).

Entre os anos 1950/60, confirma-se que o processo de expansão das cidades brasileiras ocorreu no sentido centro x periferia, sendo nos anos 1970 o momento no qual este modelo cristalizou-se. Conforme censo realizado pelo IBGE (1970), a população brasileira tornou-se mais urbana, e, desde então, não houve regressão nas taxas de urbanização. Isto ocorre devido à modernização e ampliação das comunicações e dos transportes; à expansão capitalista, tanto no campo quanto na cidade, e ao forte processo de migração. Enfim, todos esses fenômenos somados tornam o processo de urbanização mais complexo e acelerado nas grandes cidades brasileiras. Durante a década de 1980, o processo de urbanização brasileiro apresentou mudanças, que merecem ser destacadas neste trabalho. Temos, como exemplos, o aparecimento das cidades de porte médio e o fato de as periferias das metrópoles terem crescido bem mais do que os núcleos centrais (MARICATO, 2008, p. 25).

O processo de expansão nas cidades acelerou-se mais ainda, tendo como consequências a formação de regiões metropolitanas, a verticalização, o adensamento das áreas já urbanizadas e a expansão urbana adentrando nas áreas

---

<sup>14</sup> A empresa Coimbra Bueno era dos irmãos Jerônimo e Abelardo, e já possuía em seu currículo a execução do Plano Urbanístico de Goiânia, elaborado por Atilio Correia Lima na década de 1930.

periféricas. Os anos 1990 trouxeram importantes mudanças nos padrões da expansão urbana, com a intensificação das relações intrametropolitanas e a redefinição do papel econômico do Estado, valorizando ainda mais as relações de mercado (TOPALOV, 1997, p. 40).

Em 2000, conforme os dados censitários obtidos pelo IBGE, a população urbana chegou à exorbitante taxa de 81% e, atualmente, já se fala em uma taxa de urbanização de 83 a 84%, tendo em vista as estimativas de crescimento populacional no Brasil. Desta forma, a realidade espacial das cidades brasileiras torna-se cada vez mais complexa e contraditória, e seu conteúdo social se expressa concretamente na periferia<sup>15</sup> expandida, na presença das favelas e bairros pobres, na proliferação de conjuntos habitacionais populares e na formação de suntuosos condomínios fechados. Há, portanto, não apenas a expansão dos limites urbanos, como também a dissolução dos conceitos tradicionais de cidade e de campo, acompanhada de um processo contínuo de segregação, fragmentação e injustiça socioespacial (FARIA, 2012; FARIA; POHLMANN, 2013).

A respeito da urbanização brasileira, Villaça (2001) afirma que a nova face da urbanização brasileira é caracterizada por vários fenômenos, entre eles a metropolização de áreas economicamente desenvolvidas pelo capital industrial e a migração exacerbada da população entre as regiões subdesenvolvidas e em desenvolvimento de nosso País. Para Soares (2006), na atualidade, verifica-se um amplo processo de reestruturação urbana, caracterizada pela “explosão” das tradicionais formas de concentração urbana e pela emergência de novas formas espaciais, continentes de novas territorialidades dos grupos sociais.

Assim, a expansão urbana pode ser entendida como o processo contínuo de transformações espaciais. É muito frequente ouvirmos que determinadas áreas são áreas de expansão e que outras áreas das cidades sofreram urbanização. Os casos mais comuns são os loteamentos e parcelamentos de áreas rurais ou, mais recentemente, a urbanização de favelas.

Na escala intraurbana, o fenômeno da “dispersão urbana” está alterando a morfologia urbana tradicional, gerando novas centralidades e novas periferias. Na

---

<sup>15</sup>A noção de periferia urbana aqui empregada, além de referir-se à distância física em relação ao Centro, está relacionada à distância sociológica a um centro, sendo este definido pela diversidade e pela densidade das relações sociais, pela intensidade da vida cívica, pelo acesso à informação, pela aglomeração de recursos culturais (DOMINGUES, 1994).

escala interurbana e regional, são produzidos novos processos de desconcentração e reconcentração espacial da população, das atividades econômicas e da informação sobre o território. Enfim, as cidades crescem de modo a ampliar sua área urbana. A ampliação do perímetro urbano consiste no espraiamento do tecido urbano para além dos limites urbanos, previamente estabelecidos. Esta ampliação é, de fato, espraiada, ou seja, de espalhamento, de disseminação da urbanização, sendo que esta pode ocorrer de forma dispersa.

Nestor Goulart Reis Filho (2006) nos adverte como o conceito de urbanização possui dois sentidos diferentes, no sentido físico, de extensão do tecido urbano, como ampliação de terrenos urbanizados, e o outro, no sentido de processo social e demográfico de urbanização, de transferência de população rural para áreas urbanas, adoção de modos de vida urbanos e metropolitanos em áreas densas ou dispersas (REIS FILHO, 2006, p. 47).

Vasconcelos (2016, p. 20) afirma que a dispersão urbana não corresponde, apenas, ao tradicional *sprawl*,<sup>16</sup> que culminou na formação dos subúrbios norte-americanos, pois a dispersão, agora, vai mais longe, formando uma “nova fronteira”, além dos subúrbios, com a implantação de centros de trabalho e também de residências. Mas a dispersão pode também corresponder a uma fuga do centro das cidades, muito valorizados, nos quais o valor do terreno é muito elevado. Como exemplo, o autor aponta o modelo dos *Alphavilles*, implantados em algumas cidades brasileiras, com grande infraestrutura, acessibilidade, helipontos, além de atividades comerciais e de serviços, residências horizontais e verticais.

Lefebvre (1991; 1999) e Santos (2015) defendem a cidade como centralidade, como um núcleo que exerce influência sobre o entorno, indicando que o urbano se estende para além da cidade. Para compreender o processo de formação de uma nova centralidade, é necessário entender que a produção e reprodução do espaço baseiam-se na expansão do desempenho do capitalismo que, ao se realizar, “tomou o mundo” no processo de globalização (SPÓSITO, 2016).

Para Soares (2006), este modelo de expansão urbana não acontece apenas nas grandes cidades. As cidades médias também apresentam, no seu processo de

---

<sup>16</sup> O termo *sprawl*, em uso na literatura anglo-saxônica da metade do século XIX, deriva do verbo *to sprawl*, que significa deitar-se. A cidade deitada, espalhada, implantada em territórios cada vez mais vastos, sempre interpretada como uma ruptura entre a parte verticalizada e a horizontalizada, dispersa da centralidade (SECCHI, 2015, p. 45).

expansão, o modelo espraiado, com a “dispersão urbana”, alterando a sua morfologia urbana tradicional. No século XXI, a “cidade média” tem sua importância na configuração do espaço; constitui-se como verdadeiro centro regional, dotado de infraestrutura e, particularmente, vem, ao longo dos anos, absorvendo o excedente populacional, que, em décadas anteriores, era destinado, principalmente, às metrópoles nacionais. O processo de desconcentração industrial tem contribuído, massivamente, para tal conjunto de ações.

Para Arroyo (2007), as cidades médias fazem parte da dinâmica territorial de uma vida de relações que as integra, com maior ou menor intensidade, ao movimento do mundo e da formação socioespacial. Segundo Spósito (2010), as cidades médias brasileiras, na atualidade, podem ser vistas como centros regionais ou submetropolitanos, integrando a rede urbana dessas metrópoles (nacionais e regionais), configurando, desta forma, um verdadeiro suporte logístico a áreas já proeminentemente estabelecidas no cenário nacional como polos.

Segundo Maricato (2018), o processo de expansão das cidades médias, entre 2009 e 2015, intensificou-se sobre a área rural, ampliando radicalmente a dispersão e a fragmentação e tendo a participação dos governos e câmaras municipais, que, ao não realizarem a regulação fundiária e imobiliária, acabam flexibilizando a legislação e ampliando o perímetro urbano. Assim, como afirma Spósito (2010), a expansão urbana ocorre pela associação entre os proprietários de terras localizadas no entorno das cidades e os incorporadores urbanos, os quais elaboram o projeto de parcelamento das terras localizadas no limite rural/urbano.

Campos dos Goytacazes, uma cidade média, teve seu processo de expansão da malha urbana adentrando as áreas rurais que a cercavam. A ampliação do perímetro, a partir de 1979, ocorreu sobre as terras das antigas usinas de açúcar, assim, a relação entre a cidade e o campo, a relação do urbano com o rural tornou-se longa e forte, mas em nenhum momento impediu o melhoramento urbano da cidade que, desde o século XIX, apresenta projetos e planos urbanos.

## 2.2 A expansão urbana de Campos dos Goytacazes

Campos dos Goytacazes é historicamente cercada por usinas de açúcar e canaviais. Seu processo de expansão ocorreu a partir de “liberações dessas terras”, cujo domínio estava com os agentes imobiliários, que pertenciam à antiga elite agrária. Na Figura 10, pode-se observar a mancha urbana do município, ou seja, o distrito-sede, no início do século XX, seguindo esse processo até meados do mesmo século, cercado por usinas e canaviais.

**Figura 10** – Mapa da cidade de Campos, demarcando a área central e as usinas que delimitavam o perímetro urbano da cidade

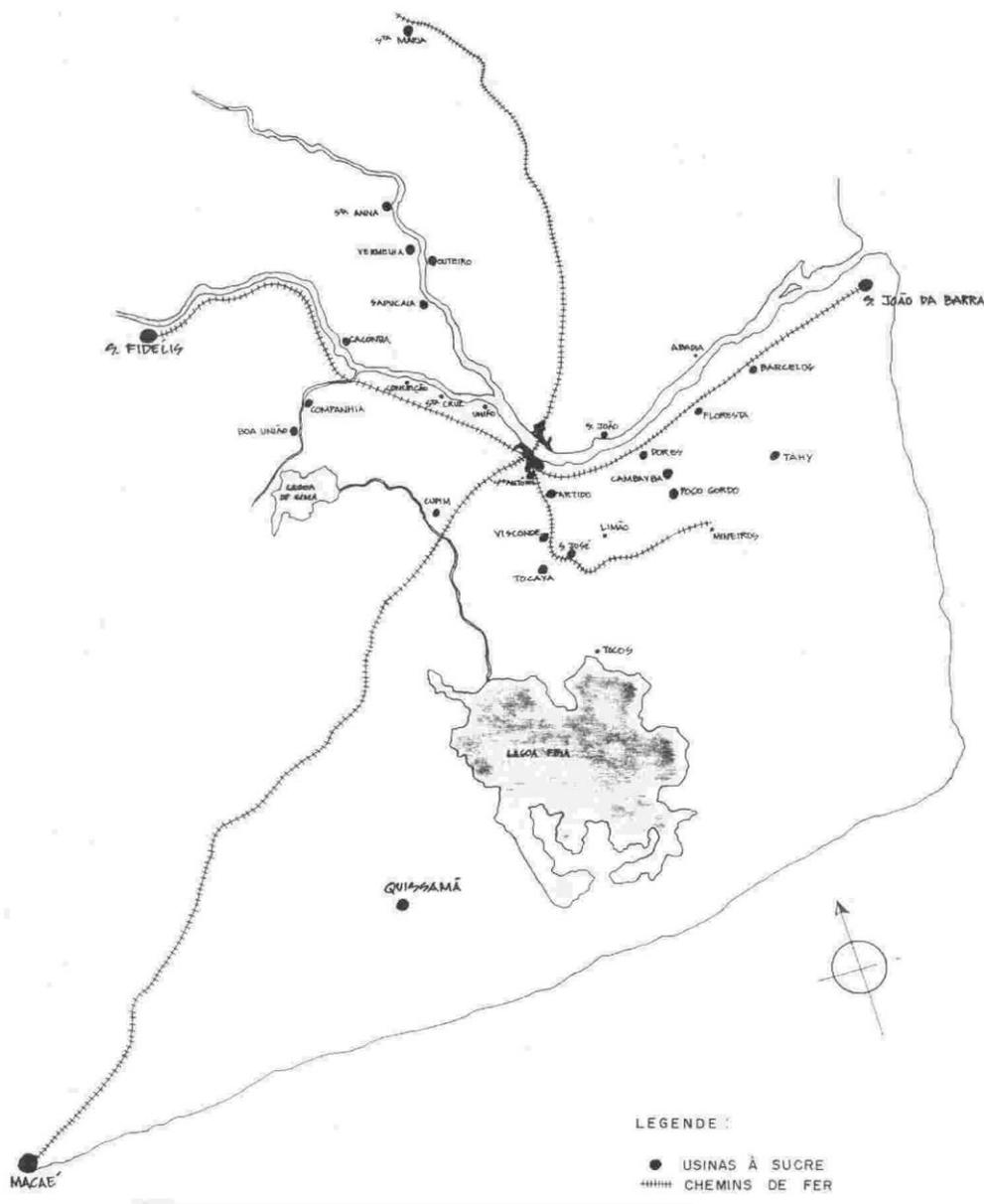


Fonte: Google.

A partir do fim do século XIX, momento em que ocorreu a mudança na produção de açúcar com a instalação das usinas (indústria), iniciou-se um período marcado por mudanças nas atividades econômicas, na configuração social e urbana. A cidade, que já sentia a necessidade de uma melhoria no transporte em sua zona rural, numa tentativa de integrar, com mais rapidez, esta área ao espaço urbano da cidade, viu surgir, em 1877, a Estrada de Ferro Campos-Carangola, ligando este município àquela cidade mineira. Essa mudança no espaço urbano foi um processo contínuo, tanto que, nas primeiras décadas do século XX, apareceram

os planos urbanísticos para direcionar seu crescimento, tendo como ponto de observação as localizações das usinas e o desenho das linhas férreas, além do embelezamento urbano com ruas planejadas, avenidas sendo abertas, praças para a contemplação (Figura 11).

**Figura 11** – Linhas férreas em direção à Baixada Campista, São Fidélis, Travessão e Ururai são os vetores de expansão da cidade



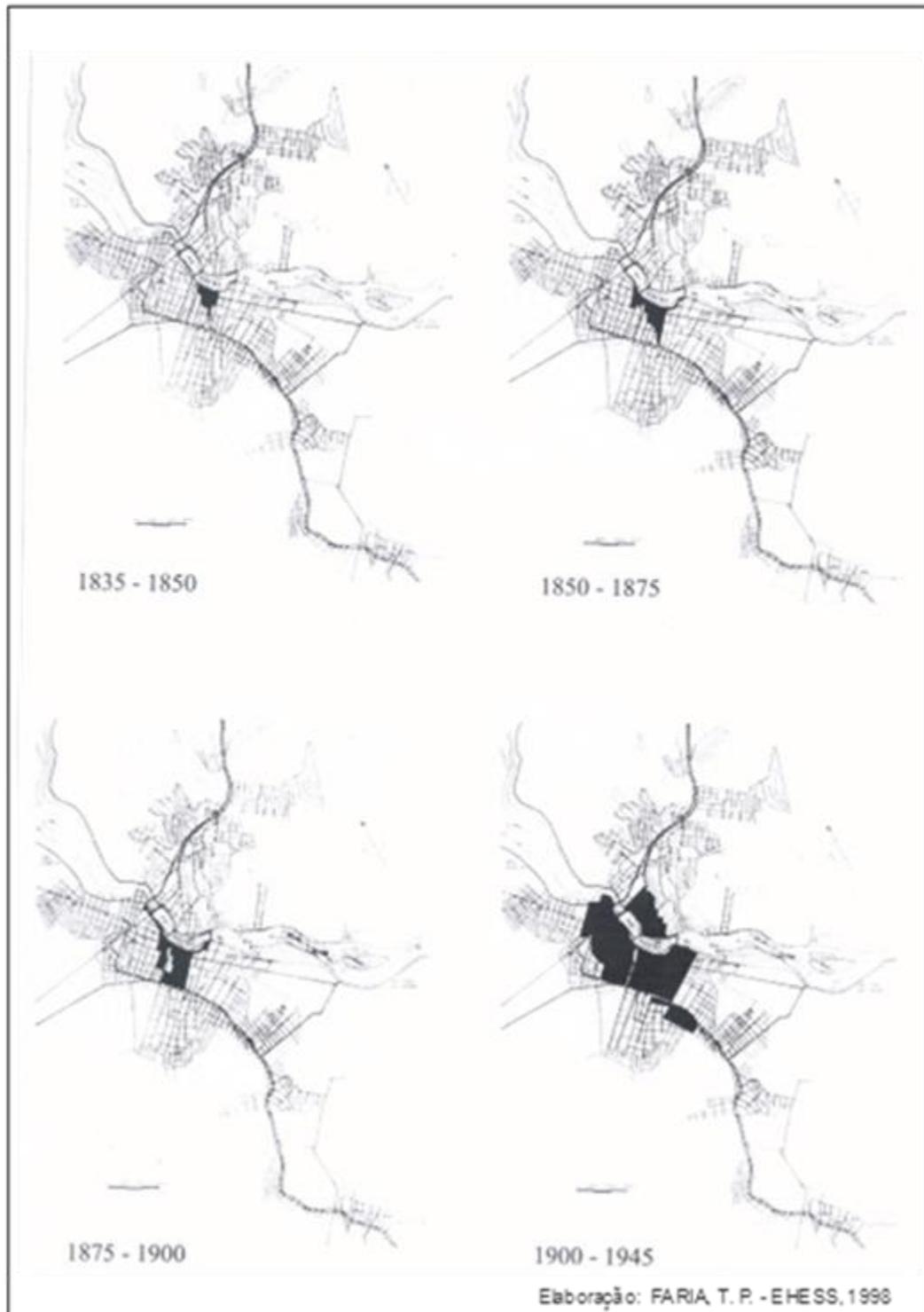
Fonte: Faria (1998).

Devido à força da sua atividade econômica — produção sucroalcooleira — Campos foi uma cidade do interior do estado que sempre recebeu intervenções no seu espaço. Para Faria (2005, p. 4784), as inúmeras intervenções urbanísticas, realizadas no espaço urbano de Campos dos Goytacazes, a partir de meados do século XIX, como a construção de canais, estradas de ferro, instalação de água e esgoto, luz elétrica revelam a vontade de reforçar a importância desta cidade e inseri-la no processo de modernização brasileiro.

O conjunto de mapas, na Figura 12, refere-se aos seguintes períodos: 1835/1850; 1850/1875; 1875/1900; e 1900/1945. Observamos o crescimento da área central, prevalecendo a monocentralidade, isto é, o Centro como única área de concentração de locações comerciais, lazer e serviços, assim como o crescimento da malha urbana em direção à rua Direita (atual 13 de Maio), que é a ligação com a área produtora, a Baixada Campista, e uma incipiente ocupação de Guarus, até o início do século XX. A partir de 1900, a malha urbana expandiu-se mais, já temos ocupação mais distante da área central, indo em direção à Baixada Campista que, além de ser área de produção, é o caminho que nos leva ao litoral, mais especificamente à praia campista do Farol de São Thomé, mas o Centro continua exercendo sua centralidade.

**Figura 12 – Mapas da Expansão Urbana de Campos (1835/1945)**

PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (1835 - 1945)



Fonte: Faria (1998).

De 1837 até 1944, a cidade de Campos teve grandes projetos urbanísticos, com definição de obras específicas, traçados urbanos e remodelação urbana. No Centro, lugar de concentração de comércio e serviços, as pessoas resolviam todas as suas necessidades, desde a compra de produtos até consultas médicas. Além disso, era o lugar que concentrava o lazer, pois os principais cinemas estavam localizados no Centro, como por exemplo, Trianon, Dom Marcelo, Cine Goitacá (área adjacente) e Capitólio. Além dos principais jornais, o prédio do IAA, entre outros órgãos, também lá se localizava.

Mas, a partir da segunda metade do século XX, o crescimento da malha urbana de Campos passou a adentrar as terras pertencentes às usinas, que se encontravam em processo de falência. Porém, em função do modelo econômico e de urbanização adotado, a cidade era constantemente alvo de intensa expansão, que se dava de forma desigual, acarretando, ao mesmo tempo, a produção de espaços com infraestruturas modernas, expandindo-a para oeste, mais precisamente para o Jardim Maria de Queiroz e, posteriormente, para a Pelinca. Enquanto isso, as outras periferias, que não estavam associadas aos interesses das camadas mais abastadas, não estavam nos planos da administração para implementação de tais infraestruturas.

O Plano de 1979 foi o marco da expansão urbana, pois serviu como instrumento de transformação das terras rurais, próximas ao perímetro urbano, em áreas urbanas. A partir dos anos 1980/90, o plano de 1991 ampliou os vetores de expansão, definindo a Baixada Campista como vetor de expansão urbana de Campos dos Goytacazes. Com o PDMCG de 2008, estabeleceram-se as AEIS, os vazios urbanos, determinando o novo perímetro urbano para além do periurbano, apontando a necessidade de novas centralidades.

### 2.2.1 Os projetos urbanísticos para a cidade de Campos dos Goytacazes

Além de melhorarem o traçado das ruas, os projetos urbanísticos tinham como principal objetivo, no início do século XX, executar reformas de cunho higienista, com a finalidade de livrar a cidade de epidemias e endemias, devido às ruas serem muito estreitas, à falta de uma rede de esgoto e às constantes

enchentes do rio Paraíba do Sul. Além disso, havia, na cidade, muitas lagoas e brejos, lugares cheios de miasmas.

Segundo Faria (2006), o primeiro relatório e mapa detalhado de Campos dos Goytacazes data de 1837, elaborado pelo engenheiro Henrique Luiz de Niemeyer Bellegarde, do Imperial Corpo de Engenheiros e Chefe da 4ª Secção de Obras Públicas da Província do Rio de Janeiro. Ele apresenta o relatório e mapas, com origem no levantamento detalhado da região, mostrando que, naquela época, as únicas aglomerações, com o estatuto de cidade, eram Cabo Frio (1616) e Campos dos Goytacazes (1834).

Na Figura 13, a pequena ocupação está na margem direita do rio Paraíba do Sul, onde se estabeleceu a Vila de São Salvador dos Campos, a qual, em 1835, foi elevada à categoria de cidade, passando a se chamar Campos. O espaço ocupado está representado no retângulo branco, isto é, a área central de Campos, o Centro. É desse ponto que, em 1837, Bellegarde fez seus traçados, direcionados para a Baixada Campista, área da principal atividade econômica da cidade e da região — a monocultura da cana-de-açúcar e a produção de açúcar e seus derivados. Na primeira metade do século XIX, as ruas da cidade eram de terra e a área da Praça da Constituição era demarcada com paralelepípedos, muito irregular. Somente na segunda metade do século XIX o calçamento de algumas ruas, o nivelamento e o ajardinamento da praça foram iniciados (SOUSA, 1935, p. 23).

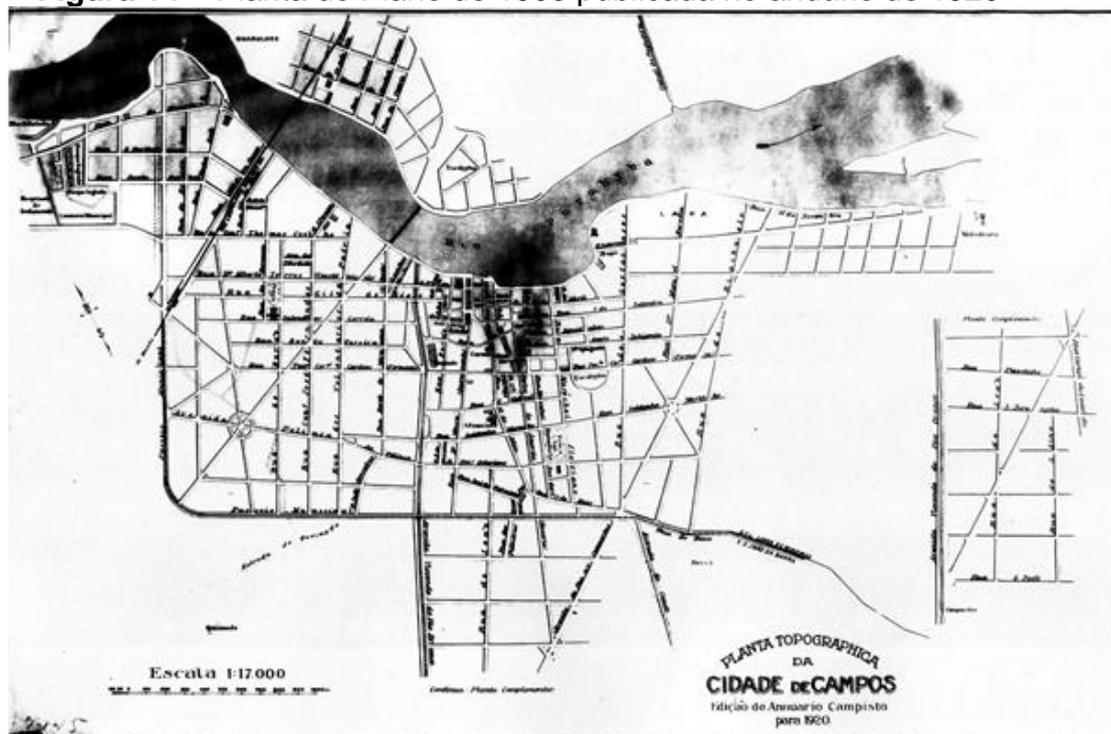
**Figura 13 – Mapa de Campos – Bellegarde (1837)**



Fonte: acervo particular de Teresa Peixoto Faria.

Em 1903, temos o *Plano de Saneamento de Campos*, projeto do engenheiro sanitário Saturnino Rodrigues de Brito, de cunho positivista, que se baseava na “*ordem e no progresso*”, preocupado essencialmente com as questões de higiene e saneamento públicos, visando intervir na cidade como um todo. Mas, as obras realizadas pelo plano foram na área central e em seu entorno, o que demonstra o valor da área central em relação às outras da cidade, dado que era lá que se encontrava o Centro, com sua função de concentração e diversificação de serviços e comércio (Figura 14).

**Figura 14 – Planta do Plano de 1903 publicada no anuário de 1920**



Fonte: acervo LEEA.

O Plano inseria uma pequena parte do atual subdistrito de Guarus como zona urbana da cidade. Segundo Vieira (2004, p. 33), Brito considerou-o como urbano, por observar que já havia, em Guarus, uma forma de ocupação de caráter tão urbano quanto na margem direita. Mas as intervenções para essa área não saíram do papel, e o seu crescimento continuou sem controle.

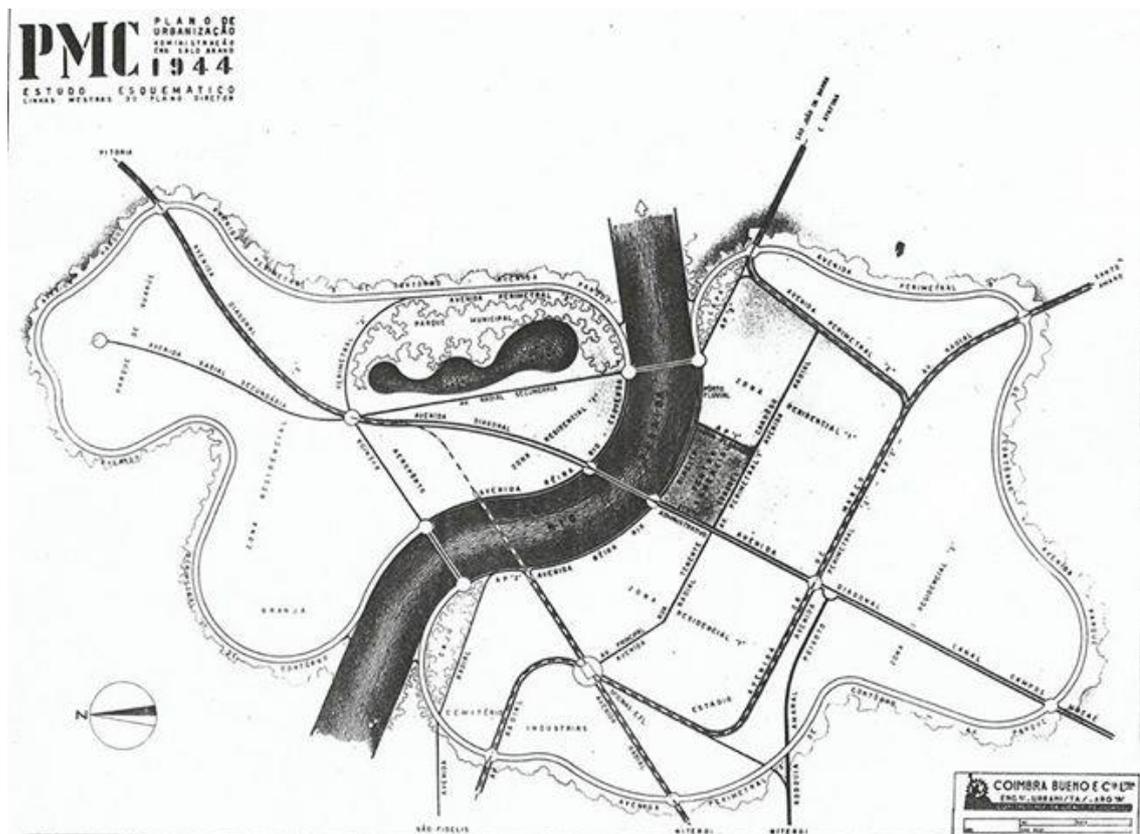
Para Faria (2005), até meados das décadas de 1920 e 1930, as intervenções ocorridas atendiam aos critérios de higiene, embelezamento e ampliação dos espaços centrais. A expansão passou a ocorrer em direção oeste devido a alguns investimentos realizados em equipamentos urbanos, tais como a construção da Praça do Liceu, o alinhamento da rua Alberto Torres, a construção da Estação da Estrada de Ferro Leopoldina, a linha de bonde ligando o Centro à Estação, entre outros. O processo de expansão continuava no sentido Centro x Periferia. Na década de 1940, o crescimento já estava desordenado (FARIA, 2000; 2005).

Le Cocq d'Oliveira (2002, p. 8) ressalta que, entre 1940 e 1950, ocorreu a perfeita convergência entre a matriz funcionalista do urbanismo moderno e os ideais desenvolvimentistas que orientavam o pensamento e a ação de intelectuais e autoridades governamentais brasileiras. Nesse período, o prefeito Salo Brand

contratou o escritório renomado dos irmãos Coimbra Bueno, localizado na cidade do Rio de Janeiro, para elaborar um projeto urbanístico para Campos dos Goytacazes, que contemplasse a área central e, também, aquelas áreas para onde a expansão estivesse ocorrendo.

De acordo com Le Cocq d'Oliveira (2002, p. 7), além do Plano de Urbanização, Remodelação, Extensão e Embelezamento campista, de 1944 (Figura 15) receber o mesmo nome do plano carioca, o que se observa é que o mesmo espírito que norteou a proposta para o Rio de Janeiro, também direcionou a proposta para Campos, com algumas pequenas diferenças.

Figura 15 – O traçado da Perimetral ligando as duas margens do rio Paraíba do Sul em forma de anel rodoviário, Plano de 1944



Fonte: acervo LEEA.

O Plano de 1944 organizava a cidade, aliando beleza e funcionalidade. Por esta razão, estabeleceu o Plano de Zoneamento, que iniciou o processo de divisão e diferenciação dos espaços, considerando o Centro como zona comercial, financeira, administrativa e como “centro histórico”, consolidando a importância dessa área

central e adjacências, o que, conseqüentemente, fez surgir a área de segregação urbana (FARIA, 2001).

Os relatores do Plano de 1944 já consideravam Campos uma centralidade regional, pois, na visão deles, baseado nos pensamentos de Ratzel, a cidade era um entroncamento flúvio-ferroviário, com ligação rodoviária para os estados de Minas Gerais e do Espírito Santo, além de estar situada a pouca distância do mar. Como afirma Ratzel, “quem domina a desembocadura ou estuário de um rio, mais cedo ou mais tarde, domina o eixo econômico de todo o curso do rio e seus tributários” (RELATÓRIO COIMBRA BUENO, 1943, p. 21).

Dessa forma, observamos que, além da importância de Campos para a economia do estado, o desenvolvimento da economia açucareira não alavancou apenas o setor rural, mas também o urbano, através do crescimento e fortalecimento do comércio, das fundições e de outras atividades. Por outro lado, segundo Faria (2000, p. 9), os efeitos do crescimento na cidade, mal controlados, tornaram-se cada vez mais evidentes, com a imprensa denunciando a existência de uma cidade que, até então, era desconhecida do poder público local, e cita o trecho da matéria publicada no jornal *Folha do Comércio*, em 1940:

[...] constatamos a necessidade de um mercado no povoado bairro do Turf devido à distância que separa esta zona da cidade do mercado da Rua Formosa; faltam meios de transporte para o desenvolvimento deste bairro que, diariamente, vê aumentar o número de residências e de comércios (JORNAL FOLHA DO COMÉRCIO, 1940 *apud* FARIA, 2001).

Pode-se, também, considerar que a matéria já tinha a gênese da necessidade de novas concentrações comerciais e de serviços, e isso é algo natural, à medida que novos bairros vão surgindo. Porém, naquele momento, o Centro era ainda o local de maior concentração de serviços e comércio. Outro lugar a que o Plano de 1944 fazia referência, no intuito da criação de um novo bairro, ficava na margem esquerda do rio Paraíba do Sul, isto é, Guarus, que aparece no relatório como uma área para criação de um “bairro moderno”, denominado, então, de Parque Guarus. No entanto, a aprovação dessa criação só ocorreu em 1956, mas sem seguir a proposta contida no Plano de 1944.

Nas décadas de 1950 e 1960, intensifica-se o processo de parcelamento da terra, com a ocupação em Campos ultrapassando os leitos das ferrovias,

expandindo-se em todas as direções. Guarus, na margem esquerda do rio Paraíba do Sul, sofreu ocupação intensa e desordenada, enquanto, na margem direita do rio, ocorreu intenso processo de loteamento das glebas destinadas à ocupação urbana, surgindo assim, segundo Le Cocq d'Oliveira (2002, p. 14), os seguintes bairros: Dom Bosco, Rodoviário, Doutor Viana etc.

Perante o crescimento desordenado da cidade, bem como o crescimento do número de favelas, o prefeito Raul David Linhares viu a necessidade de controlar o uso e a ocupação do solo urbano. Mesmo estando no período da ditadura militar, o governo federal deu início ao processo de “modernização tecnocrática”, o qual repercutiu sobre o espaço urbano, culminando com a proposta de elaboração de planos urbanísticos e diretrizes técnicas para normatizar as condutas na ocupação do espaço nas cidades brasileiras (MOREIRA, 2010).

Campos dos Goytacazes apresentava as primeiras favelas, que aparecem no fim dos anos 1940. O processo de favelização consolidou-se na década de 1960, segundo dados contidos no PDUC. Estas localizavam-se na beira de rios, lagoas e estradas de ferro, fato que preocupava o poder público, pois ocupavam áreas *non edificant*. As favelas também ocupavam terras pertencentes ao município, além de algumas pertencentes às usinas próximas do perímetro urbano. O momento era de resguardar essas terras, e o zoneamento era a forma de ter o controle do uso e da ocupação desse grande espaço de terras obsoletas.

Assim, o próximo plano não teve o papel do embelezamento, remodelação, urbanização, e sim de definitivamente pensar a respeito do controle do uso e da ocupação desse espaço, ainda mais com o agravamento da crise do setor sucroalcooleiro, paralelamente à descoberta de petróleo no litoral campista. É importante ressaltar que, ainda nos anos 1970, a expansão da malha urbana foi contida por glebas de canaviais pertencentes às usinas. Porém, em alguns trechos, já se podiam observar lotes sendo edificados, formando, assim, uma paisagem peculiar.

Maricato fez críticas aos Planos Diretores do período da ditadura militar, que afirmava que os planos se resumiam a um diagnóstico exaustivo e pouco operacional, produzidos por empresas privadas e tecnocráticas, excluindo a política de sua concepção e horizonte, que não contemplavam os interesses da sociedade

local. Os planos resumiam-se, basicamente, ao zoneamento e uso da ocupação do solo. O PDUC não fugiu a essas características.

### 2.2.2 PDUC/1979: o embrião do espraiamento urbano

O Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC)<sup>17</sup> iniciou seus trabalhos de elaboração em 1978, por meio de uma equipe técnica da FUNDENOR, tendo a participação do prefeito e arquiteto Raul David Linhares. Este plano foi o primeiro que materializou o uso das terras dos canaviais próximos ao perímetro urbano para investimentos, por meio de leis e documentos técnicos, que serviam de respaldo para o avanço urbano sobre as áreas rurais, ao publicar leis de mudança de uso e ocupação do solo e de conversão de terras rurais para urbana.

Zacchi (2012, p. 67) afirma que o PDUC se propunha a realizar uma análise técnica da problemática físico-territorial urbana de Campos sem, contudo, culminar em intervenções e melhorias necessárias para equalizar e democratizar o acesso à cidade. O plano possui quatro principais anteprojetos de lei: Lei dos Perímetros Urbanos; Lei de Zoneamento e Uso do Solo; Lei de Parcelamento do Solo; e o Código de Obras, além da própria Lei que institui o PDUC. Estas leis, ao serem aprovadas, conferem ao Executivo Municipal a orientação técnica e o respaldo legal ao exercício do poder de “polícia urbanística” (PDUC, 1979, p. 2). A Figura 16 apresenta a malha urbana de Campos, presente no PDUC/79, onde pode-se observar a malha urbana ainda cercada por terras de cultivo, na sua imensa maioria, de cana-de-açúcar.

---

<sup>17</sup> O PDUC (1979) foi desenvolvido por convênio FNDU nº 13/78, celebrado entre a Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Políticas Urbanas (CNPUR), outros órgãos do governo federal, o Governo do Estado do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral da Governadoria do Estado. O referido convênio atribui ao município de Campos a execução do PDUC com recursos próprios e do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano. Assim, a prefeitura, através da Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional (FUNDENOR) contratou e realizou os trabalhos com base nos termos de referência elaborados pela Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral da Governadoria do Estado (SECPLAN) (O plano foi atualizado em 2002).

**Figura 16** – Foto aérea da malha urbana de Campos – PDUC de 1979. Pode-se observar o centro mais adensado e as terras agrícolas (cultura canavieira) contendo a malha urbana



Fonte: PDUC (1979).

De acordo com o relatório do Plano, em 1978, a cidade não apresentava um único sentido de expansão, verificando-se a existência de uma série de vetores de crescimento, com ritmos variados, que mantinha tendências de crescimento ao longo do rio Paraíba do Sul, assim como a expansão no sentido sudeste, ao longo da RJ-216 (Avenida 28 de Março) e a expansão no sentido norte, acompanhando o leito da estrada de ferro e da BR 101, sendo esta contida, lateralmente, pelas lagoas, brejos e áreas inundáveis.

No zoneamento das áreas, o PDUC/79 criou uma zona denominada Zona de Projetos Integrados (ZPI). A característica principal de uma ZPI é a flexibilidade que

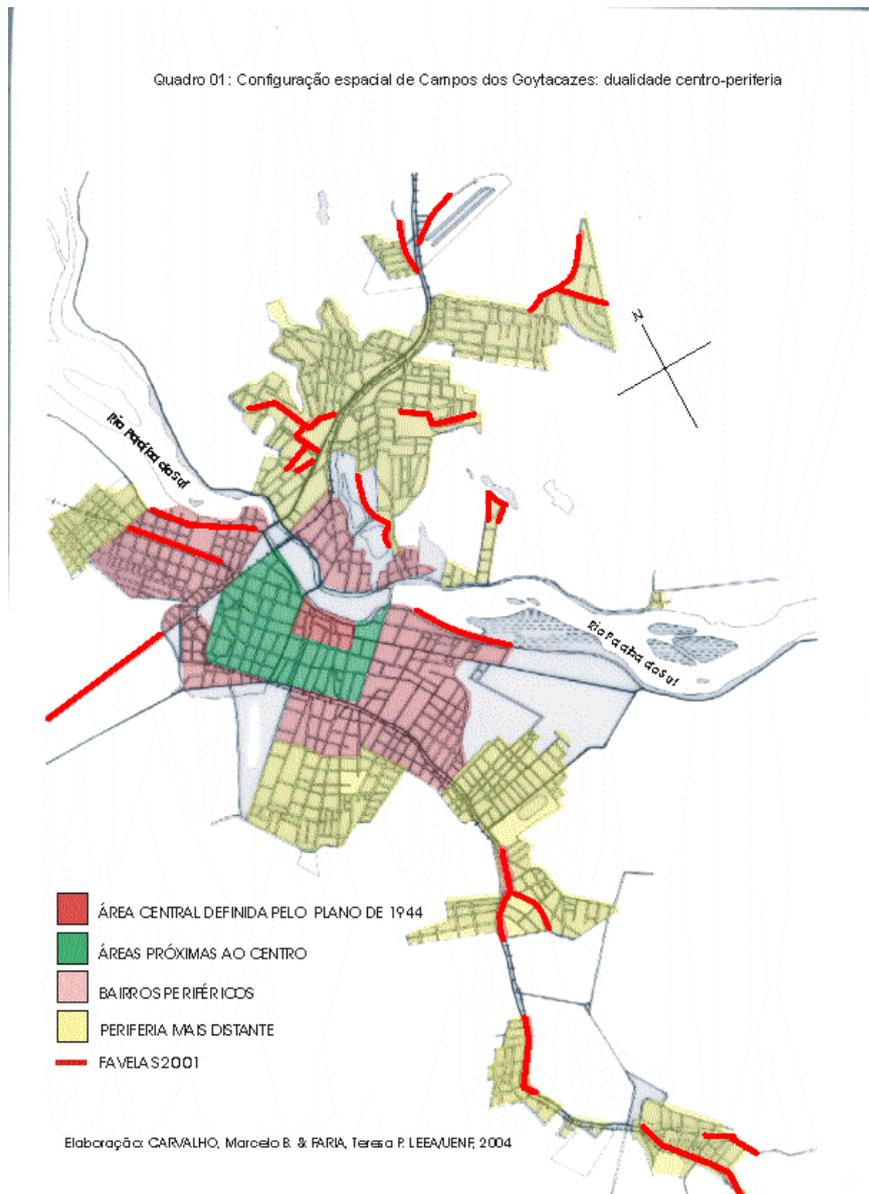
se dá ao loteador de propor zoneamento específico para toda a gleba, definindo parâmetro de parcelamento, uso e ocupação e classificando os usos permitidos, permissíveis e proibidos. Para concretizar uma ZPI, o loteador, além da minuta de anteprojeto de legislação, devia apresentar um projeto completo de urbanização e, ainda, implantar toda a infraestrutura exigida em lei municipal.

Portanto, a ZPI era uma forma de assegurar as faixas de terras localizadas no periurbano, que, ao longo do tempo, iam se tornando “ociosas”, devido ao processo da crise sucroalcooleira e fechamentos das usinas. Um exemplo disso são as terras da Usina do Queimado, detentora de grande faixa de terras localizadas no eixo de expansão urbana de Campos.

A partir do fim dos anos 1960, houve a construção, na periferia, de conjuntos habitacionais do BNH, pelo Sistema Nacional de Habitação, iniciando o crescimento dos bairros periféricos, além da criação de outros, que surgiram a partir dos conjuntos. Temos, como exemplos, o Conjunto Habitacional João XIII (1967), desenvolvendo o bairro Parque Nova Brasília; o Conjunto Habitacional Santo Amaro (1977), que originou o bairro Parque Santo Amaro; o Conjunto Habitacional da Penha (1983), originando o atual bairro da Penha; entre outros. Esses conjuntos foram construídos em antigos canaviais. O Conjunto Santo Amaro, por exemplo, foi construído em terras pertencentes à Usina do Queimado. Já o Conjunto da Penha pertencia à antiga Usina Santo Antônio.

A partir de 1980, a expansão urbana de Campos foi orientada do Centro em direção à periferia (Figura 17), mas com tendência à fragmentação. O processo de verticalização foi iniciado nas áreas centrais, mais valorizadas. A implantação de loteamentos, como o Jardim Flamboyant, e a construção de condomínios horizontais fechados, tais como Vila Alice, Bouganvillée, Bosque das Acácias, Sonho Dourado, Golden Garden, entre outros, para camadas de alta e média renda em áreas periféricas, próximas a bairros comumente habitados por camadas populares e favelas, dão outro caráter à configuração socioespacial da cidade de Campos. Existia, pois, a proximidade espacial entre ricos e pobres sem, no entanto, abreviar a distância social entre eles (CARVALHO, 2004).

**Figura 17 – Modelo Centro X Periferia, expansão de Campos, a periferia**



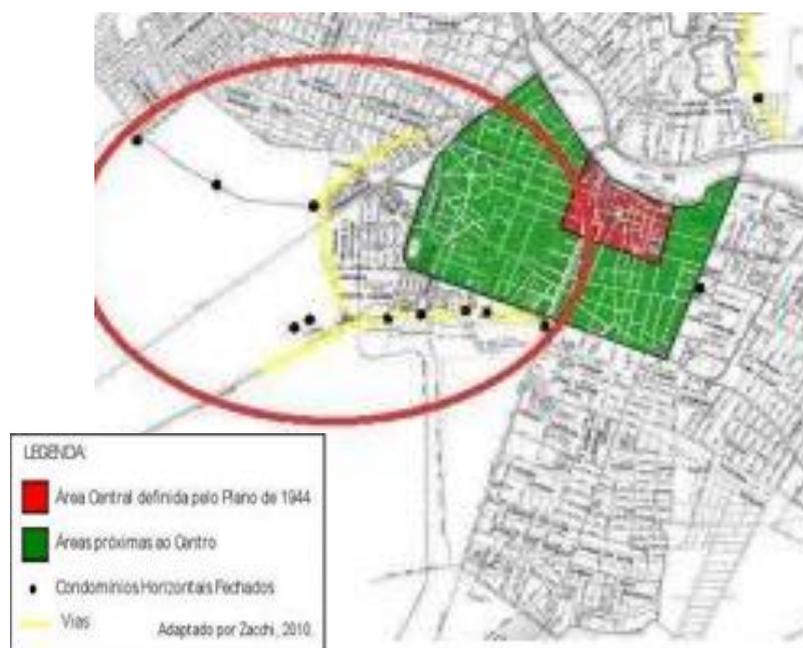
Fonte: Carvalho (2004).

No que se refere à Lei de Uso e Ocupação do Solo, segundo Zacchi (2012, p. 74), o Plano de Desenvolvimento Físico -Territorial Urbano de 1979 apontava a área da Usina do Queimado como industrial, que, por estar localizada dentro da área urbana, passou a ser tratada por este plano como urbana, abrindo, assim, margem para projetos de loteamentos futuros e, também, para atuação especulativa dos promotores imobiliários urbanos, associados aos proprietários das terras.

Assim, a partir dos anos 1990, iniciaram-se os lançamentos dos condomínios residenciais horizontais de alto padrão. Temos o Condomínio Golden Garden (1995),

o Condomínio Parque das Palmeiras (1997), o Condomínio Parque das Palmeiras II (2001) e o Condomínio da Torre (2005). A Figura 18 mostra a localização dos condomínios residenciais horizontais fechados, referidos acima, em terras da Usina do Queimado.

**Figura 18** – Os condomínios fechados nas terras da Usina do Queimado, uma adaptação do mapa 4



Fonte: Zacchi (2012, p. 81).

Com o agravamento da crise açucareira levando muitas usinas à falência, a cidade, nos anos 1980 e 1990, apresentava um adensamento populacional, e o aparecimento de novas favelas era significativo. A cidade se via encurralada na problemática do processo de favelização, além dos inevitáveis conflitos oriundos da expansão urbana feita sem controle, pois, mesmo tendo inúmeros planos urbanísticos, sua implantação nunca foi realizada na integralidade. Segundo Ramalho (2005, p.79), há diversas outras aglomerações rurais que passaram a ser ampliadas, dando origem a muitos núcleos, hoje classificados como urbanos, mas possuindo características rurais bem fortes no cotidiano de seus moradores.

### 2.1.3 Plano Diretor do município de Campos de 1991: olhando para a Baixada

Em 1991, a Lei nº 5.251, de 27/12/1991, instituiu o *Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes* na gestão do então prefeito, Anthony Garotinho, no contexto da redemocratização do País, que teve seu ápice na Constituição Federal de 1988. Na esteira do Estado Democrático de Direito, os municípios adquiriram o status de ente constitucional, com a clara definição de sua competência no que se refere ao uso e à ocupação do solo municipal. Seguindo a Constituição, em seu artigo 182, foi introduzida a exigência da elaboração de plano diretor para as cidades com mais de 20.000 habitantes a ser instituído por lei municipal. Campos dos Goytacazes, a exemplo de outros municípios brasileiros, realizava seu Plano Diretor consoante às novas concepções sobre a cidade que haviam emergido no processo constituinte.

O Plano, no capítulo I, Art. 1º, diz que o plano diretor concebido viabilizará maior integração entre os vários setores da administração municipal e será instrumento para o fortalecimento do município e a descentralização da gestão administrativa, tendo os seguintes objetivos:

- I - Promover a ordenação do território municipal;
- II – Preservar e recuperar as áreas de interesse ambiental e o patrimônio comunitário;
- III – Atender às demandas de infraestrutura e serviços nas áreas urbanas e rurais.

As diretrizes deste Plano Diretor, no Art. 6º, mencionam as diretrizes em relação às AEIS, que serão delimitadas, posteriormente, no Plano Diretor de 2008. O capítulo II do referido Plano fortalece e valoriza o núcleo urbano das sedes distritais; a ordenação do adensamento da ocupação e da expansão periférica da cidade, de forma compatível com a infraestrutura urbana, em particular com a oferta de saneamento, sistemas de circulação de transportes, estabelecendo, ainda, que o perímetro urbano não incorpora Goitacazes, pois este é um distrito criado por lei municipal.

As diretrizes em relação ao processo de expansão urbana da cidade de Campos, previstas nas diretrizes contidas no Art. 14º, apontam três vetores como áreas de expansão urbana: os núcleos de Barra do Furado, Cabo de São Tomé e Açú, todos localizados na Baixada Campista e em seu entorno; ao longo da orla da

Lagoa de Cima, sentido BR-101 sul; e o último em direção a Travessão, sentido BR-101 norte.

O Plano esboça a mesma configuração urbanística do Plano de 1944, predominando, entretanto, seu caráter diretor sobre a função reguladora e limitadora. Do conteúdo deste Plano Diretor, é interessante destacar a introdução da figura jurídica *AEIS-Áreas de Especial Interesse Social*, definidas no capítulo IV do Título III – Da Política Urbana e de Controle do Uso do Solo, nos artigos 38 e 39, estabelecendo que as AEIS são áreas de ocupação irregular e usos predominantemente residenciais (favelas) e que essas áreas serão objeto de programas específicos destinados à regularização fundiária, à implantação de infraestrutura e à criação de emprego e renda, fora da área de risco e proteção ambiental.

As determinações contidas neste Plano não foram realizadas de imediato. No governo de Arnaldo França Viana, a partir de 1999, foram realizadas intervenções urbanas nos bairros da Penha, Imperial e Tropical e o estabelecimento de algumas indústrias, através da política de incentivo do FUNDECAM. O governo de Alexandre Mocaiber, a partir de 2004, deu prosseguimento e, nesta gestão, ocorreu a construção da Rodovia RJ-238 (Estrada dos Ceramistas), ligando a Baixada com a BR-101, tirando o trânsito de tijoleiros das avenidas de Campos.

Em 1996, com a Lei nº 6305, de 27/12/1996, foi instituída a divisão geográfica da cidade, delimitando e denominando seus bairros. As zonas geográficas definidas foram as seguintes: central, norte, oeste, leste e sul. Cada zona geográfica continha uma quantidade de bairros, cujos limites eram estabelecidos sempre dentro do perímetro urbano (PEREIRA, 2004). Durante longos anos, a cidade não teve divisão oficial dos bairros e nem apresentava a divisão territorial oficial de cada um deles. Isso se devia ao longo período em que os canaviais, e até mesmo as usinas, delimitavam a cidade; muitos bairros mesclavam-se com os canaviais. Isso permitiu com que a área central fosse elástica; tudo parecia centro, mas, na realidade, não era, apesar de setores da cidade apresentarem características próprias, funções próprias.

#### 2.1.4 Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes de 2008: espraiamento, fragmentação e dispersão urbana

Atendendo à Constituição de 1988 e ao cumprimento formal das determinações do Estatuto da Cidade, foi realizado o Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes de 2008, tendo como principal objetivo definir o que vinha a ser a função social da propriedade e da cidade, bem como o direito à moradia. Este Plano objetivava ser instrumento para a criação de uma política urbana da cidade, com seus instrumentos de gestão, controle e fiscalização. O Estatuto da Cidade impulsionou o poder público municipal no sentido de instituir espaços urbanos mais qualitativos e menos excludentes.

No momento da elaboração do Plano Diretor, em 2008, já havia ocorrido o lançamento do Complexo Logístico Industrial Portuário do Açu, na cidade do Rio de Janeiro, em 2007. Ao estudar o Plano de 2008, me deparei com o capítulo IV, que se refere à mobilidade e integração do território municipal. O Art. 70 diz que o município adotará, como estratégia para a mobilidade e a integração do território municipal, a promoção da mobilidade e da acessibilidade universal, com a requalificação dos espaços públicos e a integração com diversas modalidades de transporte, compostas das seguintes instâncias: infraestrutura física da malha viária, gestão de portos e hidrovias, gestão de aeroporto, gestão de transporte coletivo municipal e intermunicipal, administração municipal direta e indireta e Conselho Municipal de Mobilidade. Porém, ao ler com muita atenção este capítulo, não pude encontrar nada a respeito das regras que seriam adotadas no que o plano classificou de gestão de portos. Além do mais, o porto não é sediado neste município, mas devido à sua magnitude, por ser um grande gerador de emprego, por atrair pessoas e investimentos, a cidade de Campos dos Goytacazes já estaria atenta e se preparando para os impactos gerados pelo empreendimento.

Percebo que esta preocupação, bem como a necessidade de melhorar e ampliar ainda mais a infraestrutura da cidade são pontos muito fortes no Plano como um todo. No capítulo V do Desenvolvimento Urbano, Art. 81, que definiu as diretrizes para a orientação da expansão urbana, é colocada a necessidade de rever os limites das áreas urbanas e da expansão urbana, considerando o potencial de cada região do município, a dinâmica dos núcleos urbanos e as características ambientais, além

de condicionar a expansão urbana à oferta de infraestrutura, à preservação ambiental e às demandas reais por ocupação de novos espaços.

O Plano define, também, o incentivo à criação de novas centralidades na sede municipal e nas áreas conurbadas. Para isso, o Art. 82 traz as diretrizes estratégicas para a identificação e implementação de novas formas de ocupação e adensamento do solo urbano. No inciso IV, o Plano induz novos usos e atividades que propiciem a dinamização de comércios e serviços nos bairros, demonstrando a necessidade perante o crescimento da cidade, com o intuito de descentralizar o Centro, para facilitar a vida das pessoas e o próprio funcionamento da área central da cidade. Isso também é um fator para desenvolver a formação de novas centralidades.

O Plano revê os perímetros urbanos da sede municipal, das sedes distritais e dos núcleos urbanos, ensejando uma nova estrutura urbana e orientando seu crescimento ordenado. Outra questão importante refere-se a delimitar os vazios urbanos e a definir os instrumentos específicos de indução à ocupação dos vazios urbanos, previstos no Estatuto da Cidade, indicando critérios e parâmetros especiais para a ocupação do solo.

Segundo Conti (2008:106), na pesquisa que realizou a respeito da questão fundiária, da qual este Plano também trata, embora o perímetro urbano tenha sido ampliado, ao tratar da estrutura interna da cidade e do crescimento de sua ocupação na área de expansão, o Plano não citou quais seriam as grandes propriedades rurais que passariam a integrar o perímetro urbano, mas tão somente informou a característica rural predominante do novo perímetro e sua ocupação por localidades urbanas isoladas e invasões clandestinas.

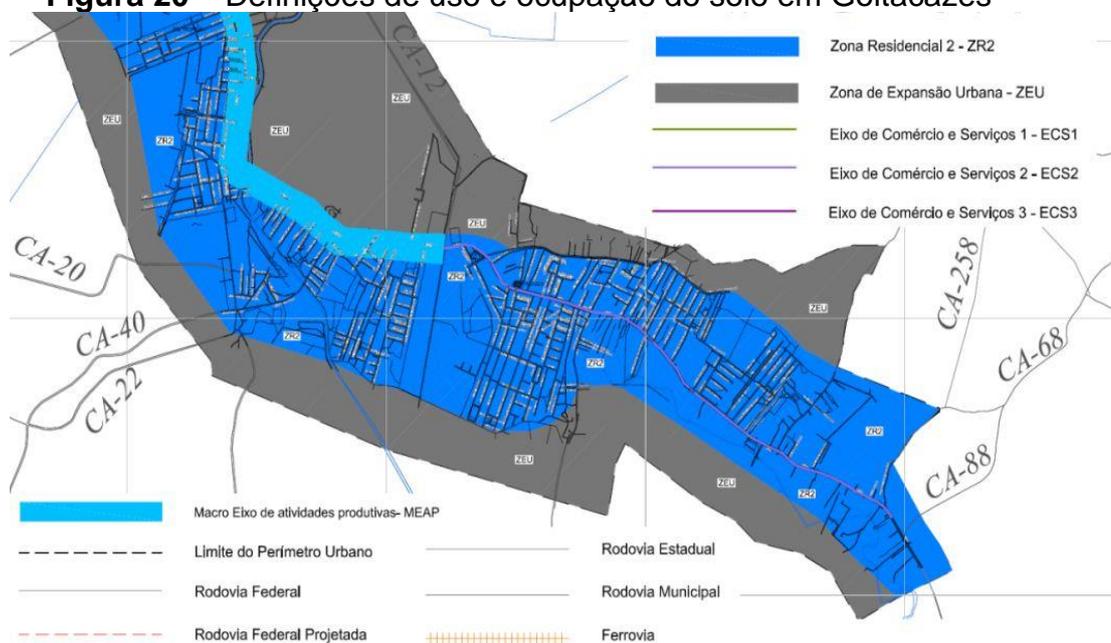
Segundo o Plano de 2008, no Título III, destinado ao ordenamento do território municipal, no capítulo I, a seção I delimitava a divisão do território em quatro macrozonas: Áreas Urbanas, Áreas de Preservação Natural e Cultural e de Valorização Turística, Áreas de Desenvolvimento Rural Sustentável e Áreas com Potencial para Atividades Produtivas.

A macrozona urbana, delimitada na cor amarela (Figura 19), considera que áreas urbanas são aquelas que abrangem as áreas já consolidadas (sede municipal, sedes distritais e núcleos urbanos), assim como as áreas de expansão urbana, que abrangem as terras que ainda não foram parceladas para fins urbanos, localizadas



de Campos dos Goytacazes, definindo, na região de Goitacazes, regras para gabaritos, afastamentos, larguras de ruas, entre outros parcelamentos envolvendo a área rural e urbana. No Título III do Zoneamento Urbano, referente ao capítulo da área urbana, a seção VIII, que se refere à expansão urbana, no Art. 76, sobre a ZEU, incluída dentro da Macrozona de Expansão Urbana, compreende as glebas de terra não parceladas, situadas na periferia da área urbana ocupada, para as quais deverão ser elaborados Planos de Ordenamento do Território (POTs), que orientem o processo de sua urbanização (Figura 20).

**Figura 20 – Definições de uso e ocupação do solo em Goitacazes**



Fonte: PDMCG (2008).

Nas áreas da macrozona urbana, segundo as diretrizes deste macrozoneamento, as áreas das AEIS poderão ser sobrepostas, causando, assim, uma fragmentação no uso e na ocupação deste espaço.

Atendendo aos principais pontos do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Participativo do Município de Campos dos Goytacazes, de 2008, criou as AEIS. Nesse momento, o município apresentava um déficit habitacional equivalente a 11.822 unidades. Somente na área urbana, 11.079 unidades correspondiam ao déficit habitacional e 473 unidades, na área rural. A tendência seria o aumento deste

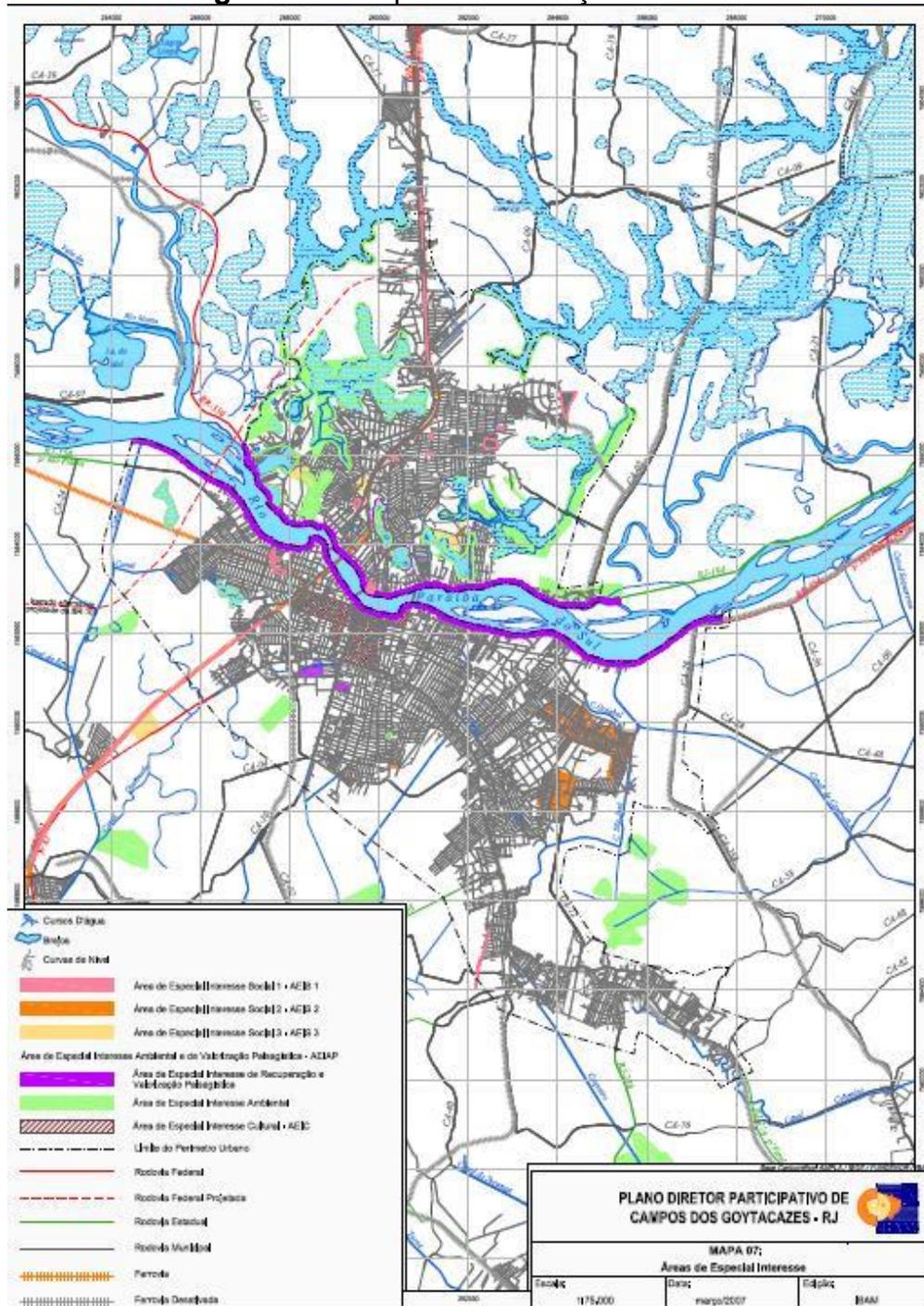
número, devido a outro fator relevante, o lançamento do CLIPA em 2006<sup>18</sup>, um grande complexo portuário de iniciativa privada e que a perspectiva, naquele momento, era de grande geração de emprego e renda para os municípios de Campos e SJB.

Na Figura 21, as AEIS estão na cor laranja, dentro da área da macrozona urbana, definida pelo mesmo Plano. Estas encontravam-se nas terras pertencentes às antigas usinas de cana-de-açúcar. Assim, percebo que o novo perímetro urbano adentrava sobre as terras rurais e, em alguns casos, as AEIS se localizavam em terras rurais mais distantes, como por exemplo, nos distritos da Baixada Campista, em Donana e em Saturnino Braga, ambas localidades do distrito de Goitacazes e em Ponta Grossa dos Fidalgos, localidade do distrito de Tocos.

---

<sup>18</sup> Em 2006, a então governadora do Estado do Rio de Janeiro, Rosinha Garotinho, assinou o lançamento do Complexo Logístico Industrial Portuário do Açúcar (CLIPA) com o empresário Eike Batista. Um porto voltado para a economia global, com terminais de contêineres e com os corredores de exportação de grãos líquidos e sólidos.

**Figura 21 – Mapa da localização das AEIS**



Fonte: PDPCG, 2008.

Na Figura 21, vemos o início da expansão da periferia no desenho da malha urbana, o modelo da expansão espalhada e fragmentada, criando um novo território e, ao mesmo tempo, ratificando o processo de segregação de uma parcela significativa da população da cidade de Campos. Esta população foi transferida para áreas mais distantes e, devido à precariedade da mobilidade, encontravam-se

isolados. Esse processo também desencadeou a dispersão urbana e a formação de novas centralidades, sendo que a primeira que se formou e consolidou foi Goitacazes.

No início do século XXI, a cidade já tinha concentração de atividades comerciais e serviços por vários eixos, mas vou destacar o eixo da Avenida 28 de março, no sentido do Turf Club à Penha, com supermercados, farmácias, pequenos restaurantes e lojas de material de construção. Os bairros da Penha e do Parque Imperial apresentam um comércio grande e diversificado, porém não possuem bancos e correios. Seus moradores ainda frequentam o Centro municipal. Porém, o distrito de Goitacazes possui um processo diferente. Este sempre foi o distrito mais sortido de atividade comercial na Baixada Campista, e passa a receber os serviços bancários, correios, clínicos que, somando-se à estrutura urbana após as intervenções do PBL, forma a nova centralidade. Portanto, a seguir, faço uma análise sobre centro, centralidade e nova centralidade. Na atualidade, esses conceitos e escalas são fundamentais para se compreender o crescimento da cidade de Campos dos Goytacazes.

### **2.3 Centro, centralidade e nova centralidade**

No processo de urbanização, observa-se que novas áreas vão surgindo, podendo vir a desenvolver vários tipos de atividades econômicas e de serviços. Isto pode levar a uma mudança na relação destas áreas com o Centro da cidade, modificando o papel desempenhado pelo Centro. Em Campos, a partir dos anos 1980/90, podemos visualizar que o Centro não exercia o papel de ser a única área que aglutinava várias funções na vida da cidade, mas, ao mesmo tempo, para uma parcela da população, ele ainda exercia essa função principal, porém já apresentando o embrião dessa quebra da centralidade. É este novo processo, e ainda não consolidado totalmente, que trago ao longo desta pesquisa.

As cidades, durante muito tempo, apresentavam uma única centralidade, o Centro, que aglutinava várias funções na vida cotidiana; era a parte histórica, a parte de serviços diversificados como comércio, bancos, salas de escritórios, correios e, também, da vida cultural.

Para Corrêa (1995), a área do *Centro* funciona como espaço de atração (econômica, social e política), cujo acesso deve cumprir exigências do capital. A *Periferia*, em virtude das condições de seus espaços e do tradicional distanciamento das áreas centrais, é definida como área segregada.

Spósito (2010, p. 214) entende o Centro como o nó articulador dos fluxos, estabelecidos pela circulação de pessoas e mercadorias, e como o espaço de criação, a partir do qual se difundem as informações e as ideias. Porém, para a autora, a afirmação da existência de uma área exclusiva de concentração não excluía, e não exclui, a existência de áreas que possuam uma pequena concentração e com menos diversificação em relação ao Centro e dependentes, ocorrendo uma hierarquia entre os subcentros e o Centro principal.

Para Ana Fani Carlos (2008), os momentos de produção do espaço geram centralidades diferenciadas em função do deslocamento do comércio, dos serviços e do lazer, que ela denomina de “centralidades móveis”, significando movimentações no espaço urbano metropolitano, de centros geradores de fluxo, assentadas nas novas formas de comércio e de serviços.

Choay (1972) já afirmava que a condição fundamental para a existência da centralidade resulta da eficácia do polo central e da sua acessibilidade. Roncayolo entende a centralidade como a expressão na escolha de um local de culto comum e permanente [...], no estabelecimento durável de um mercado, na concentração de órgãos de decisão ou de gestão [...], na afirmação de uma capital de um Estado. Ele quer dizer que a centralidade é apenas uma forma autorizando conteúdos variáveis (RONCAYOLO, 1992, p. 141-142 *apud* FARIA, 2005).

Já Lefebvre (1999) entende que a centralidade constitui o essencial do fenômeno urbano. As áreas centrais formam-se, pela sua importância na dinâmica da cidade, como espaços atrativos, com fluxos de pessoas, automóveis, capitais, decisões e, essencialmente, mercadorias. Devido à sua intensidade, esses fluxos, subordinados à acessibilidade e às vantagens inerentes à proximidade, são responsáveis pela concentração de uma vasta gama de atividades, propiciando uma maior acumulação de capital por parte dos atores.

Para Castells (2000), a centralidade pode também ser vista como a combinação, em determinado momento, das atividades econômicas, das funções

políticas e administrativas, da prática social, da representação coletiva, que contribuem para o controle e a regulação do conjunto da estrutura da cidade.

Não há dúvidas sobre o caráter mutante da urbanização, a qual constitui o movimento que avança e recua, sem nunca voltar ao mesmo ponto, numa espiral rápida, que exige constante retomada de elementos centrais para se avaliar em que medida as transformações alteraram ou não as dinâmicas. A análise da centralidade urbana como entrecruzamento de múltiplas espacialidades vividas em várias escalas geográficas é essencial para compreendermos esse processo e a magnitude das mudanças em curso (BARATA SALGUEIRO; SPÓSITO, 2018, p. 47).

Dessa forma, para Spósito (2010, p. 204), o surgimento das novas centralidades não é resultado, apenas, do aumento da extensão territorial das aglomerações urbanas, mas também do aumento da capacidade de consumo de produtos e serviços pela sociedade e da emergência de novas formas de circulação no interior das cidades, principalmente o automóvel e não o transporte coletivo. Além do mais, Spósito e Barata Salgueiro (2018, p. 48) concordam com a teoria de Lipovetsky (2006) sobre o hiperconsumo, que corresponde a uma nova fase do capitalismo, na qual o consumidor desempenha o papel central na economia de mercado.

Isso implica considerar as novas lógicas de produção do espaço urbano, destinado a seduzir e a atrair os consumidores, novos produtos e novos lugares, onde se desenrola o processo de consumo. Portanto, na atualidade, segundo as autoras acima citadas, não é casual que a lógica de consumo tenha convertido a cidade em mercadoria. A cidade-palco e objeto de consumo não pode se reduzir a um único Centro<sup>19</sup>, mas se organizar em múltiplas centralidades e/ou subcentros.

Para Spósito (2007, p. 243), o desafio parece compreender como os novos centros e periferias não apenas se relacionam, mas se sobrepõem de forma aparentemente caótica quando lidamos como uma única escala (a da cidade ou a das grandes regiões, por exemplo), mas coerente quando tratamos de ver as

---

<sup>19</sup> Villaça utiliza a expressão Centro, iniciada em maiúscula, com o mesmo sentido de Centro principal ou tradicional — Centro histórico ou CBD. As outras localizações das atividades comerciais e de serviços são definidas como novos centros comerciais, que fazem referência a uma certa parcela da cidade, com grande concentração de atividades comerciais e/ou de serviços, nas quais a centralidade é a expressão de cada uma, ou seja, cada uma possui uma centralidade particular, mas também articulada.

iniciativas e interesses que promovem as mudanças e se estabelecem em múltiplas escalas.

### 2.3.1 Centro, centralidade, subcentro e nova centralidade no espaço urbano de Campos

Faria (1998 *apud* FARIA; QUINTO JR, 2017, p. 109) relata que sua

[...] análise dos mapas da cidade [de Campos dos Goytacazes revela a configuração do seu espaço urbano: o rio estrutura o desenho urbano, a igreja matriz de São Salvador e a Praça Principal como referências da centralidade, a Casa de Câmara e Cadeia [...]. A rua Direita (atual 13 de Maio) é o eixo de ligação direta entre o campo e a cidade e conduz à igreja matriz e aos portos. Estes orientam os traçados das ruas e a distribuição das atividades comerciais.

O movimentado Centro da cidade de Campos dos Goytacazes representou, durante séculos, o símbolo de poder e centralidade, pois ali estavam o governo municipal, o poder religioso e um dos principais pilares da economia da cidade, em função de sua associação com a aristocracia sucroalcooleira, o comércio, uma vez que, segundo Faria (2001), a concentração das transações comerciais em um único centro urbano contribuiu para a estruturação e o desenvolvimento da cidade.

Desse modo, o Centro sempre foi alvo das intervenções urbanas. O Plano de 1944 define o Centro “como o quadrilátero compreendido entre as ruas Barão de Miracema (antiga São Bento), Ten. Cel. Cardoso (antiga Formosa), Marechal Floriano (antiga rua do Ouvidor) e o rio Paraíba (FARIA, 2000).

Durante muito tempo, o “Centro de Campos para o campista” foi algo muito complicado de explicar, pois se apresentava muito elástico para a população o tamanho desse Centro; na realidade, até o presente, ainda existe essa confusão a respeito do seu limite, e isto é muito bem abordado no livro de Jorge Pereira Pinto, intitulado *Um pedaço de terra chamado Campos* (2006), no qual ele demonstra esse problema e sua origem.

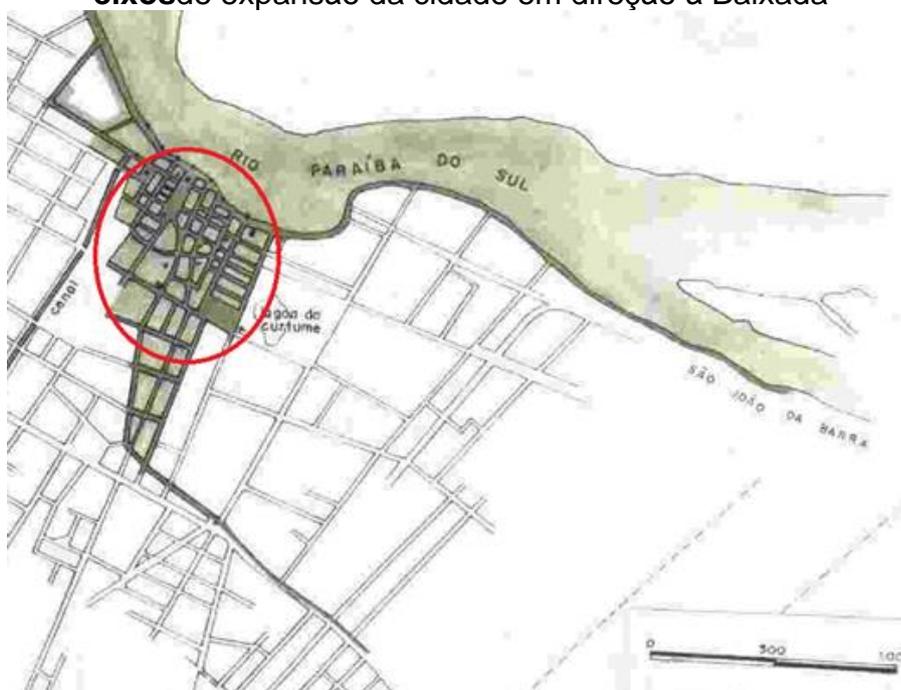
O centro, para os campistas, é um retângulo de pouco mais de 1 km<sup>2</sup>, onde estão concentradas as atividades comerciais. Fora do centro, tudo para o campista é fora de mão ou fica longe. Esta noção é originária da concentração urbana no retângulo centro. Ali moravam os senhores abastados, alguns dos barões, existiam os solares, o comércio, as casas dos burgueses, a intelectualidade; as atividades culturais e artísticas. O fortalecimento do centro, com certa infraestrutura, adequada a cada uma de suas épocas, fortaleceu e consolidou o miolo central da hoje cidade de Campos (PINTO, 2006, p. 98).

Com a expansão da área urbana, o local onde anteriormente havia sido fundada a Vila transformou-se em Centro, tornando seu entorno as áreas periféricas, geralmente associadas à população pobre urbana. Mas esse Centro expandiu-se em direção à oeste (Jardim Maria Queiroz) com grandes investimentos em uma moderna infraestrutura.

Entretanto, com a decadência da atividade sucroalcooleira, aos poucos o Centro entrou em um relativo abandono por parte da elite campista, pois a elite açucareira foi sendo substituída por outra elite, advinda de empresários comerciais e prestadores de serviços, além da nova elite política, baseada no crescente domínio das rendas petrolíferas (royalties) — um grupo político que domina, desde o fim dos anos 1980, com alternância no poder.

Assim foi a centralidade do Centro Principal (Figura 22) de Campos, até o fim dos anos 1970, local de concentração das atividades e lugar onde todos iam para comprar diversos materiais, se divertir, fazer atividades bancárias.

**Figura 22 – A centralidade de Campos e o traçado da 28 de março, um dos eixos de expansão da cidade em direção à Baixada**



Fonte: arquivo de mapas de Teresa P. Faria – LEEA.

No fim dos anos 1970 e início dos anos 1980, observa-se o surgimento do subcentro da Pelinca e o início do processo de verticalização, que, segundo Faria (2005), teve como marco a construção do primeiro condomínio residencial vertical, o chamado Pelincão. A partir de então, iniciou-se o processo de concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços na avenida Pelinca, tendo como primeiras lojas a Boutique Zazá, de bolsas e sapatos; e a Loja de Moda Parati (já extinta). Na atualidade, concentram-se, nessa área, bares, restaurantes, pizzarias e vários cafés, em suma, é uma das rotas da diversão, do *happy hour*. São, aproximadamente, 40 restaurantes e bares instalados na avenida e em torno dela, com cardápios para todos os gostos e bolsos.

De acordo com Villaça (2001), os subcentros consistem em uma réplica, em tamanho menor, do Centro principal, com o qual concorre em parte, sem, entretanto, a ele se igualar. Para esse autor, a diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o Centro principal cumpre-os para toda a cidade. Assim, pode-se considerar que a área da Pelinca (Figura 23) é um exemplo de subcentro.

**Figura 23 – O Centro e o subcentro da Pelinca**



Fonte: Medeiros (2013, p. 60).

O processo da criação do subcentro, assim como outros eixos de concentração de atividades comerciais e de serviço, ocorrendo uma descentralização dessas funções do Centro é irreversível.

As terras que eram usadas para plantar cana-de-açúcar agora “plantam” condomínios residenciais horizontais fechados ou shopping centers, organizações atacadistas, rede de hipermercado, entre outros empreendimentos. Observo que as mudanças, o espraiamento vão acontecendo nos eixos de expansão da cidade, com crescimento de bairros ou o surgimento de novos bairros., aparecendo uma concentração comercial e de serviços fora do Centro, que tanto muda o próprio quanto a periferia. A Figura 24 detalha as áreas de concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços que, de acordo com Villaça, Spósito e Barata Salgueiro, são os subcentros. Estes subcentros são Pelinca, XV de Novembro, avenida 28 de março, BR-101, Alberto Torres, José Carlos Pereira Pinto, Tenente Coronel Cardoso, Alberto Lamego e Tancredo Neves, na malha urbana de Campos dos Goytacazes.

Goitacazes, por sua vez, encontra-se no vetor de expansão urbana e possui ligação com a única praia campista, a praia do Farol de São Tomé. Entre 2013 e

2016, Goitacazes passou a atrair investimentos do setor imobiliário, do setor comercial e de serviços, aumentando o fluxo de pessoas e de mercadorias, por atender às necessidades dos seus moradores, bem como às dos moradores dos outros distritos da Baixada Campista, além dos das localidades do município de SJB.

**Figura 24 – Localização de áreas de concentração comercial e de serviços, em Campos dos Goytacazes**



Fonte: Batista (2018, p. 25)

Quando analisa a cidade de São Paulo, Ana Fani Carlos (2007) verifica na metrópole a presença de vários centros, que se consolidam e também se deslocam de acordo com as questões econômicas e políticas — em cada momento histórico, a cidade apresenta uma centralidade. Esse fenômeno, a autora nomeou de “centralidades móveis”. Apesar das muitas centralidades que surgem com a expansão urbana, sempre haverá o Centro principal, que marca a origem e a formação da cidade. Como diz Lefebvre (1991, p. 206), “[...] não existe realidade urbana sem um centro histórico, comercial, simbólico, de informações, de decisões, etc. [...]”.

Para que a nova centralidade se forme, cria-se uma nova aliança entre o estado e os setores privados da economia, pois é necessário planejar o espaço para a realização dessas novas atividades. Assim, este intervém “[...] liberando as áreas necessárias ao crescimento, e o faz lançando mão de mecanismos legais que transformam a propriedade privada em propriedade de interesse público” (LUSTOZA, 2006, p.144).

Aliada à atuação estatal, a dinâmica imobiliária tem importante papel na estrutura do espaço “[...] via investimentos capazes de deslocar a demanda, e influenciá-las em suas decisões” (ABRAMO; FARIA, 1998, p. 433).

Desta forma, a configuração socioespacial de Campos dos Goytacazes sempre foi relacionada com os processos econômicos e políticos, e está cada vez mais inserida na dinâmica da economia global, principalmente com as atividades petrolíferas e, recentemente, com o CLIPA, mesmo que este tenha se instalado no município vizinho de SJB. Essa nova realidade gera uma expectativa grande na região. Por ser uma cidade com maior infraestrutura, Campos passou a atrair investimentos que vão incrementar mais ainda as atividades comerciais e de serviços, aumentando os fluxos intraurbanos, interurbanos e interregionais.

Houve um processo de mudanças acelerado e intenso na estrutura urbana da cidade, principalmente a partir de 2009, tendo seu auge em 2011 e 2012, em uma cidade sem indústrias e que não possui um turismo desenvolvido. O município passou a receber, a partir de 1998, o repasse dos royalties da exploração de petróleo e gás, de acordo com os critérios da Lei nº 9.478/97, conhecida como Lei do Petróleo, regulamentada pelo Decreto nº 2.455/98, do Conselho Nacional de Política Energética (CNPE). A grande especulação, na atualidade, é gerada pelo megaempreendimento privado, o CLIPA, que passou a ser o ponto principal deste processo que a cidade vive.

Devido à especulação gerada em torno do empreendimento, o grupo político dominante percebeu o ganho político que teriam com a implementação desses programas. Os distritos, ainda na atualidade, possuem forte característica rural, cujas atividades ainda são voltadas para o cultivo, a pesca, a criação de gado bovino e de búfalo e, ainda, a produção de cerâmica.

Mesmo com os incentivos fiscal e de financiamento dados pelo FUNDECAM no início do século XXI, com o objetivo de atrair investidores para a atividade

industrial, trazendo desenvolvimento e emprego, o desenvolvimento esperado não ocorreu. Porém, desde 2011, com a especulação atraindo os investidores, esse processo de espraiamento da urbanização se acelerou e se intensificou. As intervenções transformaram radicalmente a paisagem do distrito de Goitacazes, tanto na forma espacial quanto na social, o que nos dá a oportunidade de entender os papéis dos agentes do estado e dos investidores privados no processo de expansão da malha urbana de Campos dos Goytacazes. Este processo de espraiamento da urbanização traz os reais impactos das intervenções do poder municipal, atendendo às demandas indiretas do CLIPA no recente processo de expansão com a formação de nova centralidade em Goitacazes.

Na Parte II da tese, estudo a Baixada Campista que no recente processo de expansão da malha urbana de Campos, cujo espaço tem o início de transformação, por ser vetor de expansão da cidade, sendo que a partir de 2013 as ações das políticas públicas municipal acelera e intensifica, principalmente no 2º distrito de Goitacazes, o processo de urbanização, de formação de nova centralidade e inicia o processo de conturbação entre os bairros periféricos ( Penha, Bela Vista, Imperial e Tropical) e o referido distrito. Mas por que o poder público age intensamente neste vetor? Considero que devido ao CLIPA, que está a 34 km de Goitacazes, pelo fato de este distrito atrair investimentos imobiliários e, naquela época, o corredor logístico do CLIPA cortava a Baixada na altura de Goitacazes, sentido BR-101.

Desta maneira, estudo os impactos que a Baixada e, principalmente, o 2º distrito de Goitacazes sofreram com as ações do PMF e do PBL, por meio das falas dos moradores que vivenciam as mudanças no seu cotidiano, pesquisando como percebem a nova centralidade de Goitacazes, na Baixada Campista e no seu entorno.

## PARTE 2

### AS INTERVENÇÕES DOS PMF E PBL, NAS PERIFERIAS DE CAMPOS E NA BAIXADA: O 2º DISTRITO DE GOITACAZES, NOVA CENTRALIDADE

Figura 25 – A modernidade e a tradição no Centro de Goitacazes



Fonte: Própria autora.

### **3 AS TRANSFORMAÇÕES DA PERIFERIA AO DISTRITO DE GOITACAZES: PMF E PBL**

#### **3.1 As políticas habitacionais e a urbanização nas cidades brasileiras**

A expansão ‘desordenada’ da cidade, a precariedade de infraestruturas, a vulnerabilidade e a segregação, todas essas questões marcam negativamente as condições ambientais e a vida nas cidades. A escassez de opções de moradia às populações da mais baixa renda contribui para a ocupação de áreas inadequadas, o que agrava as condições e a vulnerabilidade urbanas. Estas populações estão cada vez mais distantes do emprego, do comércio e dos serviços de saúde e educação, não sendo incorporadas ao tecido urbano, isto é, na periferia.

Santos (1999) destaca a falta de políticas públicas, no Brasil, que respondessem ao crescimento da demanda por habitação até a década de 40. Em 1946, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP) que, para Villaça (1986), pode ser entendida como um marco de políticas habitacionais, por ter sido o primeiro órgão nacional voltado à oferta de habitação popular. Posteriormente, o Plano Nacional de Habitação (PNH) (Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964) tornou-se outro marco relevante, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) (1964). Estes garantiam a captação de recursos para o financiamento habitacional em duas frentes: uma para as classes média e alta (via agentes financiadores e imobiliários privados) e outra para a classe baixa, por meio de agentes públicos, como as Companhias Estaduais e Municipais de Habitação (COHABs)<sup>20</sup>. O BNH financiou moradias de pessoas de classe média alta, com recursos advindos dos trabalhadores, pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), aquecendo, assim, o setor privado da construção civil (KOWARICK, 1993).

Na década de 1990, o governo do presidente Collor aprofundou a crise habitacional, apesar da criação do Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH)

---

<sup>20</sup>As COHABs foram os agentes promotores públicos dos municípios para o “mercado popular”. Inicialmente, voltavam-se ao atendimento daqueles com renda mensal de até três salários mínimos, limite que foi logo alterado para cinco salários. Para Azevedo e Andrade (2011), a ampliação do limite levou à diminuição do atendimento das pessoas que mais precisavam de moradia por não terem condições de comprovar renda para a realização de financiamentos.

(BOTEGA, 2008). Durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, o setor habitacional sofreu uma forte descentralização e remanejamento dos recursos federais, fazendo com que o Estado brasileiro perdesse o posto de regulador social, abrindo o caminho para a iniciativa privada e concentrando o governo na política de concessão de crédito (programa carta de crédito) ao mutuário final. Somente na gestão Lula, com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, houve a redução da sensação de um “vácuo institucional” para o PNH, desde a extinção do BNH (BONDUKI 2008). Depois de um longo período em que desapareceram os programas federais, estaduais e municipais de construção de moradias populares, esse ministério retoma a questão da moradia, quando formula a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), envolvendo políticas ligadas às cidades, resgatando para si as incumbências técnicas e políticas sobre os problemas urbanos das cidades brasileiras, tendo como foco principal a moradia e o Direito à Moradia.

A Lei nº 11.124, de 2005, instituiu o Conselho Nacional das Cidades e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), base para a formulação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado no segundo semestre de 2008, através da Lei Federal nº 11.977. O programa buscou atender três públicos, com faixas salariais diferenciadas, como meio de estabelecer prioridades: de zero a três salários mínimos, de três a seis salários e de seis a dez salários. O Programa MCMV resultou de um processo mais amplo de problematização da habitação em geral no País e, em particular, na habitação popular.

Esses marcos da breve história das políticas habitacionais no Brasil mostram o quanto é longo o problema das desigualdades espaciais e sociais, bem como o entrelaçamento destas com o processo de urbanização e expansão das cidades. Na tentativa de minorizar esse quadro nas cidades, as políticas habitacionais devem ser vistas como parte da política de desenvolvimento urbano, essencial para a melhoria da qualidade de vida de todos os segmentos.

### 3.1.1 Os programas habitacionais do município de Campos dos Goytacazes (1970-2009)

No município de Campos dos Goytacazes, a questão habitacional, assim como no restante do País, é um problema bem acentuado e antigo. Segundo Póvoa (2002), essas intervenções na questão habitacional tiveram uma ação bastante reduzida, pois limitavam-se a ações pontuais e de emergência em moradias precárias, existentes em áreas periféricas. Em 1970, instalou-se, em Campos dos Goytacazes, uma agência da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB/RJ). Esse órgão cuidava da elaboração do projeto de casas e do acompanhamento e fiscalização da construção. A agência construiu apenas o Conjunto Habitacional João Paulo II, em 1980, na localidade de Uruaí.

O fim do regime militar trouxe, também, a crise final do modelo de política habitacional, baseado no SFH. O entendimento de que a habitação poderia ser realizada através de um sistema que se autofinanciasse foi rechaçado por completo. Segundo Azevedo (1995, p. 295):

[...] quando se implantou a chamada Nova República, o quadro existente no setor habitacional apresentava, resumidamente, as seguintes características: baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez no sistema, movimentos de mutuários organizados nacionalmente e grande expectativa de que as novas autoridades pudessem resolver a crise do sistema sem a penalização dos mutuários.

A crise do SFH, e a de todo o setor habitacional, aprofundou-se durante o período 1985/1989. Com a extinção do BNH, o setor entrou em grave crise institucional (SANTOS, 1999). Do período financiado pelo BNH, a tabela abaixo apresenta os conjuntos habitacionais construídos no município.

**Tabela 1** – Conjuntos Habitacionais do BNH em Campos dos Goytacazes (período: 1966-1985)

<b>ANO</b>	<b>CONJUNTO</b>	<b>LOCAL</b>	<b>UNIDADES</b>	<b>FINANCIAMENTO</b>
1967	João XIII	Pq. Nova Brasília	260	BNH
1970	Guadalajara	Pq. Pecuária	280	BNH
1977	Santo Amaro	Pq. Santo Amaro	421	BNH/SBPE
1978	Pq. Lebret	Pq. Lebret	236	BNH
1981	Pelincão	Pelınca	444	BNH/SBPE
1981	Lacerdão	Centro	288	BNH/SBPE
1981	Francisco Lamego	Av. Francisco Lamego - Guarus	360	FGTS/SBPE
1982	João Paulo II	Ururaí	440	BNH
1983	Penha	Penha	588	BNH/SBPE
1983	Formosão	R. Tte. Cel. Cardoso	446	BNH/SBPE
1984	Alberto Torres	Centro	128	BNH/SBPE
1985	João Maria	Pq. João Maria	115	BNH/SBPE
<b>Total de Unidades</b>			<b>4.006</b>	

Fonte: adaptada de Póvoa (2002).

Até 1988, o problema habitacional no País foi, prioritariamente, tratado pelos governos federais e estaduais, além de iniciativas privadas, ficando o Poder Público Municipal com uma competência residual, estritamente baseada em poucas atribuições, como calçamento de ruas e transporte coletivo urbano (PÓVOA, 2002). Na questão habitacional das cidades brasileiras, o poder público (federal, estadual ou municipal) limitava-se às ações reduzidas, pontuais e de emergência em moradias precárias nas áreas periféricas. Com a Constituição de 1988 e a consequente descentralização das políticas habitacionais, pela primeira vez na história, há um capítulo exclusivamente voltado para a política urbana, prevendo uma série de instrumentos para a garantia, em limites municipais, do direito à cidade, a defesa da função social da cidade e da propriedade, além da democratização da gestão urbana.

Para Oliveira (2008, p. 28), é importante notar a conjuntura politico-econômica nos anos 1990 e as políticas realizadas, no âmbito federal, para diminuir a presença do Estado no processo executivo dos programas habitacionais. No entanto, o município de Campos dos Goytacazes, devido à aprovação da Lei do Petróleo<sup>21</sup>, que estabelece, como forma de indenização pela exploração petrolífera na Bacia de

<sup>21</sup>Lei ordinária n.º 9 478, de 06 de agosto de 1997, que pôs fim ao monopólio da Petrobras na exploração de petróleo no Brasil e estabeleceu o pagamento de compensações financeiras aos estados e municípios produtores, através dos royalties do petróleo e, também, das participações especiais pelo aumento na produtividade dos poços.

Campos, a transferência de royalties, tem uma realidade orçamentária totalmente diferente da dos demais municípios brasileiros, pois o orçamento municipal passou a ter muitos recursos para executar programas de assistência social, bem como para aplicar na melhoria e ampliação da infraestrutura, sem que houvesse a necessidade de firmar parcerias com o governo estadual ou federal. Porém, segundo Oliveira e Pedlowski (2012), até o ano de 2002, foram mantidas parcerias entre o município e a CEHAB-RJ, que resultaram na construção de 700 moradias através do Programa de Moradia a R\$1,00<sup>22</sup>.

Na gestão de Anthony Garotinho (1989/1992), com a descentralização das políticas públicas de habitação ocorrendo no País e a situação confortável de recursos do cofre público municipal, devido aos ressarcimentos dos royalties, a prefeitura inicia projetos de habitação na cidade. Em 1990, é criado o Departamento de Habitação e Assentamentos Humanos, que estava ligado à Secretaria de Promoção Social. Em 1991, foi criada a Empresa Municipal de Habitação Urbanismo e Saneamento (EMHAB) (Lei nº 5.172 de 18 de junho de 1991), com o objetivo de promover a execução da política de habitação, saneamento básico, desenvolvimento urbano integrado, a regularização das áreas ocupadas e as pertencentes ao município. Segundo Póvoa (2002), o objetivo principal da EMHAB foi a captação de recursos, o que, entretanto, não aconteceu.

Devido à grande capacidade de custeio possibilitada pelos royalties do petróleo, o município de Campos, que sempre investiu nos programas de habitação popular, vivenciou um período de grandes investimentos, entre os anos de 1990 e 2008, como Arruda (2012) demonstra, detalhadamente, para o programa habitacional local e na gestão deste, nos anos em que foram construídos e entregues à população.

---

<sup>22</sup>Este programa foi executado pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro entre o fim da década de 1990 e o início do século XXI, no qual as famílias beneficiárias deveriam pagar mensalmente o valor de R\$ 1,00 para a aquisição da moradia. Entretanto, grande parte dessas famílias não chegou sequer a receber o carnê para o pagamento das prestações.

**Tabela 2 – Conjuntos Habitacionais em Campos dos Goytacazes (1966 a 2008)**

ANO	NOME DO CONJUNTO	LOCALIZAÇÃO	UNIDADES	GOVERNO/ PARCERIA	GESTÃO MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL
1966	Conj. Habitacional João XXIII	Pq. Nova Brasília	256	CEHAB/RJ	
1968	Conj. Habitacional Parque Lebret	Pq. Lebret	230	CEHAB/RJ	
1970	Conj. Habitacional Guadalajara	Pq. Pecuária	280	CEHAB/RJ	
1980	Conj. Habitacional João Paulo II	Ururai	420	CEHAB/RJ	
2000	Nova Jerusalém	Pq. Esplanada	60	PMCG/CEF	Arnaldo Viana /Fernando Henrique Cardoso
2000	Morro do Côco	Morro do Côco	59	PMCG/CEF	Arnaldo Viana /Fernando Henrique Cardoso
2001	Aldeia *	Pq. Aldeia	400	PMCG/CEHAB-RJ	Arnaldo Viana / Garotinho
2001	Eldorado	Pq. Eldorado	300	CEHAB/RJ	Arnaldo Viana/Garotinho
2002	Rio Preto	Rio Preto	80	PMCG	Arnaldo Viana
2005	Oswaldo Gregório**	Estrada do Carvão	260	PMCG	Alexandre Mocaiber
2006	Vilmar Cavas Assed ***	Santa Cruz	47	PMCG	Alexandre Mocaiber
2006	Travessão	Travessão de Campos-7º distrito	47	PMCG	Alexandre Mocaiber
2006	Goitacazes	Goitacazes – 2º distrito	57	CEHAB/RJ	Rosinha Garotinho
2006	Aldeia II	Pq. Aldeia	110	CEHAB/RJ	Rosinha Garotinho
2006	Três Vendas	Três Vendas	29	PMCG	Alexandre Mocaiber
2007	Matadouro	Pq. Califórnia	228	PMCG	Alexandre Mocaiber
2008	Stª Rita (Nogueiras)	Pq. Prazeres (HGG)	300	PMCG	Alexandre Mocaiber
2008	Stª Helena	Pq. Stª Helena	117	PMCG	Alexandre Mocaiber
2008	Boa Vista I e II	Pq. Boa Vista	250	PMCG	Alexandre Mocaiber
2008	Donana	Donana	127	PMCG	Alexandre Mocaiber
	Total de unidades		3.657		
	T. conjuntos			20	

Fonte: ARRUDA (2014, p. 107).

Nos anos de 2007 e 2008, devido às fortes chuvas que ocorreram na região Sudeste, os afluentes do rio Paraíba do Sul fizeram com que o nível das águas subisse, gerando seu transbordamento. Estes desastres ambientais reacenderam o debate público, em meio a uma disputa eleitoral, no ano de 2008 (AZEVEDO *et al.*, 2013; ARRUDA, 2014). Além disso, o município apresentava, em 2008, um déficit habitacional equivalente a 11.822 unidades, sendo que, na área urbana, eram 11.079 unidades e 473 na área rural.

A candidata à prefeitura, Rosinha Garotinho, que já tinha ciência do CLIPA, por ter assinado o lançamento desse empreendimento em 2006, enquanto era a governadora do Estado do Rio de Janeiro, tinha preocupação com o crescimento populacional que a cidade poderia ter. Assim, juntando os dois fatos descritos, na campanha sua para a eleição municipal, trouxe para a campanha os programas MF e BL. Neste caso, o PMF estabelecia a promessa de construir 10.000 unidades habitacionais, sendo, pois, Rosinha eleita através dessa plataforma. Como ganhou a eleição, ela anuncia, em março de 2009, o Programa Morar Feliz (PMF), instituído pelo decreto nº 55/2011.

O decreto nº 055/2011, publicado no Diário Oficial do município de Campos dos Goytacazes, em 28 de fevereiro de 2011, estabeleceu os critérios e os procedimentos para a concessão das casas populares do PMF. A prefeita, no uso de suas atribuições legais, nos termos dos artigos 73, inciso IX, da Lei Orgânica do município, considera que:

Campos possui, atualmente, 463.545 habitantes, com expectativa de crescimento exponencial nos próximos 10 anos, com a abertura do Porto do Açú e da Barra do Furado; CONSIDERA que a elaboração de uma política habitacional que alcance a população mais carente, marginalizada e em risco iminente, além daquela vulnerável socialmente; construção de casas populares, no intuito de atenuar as disparidades sociais e o flagelo das famílias campistas; a necessidade de uniformizar o entendimento quanto à justificativa, definição, objetivos, competências e operacionalização do Programa Morar Feliz, facilitando sua identificação como uma ação de política habitacional no município de Campos dos Goytacazes” (DO-28/02/2011).

Percebe-se que os dois grandes investimentos, tanto o CLIPA quanto o Complexo Logístico da Barra do Furado, foram fatos importantes no planejamento dos dois programas propostos na campanha eleitoral de 2008 pela candidata Rosinha Garotinho. Assim que assumiu a prefeitura, em 2009, a prefeita lançou os Programas Morar Feliz e Bairro Legal, sendo que somente começaram a sair do papel em 2011.

O artigo 2º deste DO indica o público-alvo para o recebimento das casas, os quais são os moradores de áreas de risco. O critério do uso da palavra “risco” serviu como enquadramento dos moradores, o que legitimou a execução do PMF, tendo

como objetivo garantir moradia digna para a população pobre e periférica da cidade, que reside em áreas de risco ou são atendidas pelo Programa Aluguel Social<sup>23</sup>.

Logo após a publicação do decreto acima citado, a prefeitura definiu as estratégias para cumprir a meta, de edificar 10.000 casas populares. As atividades foram distribuídas em quatro setores: 1) Empresa Municipal de Habitação (EMHAB), responsável pela demarcação das áreas desapropriadas; 2) Secretaria Municipal de Obras, responsável pela licitação e fiscalização das obras; 3) Defesa Civil, responsável pela demarcação das áreas de riscos; 4) Secretaria Municipal da Família e Assistência Social (SMFAS), responsável pela seleção dos aptos, bem como pela realização de reuniões e o acompanhamento técnico-social (ARRUDA, 2014). O Programa era para ser todo executado durante 2009 e 2012, porém não aconteceu, uma vez que foram edificadas apenas 5.426 moradias, fato que ajudou muito na sua reeleição, para, então, poder cumprir a meta de 10.000 moradias.

Na Tabela 3, de acordo com os dados da SMFAS, estão relacionados os conjuntos do PMF construídos e entregues às famílias durante as duas gestões da Rosinha Garotinho, entre 2009 e 2016, na área após os bairros periféricos de Campos, tanto na margem direita quanto na esquerda, que pode-se visualizar na Figura 25. Não coloquei, nesta Tabela, as 100 moradias de Travessão, por não terem sido entregues, e as famílias terem invadido. Também não mencionei os conjuntos direcionados para os distritos e localidades da Baixada Campista, pois estão na Tabela 4 desta tese.

---

<sup>23</sup> O Programa Municipal “Aluguel Social” beneficia famílias removidas de áreas de risco ou que tiveram suas casas condenadas pela Defesa Civil municipal ou, conforme a situação de vulnerabilidade e risco social, são encaminhadas por técnicos dos Centros de Referência da Assistência Social (CRAS) ou pela Defensoria Pública ao Setor de Habitação da Família e Assistência Social.

**Tabela 3 – Conjuntos do PMF Entregues entre os anos de 2000/2016**

Conjuntos do PMF (2009/2016)	Nº de casas entregues
Parque Prazeres I	250
Parque Prazeres II	164
Novo Eldorado I	348
Novo Eldorado II	936
Novo Eldorado III	140
Santa Rosa	598
Parque Aldeia	502
Lagoa das Pedras	100
Tapera I	380
Tapera II	418
Novo Jockey	934
Penha	370
Esplanada	186
Dores de Macabu	30
Ururá I	392
<b>TOTAL</b>	<b>5.748</b>

Fonte: SMFAS (2015).

É importante deixar claro que este Programa não está vinculado ao Minha Casa Minha Vida, porém, segundo Arruda (2013), foi baseado nas normas da cartilha MCMV, voltada para Habitação de Interesse Social, provendo o acesso à moradia digna, direito reconhecido e tutelado como um direito humano fundamental. Outro dado importante diz respeito ao recurso utilizado para a execução do Programa.

O poder público municipal utiliza os recursos de royalties do petróleo para implantar os Programas Morar Feliz e Bairro Legal, sem recorrer à ajuda financeira do governo federal, via Caixa Econômica Federal. Segundo a EMHAB, as principais características do Programa são: retirar os moradores de áreas de risco; dar um imóvel próprio às famílias que vivem no aluguel social; e resolver, por meio da construção dos conjuntos, a demanda de moradias que a cidade possuía.

Vale ressaltar que as moradias são doadas para as famílias que moram em áreas de risco ou por meio de aluguel social, cadastradas no Programa. Este Programa, em 2012, no 60º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, em Brasília-DF, recebeu o Prêmio Selo de Mérito, da Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação, devido ao grande impacto regional, bem como por ser o primeiro grande programa criado para minorar o problema de déficit habitacional das famílias de baixa renda e em condições de vulnerabilidade social, em município brasileiro.

O interessante é que o Programa já foi iniciado com uma proposta defasada, pois oferecia 10.000 casas populares. Segundo Conti<sup>24</sup> (2013), em 2005, Campos dos Goytacazes já registrava um déficit habitacional de 11.511 moradias<sup>25</sup>, o que demonstra uma defasagem de 1.511 moradias. O problema habitacional da cidade não seria sanado, como foi dito pelos seus representantes nos comícios e na imprensa local.

As casas possuem uma área edificada de 43,08 metros quadrados, em um lote de 140 m<sup>2</sup>. Mas, nas unidades de esquina a área edificada é de 51 m<sup>2</sup>. Cada casa possui dois quartos, uma sala, um banheiro e uma cozinha, além da área de serviço, com tanque. As instalações eletro-hidráulicas seguem os parâmetros das normas de edificações, as casas não são muradas, e os telhados são de cores diferentes, para “quebrar” aquele aspecto repetitivo de conjuntos habitacionais.

Vale ressaltar que as 10.000 moradias não foram todas construídas e entregues durante a gestão de 2009/2012. Na realidade, foram construídas e entregues 5.426 casas, distribuídas entre os quatorze conjuntos habitacionais, localizados em dez bairros diferentes da cidade, sendo eles: Tapera, Eldorado, Parque Prazeres, Lagoa das Pedras, Parque Aldeia, Parque Santa Rosa, Novo Jóquei, Penha, Esplanada, todos localizados na periferia urbana de Campos dos Goytacazes. O conjunto Morar Feliz, do distrito de Travessão, não foi terminado, mas a população o ocupou e o poder público nunca mais voltou ao local.

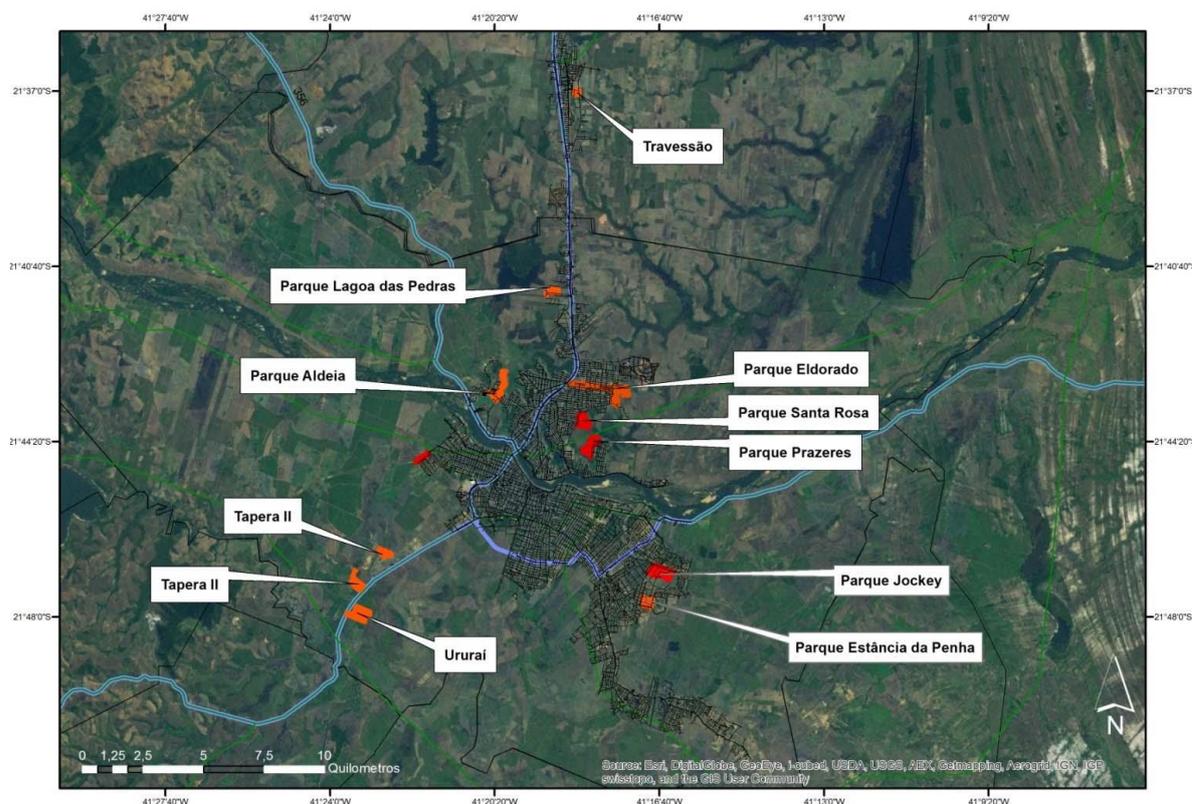
A Figura 26 mostra a localização dos conjuntos do PMF, construídos entre 2011 e 2012 e entregues na primeira gestão da ex-prefeita Rosinha Garotinho. Primeiramente, promovem uma expansão da malha periférica da cidade e, dependendo de sua localização, percebo que, na mesma área, encontro investimentos imobiliários de alto e médio padrão, ocorrendo uma fragmentação no uso do espaço, algo presente no espraiamento.

---

<sup>24</sup> Eliane França Conti defendeu dissertação de mestrado intitulada “Os vazios urbanos e a função social da propriedade: o papel do Plano Diretor do município de Campos dos Goytacazes/2008” no PPGPS/UENF.

<sup>25</sup> Dados da Fundação João Pinheiro

**Figura 26 – Malha urbana de Campos dos Goytacazes e os conjuntos do PMF (2009/2012)**



Fonte: Própria autora adaptado do Google Maps.

Estes mesmos conjuntos vêm reelaborando a estrutura urbana de Campos dos Goytacazes, criando novas frentes de expansão que, em sua maioria, encontram-se em antigas glebas, localizadas no limite rural/urbano da cidade (FARIA; POHLMANN, 2015).

O início das obras sofreu atraso, devido a uma série de negociações entre os proprietários de terras e o município. Muitos foram os casos de desapropriação, motivados por inadimplência do pagamento do imposto rural. A quantidade de terra para a implantação do Programa não era pequena. O processo de remoção, entre 2011 e 2012, foi muito grande, ao mesmo tempo, tanto na margem direita do rio Paraíba do Sul quanto na margem esquerda. A primeira fase de execução do PMF, desde as remoções, obras e entrega dos conjuntos, entre 2011 e 2012, foi marcada por vários problemas, publicitados na jornal *Folha da Manhã*, desde a resistência de algumas famílias no momento de demolição/remoção da comunidade para um dos conjuntos do PMF, até os questionamentos sobre o valor da obra e a sua

fiscalização, além de problemas relacionados com venda, invasão ou abandono de moradias, levantados pela oposição e pela comissão da habitação.

Em fevereiro de 2011, representantes das entidades civis reuniram-se na sede da Associação Comercial e Industrial de Campos (ACIC), com o principal objetivo de criar duas comissões: uma para fiscalizar as obras do PMF e a outra para exigir a homologação das entidades como membros do Conselho Municipal de Habitação. A necessidade de fiscalizar surgiu a partir do momento em que algumas famílias começaram a ser transferidas para conjuntos cujas obras não estariam completamente terminadas.

Outra questão importante foi a resistência de algumas famílias em saírem da “área de risco”, devido a vários motivos, como a perda da relação de vizinhança, distância do local de trabalho, perda da identidade construída e relação com o habitat. Ao permanecerem no local, enfrentaram problemas com os entulhos que ficaram após as demolições e que o poder público custava a retirar. Dependendo do local da comunidade retirada, estes entulhos ficaram por tempo indeterminado.

Já a oposição, na Câmara Municipal, investigou o valor do Programa e solicitou ao Ministério Público uma investigação sobre supostas irregularidades no PMF. Por não ter conseguido as informações solicitadas ao governo municipal, a Frente Democrática passou a trabalhar com as peças que tinha. Segundo a matéria “Número não bate no Morar Feliz” (jornal *Folha da Manhã*, fev./2011), afirmou-se que, com base em uma planilha de controle de empenhos e pagamentos às empreiteiras responsáveis pela construção das casas populares do PMF, a prefeitura de Campos dos Goytacazes já havia pagado o suficiente para garantir a entrega, na época, de 3.362 casas, ao invés de apenas 650 casas nos 25 meses de mandato.

A prefeitura já teria passado R\$ 235.381.702,09, um valor que representaria mais de 60% do total de R\$ 357,4 milhões, relativos as 5.100 casas do primeiro lote, anunciadas para os dois primeiros anos de governo (2009-2010) (FM, fev. 2011).

Além do questionamento sobre o custo já pago sobre as casas construídas, existia, também, o problema da quebra dos prazos de entrega e de números de casas entregues às famílias provenientes das comunidades. O PMF convive com suspeitas de que as casas poderiam estar sendo erguidas em novos locais de risco.

Outro dado relevante é a suspeita de crime de corrupção em que a empresa Odebrecht estaria respondendo, em vários inquéritos, com vários diretores presos pela operação *Lava Jato*, tendo a construção das casas do Morar Feliz citadas em delações premiadas da Operação Lava Jato. O ex-superintendente da Odebrecht, Leandro Azevedo, revelara que os dois editais, vencidos pela companhia, foram montados para favorecer a empresa.

Vale ressaltar que as 10.000 moradias não foram entregues ao término da primeira gestão da prefeita Rosinha Garotinho. Reeleita, ela prometeu entregar as 4.574 moradias restantes, e lançou o PMF para os distritos, ou seja, para as áreas mais distantes do município e zonas rurais.

A Baixada Campista, a partir desse momento, passou a ser a área em que o governo municipal iria investir, através da implantação dos programas Morar Feliz e Bairro Legal, por ser um eixo de expansão urbana, além do caminho para o litoral, para a praia de Farol de São Tomé. Ademais, é a área da macrozona urbana de Campos dos Goytacazes, definida pelo Plano de 2008, que estabelece os limites da Baixada Campista, em direção ao Açú, no 5º distrito de Pipeiras, no município de São João da Barra, local exato da instalação do CLIPA. As antigas terras das usinas de açúcar e álcool passaram a atrair o mercado imobiliário, por causa de suas extensões e localização. Assim, o poder público municipal priorizou a área, realizando as intervenções urbanísticas do PBL, ampliação da RJ-216 e construção de moradias populares, criando a segregação nos distritos. Essas medidas tinham o sério propósito, nos discursos dos representantes públicos, de minorizar os possíveis impactos gerados por este megaempreendimento.

### 3.1.2 O Programa Morar Feliz na Baixada Campista (2013-2015)

Após a reeleição, em 2013, a prefeita Rosinha Garotinho ampliou os PMF e PBL para os distritos. A EMHAB revelou quais seriam as novas áreas do município que receberiam os devidos Programas: Goitacazes (2º); Santo Amaro de Campos (3º); São Sebastião (4º); Mussurepe (5º); Morangaba (9º); Ibitioca (10º); Morro do Coco (12º); Santo Eduardo (13º); Tocos (17º) e Santa Maria (18º). Algumas localidades rurais também foram contempladas, como: Donana, Ponta da Lama,

Macaco, Serrinha, Baixa Grande, Ponta Grossa, entre outras, todos marcadas na Figura 27, retirada do site da prefeitura em março de 2013.

**Figura 27 – Conjuntos do PMF nos distritos e localidades rurais anunciados em 2013**



Fonte: EMHAB – PMCG (2013).

Para o estudo da tese, os distritos e localidades rurais que interessam são os da Baixada Campista, nos quais o governo municipal determinou que teriam a construção dos conjuntos do Morar Feliz: o 2º distrito de Goitacazes, na sede e nas localidades de Saturnino Braga e de Donana; o 17º distrito de Tocos, na sede e na localidade de Ponta Grossa dos Fidalgos; e o 3º distrito de Santo Amaro, nas localidades de Baixa Grande e Xexé e, ainda, na Praia do Farol de São Tomé. De acordo com os dados da SMFAS e do PCE, em 2015, a Tabela 4 traz as localidades referentes à Baixada Campista, o nº de casas e o mês/ano da entrega. No total, a SMFAS previu construir 1.054 casas do PMF na Baixada Campista.

**Tabela 4 – Conjuntos do PMF para Baixada Campista**

CONJUNTO PMF	Nº DE CASAS	MÊS/ANO ENTREGA
Ponta Grossa dos Fidalgos	84	Novembro 2014
Saturnino Braga	90	Março 2015
Donana	368	Iniciada em novembro 2013 e não foi entregue
Tocos	152	Obra não iniciada
Goitacazes	210	Obra não iniciada
Farol de S. Tomé (Xexé)	150	Obra não iniciada
Total	1.054	

Fonte: SMFAS e PCE (2015).

Mas apenas as localidades de Donana e Saturnino Braga (Goitacazes) e Ponta Grossa dos Fidalgos (Tocos) receberam a construção dos conjuntos. É importante afirmar que o conjunto Morar Feliz de Donana (372 casas), o maior referente aos conjuntos de Ponta Grossa do Fidalgos (84 casas) e de Saturnino Braga (90 casas), não foi entregue e nem terminado.

Outro ponto interessante refere-se ao fato de que os conjuntos que foram construídos e entregues às famílias cadastradas foram próximo a Goitacazes, o que me leva a pensar que, como no Plano de 2008, Goitacazes havia sido inserida no novo perímetro urbano de Campos. A mesma necessidade de controle social nas periferias contidas no antigo perímetro urbano, agora passava a ser exercida nesta área, que passou a ser considerada inserida na malha urbana de Campos.

Segundo Dutra e Terra (2017, p. 4), a implantação do PMF iniciou-se em 2013, com a proposta de um investimento total de, aproximadamente, R\$ 475,5 milhões para a construção das moradias que não foram construídas na primeira gestão. Apesar da grandiosidade da proposta, apenas 672 moradias foram entregues, entre 2013 e 2016, segundo relatório da SMFAS do município em 2016. Para as autoras, acredita-se que este fato esteja vinculado à problemática atual que afeta o município de Campos dos Goytacazes, com a diminuição na receita dos royalties, entre outras questões insurgentes no trâmite das obras do Programa.

A partir deste episódio, que passou a circular na imprensa entre 2015 e 2016, houve o fechamento do escritório da Construtora Odebrecht, bem como a paralisação da construção dos conjuntos de Donana, na Baixada Campista, e Ururaí, assim, como o Conjunto João Batista, das famílias que moravam na favela Inferno Verde, no bairro da Lapa, no entorno da área central de Campos dos Goytacazes.

### A) O PMF de Ponta Grossa dos Fidalgos

Em agosto de 2013, a prefeita anunciou, ao lado do secretário de Obras, Edílson Peixoto, que Ponta Grossa dos Fidalgos seria contemplada com o PMF. Seriam construídas ali 84 novas casas, destinadas aos moradores que viviam em área de risco. Foi dito, também, que Donana receberia um conjunto, com 372 novas moradias. As obras foram iniciadas em 2014. O primeiro conjunto pronto foi o de Ponta Grossa, cuja entrega ocorreu em novembro/2014, como mostra a Figura 28.

**Figura 28** – Mapa de Ponta Grossa dos Fidalgos e o conjunto do PMF



Fonte: Própria autora adaptado de Google Maps.

Ponta Grossa dos Fidalgos é uma localidade do 17º distrito de Tocos que, segundo Valpassos, Nascimento e Vogel (2006), citando os registros etnográficos feitos por Luiz de Castro Faria (1939/1941) e, principalmente, as memórias narradas pelos moradores, por volta de 1940, era um povoado de casas de taipa e de barro, cobertas com tábuas e com chão de terra batida, sendo, gradativamente, substituídas por habitações feitas de tijolos, fabricados no próprio local.

As atividades econômicas da localidade eram a pequena agricultura e um pequeno cultivo de plantas medicinais. Além destas, havia, também, uma pequena criação doméstica de bois e porcos, cujas carnes eram consumidas no povoado e conservadas em grandes recipientes, cheios de banha de porco. Porém, o principal

produto eram os pescados da Lagoa Feia (Figura 29). Pescavam-se, em abundância, bagres, robalos e tainhas. Uma parte do pescado era consumida pelos próprios pescadores e suas famílias, a outra era vendida no Mercado Municipal de Campos.

**Figura 29** – Lagoa Feia, em Ponta Grossa dos Fidalgos, a maior lagoa doce do País, divisa dos municípios de Campos e Quissamã, RJ



Fonte: Própria autora.

As famílias cadastradas pelo PMF são da comunidade tradicional de pesca, que moravam às margens da Lagoa Feia, considerada área de risco, pois, nos períodos de cheia, as casas eram inundadas. Além disso, apresentavam total falta de infraestrutura, sendo um local insalubre e muito úmido. Segundo a declaração dada pela Secretaria Municipal de Defesa Civil, cerca de 90% dos antigos imóveis foram demolidos para que outras famílias não voltassem a ocupar a área, em sua maioria às margens da Lagoa Feia, que se constitui em Área de Preservação Permanente (APA).

O conjunto recebeu o nome de “Recanto dos Pássaros”, conjunto pequeno, com 84 casas unifamiliares. As cinco ruas receberam nomes de pássaros; são asfaltadas, com iluminação pública, calçadas padronizadas, galeria pluvial, hidrômetro e rede de esgoto. Na última rua, há um centro de tratamento de esgoto do conjunto, construído pela Concessionária Águas do Paraíba. As casas seguem o modelo padrão dos conjuntos implantados, além da área periférica da cidade de Campos dos Goytacazes, como mostra a Figura 30.

**Figura 30** – Conjunto Recanto dos Pássaros, em Ponta Grossa dos Fidalgos



Fonte: Própria autora.

O conjunto foi entregue sem a praça construída e sem escola. As crianças e os jovens, para estudar, vão para a escola da rede municipal, em Tocos, que tem cursos que vão do jardim de infância até o 5º ano do ensino fundamental. Não há lá, também, um posto de saúde.

Nas minhas idas ao conjunto em março de 2016, percebi, quando iniciava as conversas com alguns moradores, que, mesmo com a ausência desses equipamentos, as opiniões a respeito da nova moradia eram positivas. Ao falar sobre a nova moradia, a moradora Márcia (35 anos) declarou que se emociona e demonstra grande satisfação e encantamento com a nova vida: *“Esta é a minha Pelinca. Agora, não tenho mais o medo dos tempos de chuva, já que a casa é segura e confortável”* (24/03/2016).

O fato de ela ter comparado o conjunto com a Pelinca, área nobre da cidade de Campos, me chamou a atenção. A explicação dada por ela foi de que estava agora morando em uma casa bonita, com conforto e no conjunto bonito, tudo colorido, com asfalto, sem vala negra. Ela se sentia em um lugar nobre. Na realidade, olhando para o entorno do conjunto, realmente era assim quando foi entregue, destacando-se na paisagem, devido a alguns elementos da urbanização presentes no conjunto.

O depoimento da moradora Elisângela, de 40 anos, segue o mesmo raciocínio. Ela afirma que *“a casa é a realização de um sonho, é uma nova etapa da nossa vida familiar”* (24/03/2016).

Porém, encontramos moradores que, mesmo contentes com a casa, demonstravam certa insatisfação, como Manoela, de 37 anos, com gravidez de alto risco. Na sua fala, diz que:

*A casa é boa, só de saber que pode chover e não estarei dentro da água já é um alívio. Mas temos um problema sério aqui dentro, (...) a senhora já deve ter percebido (...), passei muito mal de pressão durante a noite, devido à troca de tiros, e meu pai não pode vir até aqui para me prestar socorro (15/08/2016).*

Outro dado importante foi por mim observado. Esse conjunto, na área rural, assim como nos conjuntos construídos além de um bairro periférico de Campos dos Goytacazes, também apresentou o mesmo conflito no espaço em que foi edificado. Há a negação, por parte da população do local ou do bairro, da existência do conjunto, que popularmente é conhecido como *casinhas da Rosinha*.

Constatei isso logo na primeira visita à Ponta Grossa dos Fidalgos em 24 de março de 2016. Sem eu saber como era o lugar, e muito menos onde estava situado o conjunto, encontrei uma senhora varrendo a frente da sua casa com uma vassoura feita de galhos e, então, perguntei sobre as *casinhas da Rosinha*. Rapidamente, de cabeça baixa e varrendo o chão, ela informa que não sabia de conjunto nenhum. Porém, ao virar para entrar no carro, me deparei com o conjunto, por trás da cerca de gaiolinha (Figura 31). Isso me fez ver a negação e o possível conflito entre os moradores da localidade e do conjunto.

**Figura 31 – Entrada de Ponta Grossa, a cerca de gaiolinha e os telhados coloridos do PMF**



Fonte: Própria autora.

Primeiramente, esses conflitos existem pela diferença entre um espaço e outro, dado que o conjunto é todo planejado, com infraestrutura, enquanto o seu entorno não tem a mesma realidade, as ruas são ruins, a iluminação é precária e inexistem rede de esgoto e galerias pluviais. Outro problema constatado é a presença organizada do tráfico de drogas, que já existia de forma acanhada, na beira da Lagoa Feia. Porém, no conjunto, esta prática ganha força, delimitando o espaço que servirá como moradia e comércio. Esta não é uma particularidade do conjunto Recanto dos Pássaros, já que os traficantes estão presentes em todos os conjuntos do PMF, “controlados”, efetivamente, pelas facções de tráfico de drogas, Terceiro Comando Puro (TCP) ou Amigos dos Amigos (ADA). Logo na entrada dos conjuntos pode-se observar as siglas, pixadas nos postes das ruas, assim como no caminho em direção ao conjunto. Perante a ação das facções, as famílias, em busca de “proteção”, alteram o modelo das casas, construindo altos muros.

**Figura 32** – Casas e muros do Conjunto Recanto dos Pássaros, com barricada do tráfico de drogas



Fonte: Própria autora.

Os jornais da cidade registram problemas de violência em Ponta Grossa dos Fidalgos, assim como em outros lugares da Baixada Campista. Observa-se um aumento de homicídios na região. Segundo Arnaldo, morador antigo de Ponta Grossa, as facções disputam muito o domínio desse conjunto, pelo fato de que a Lagoa Feia é um ponto de entrada de drogas e armas para o tráfico, e muitos pescadores se renderam a esta atividade. A *Folha da Manhã* e *O Diário* trazem, com certa frequência, matérias da Baixada Campista nas páginas policiais, cujos títulos são:

“Suspeitos trocaram tiros na localidade de Ponta Grossa” (*FM* – 21/06/2016); “Violência: um morto e um baleado nesta segunda-feira” (*FM* – 03/04/2017); “Irmãos são assassinados em Ponta Grossa dos Fidalgos, na Baixada Campista” (*O Diário* – 22/03/2017).

## **B) O PMF e Saturnino Braga**

Em julho de 2014, em Saturnino Braga, localidade do distrito de Goitacazes, iniciou-se o processo de terraplanagem, assim como outras medidas para começar a construção do conjunto. Geralmente, a prefeitura usava terrenos mais baixos para a instalação dos conjuntos, o que exigia um trabalho de terraplanagem ou aterro. Nesse conjunto, são 90 casas populares. Porém, a entrega definitiva para as

famílias cadastradas ocorreu somente no início do mês de março de 2015. As fotos mostram a diferença entre o conjunto e seu entorno, a começar pela própria construção das casas.

**Figura 33** – Conjunto do PMF de Saturnino Braga e o entorno



Fonte: Própria autora.

**Figura 34** – Entrada do Morar Feliz de Saturnino Braga e a placa da Odebrecht



Fonte: Própria autora.

O conjunto fica próximo da RJ-216 e, segundo o sr. Hamilton, administrador de Goitacazes e de Saturnino Braga, tem muitos problemas, principalmente no período de chuvas. Na execução da obra, como foi mal feita, as ruas finais do

conjunto ficam alagadas, com o esgoto indo para dentro das casas. Os moradores sempre organizam manifestações, fechando a RJ-216, para chamar a atenção do poder público.

### **C) O PMF de Donana**

Em novembro de 2013, iniciou-se, em Donana, localidade do distrito de Goitacazes, a fase de terraplanagem, drenagem e pavimentação de toda a área do conjunto, que previa a construção de 368 novas casas. Porém, na metade de 2015, o canteiro de obras foi abandonado, deixando apenas 100 casas terminadas, mas sem ligação de luz e água, serviços disponibilizados somente bem próximo da entrega das casas. As casas restantes foram apenas levantadas, como mostra a Figura 34.

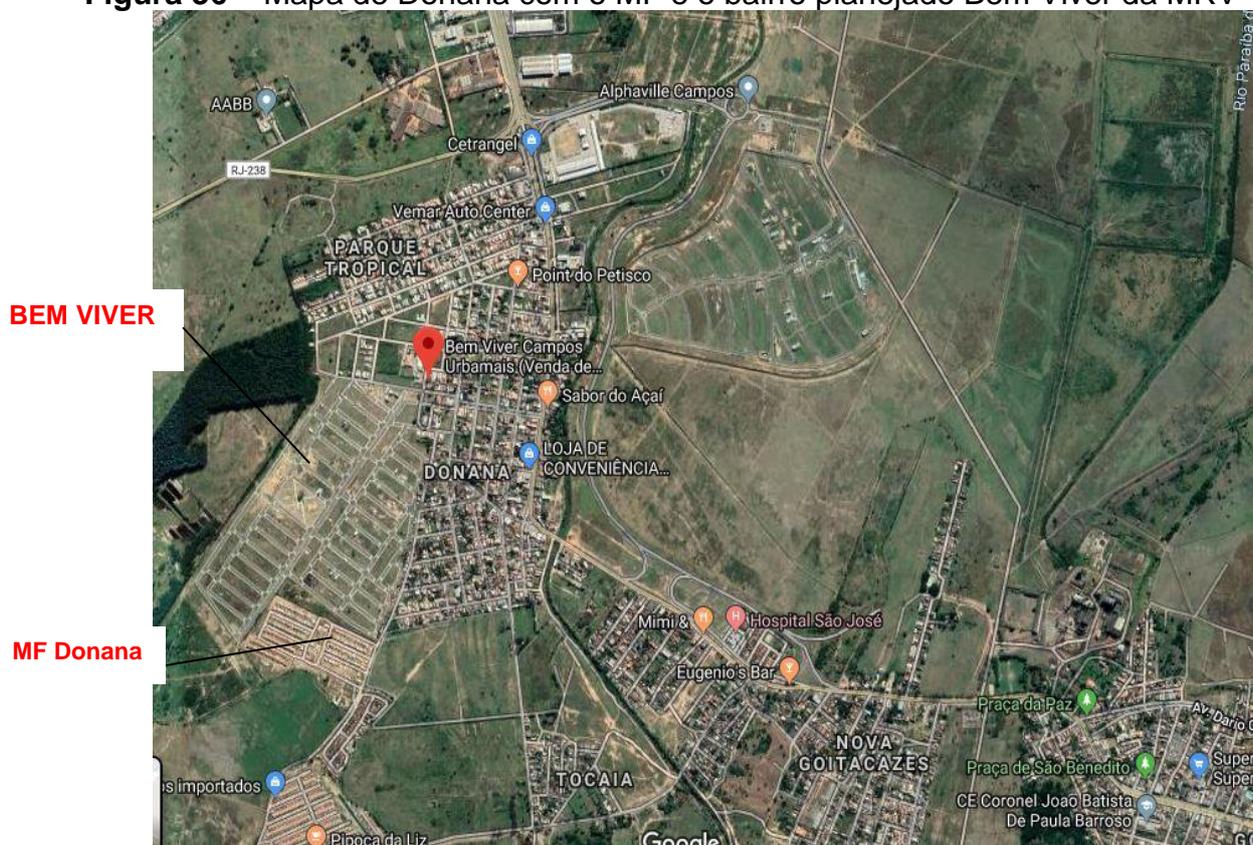
**Figura 35 – Morar Feliz de Donana**



Fonte: Própria autora.

Em maio de 2015, no mesmo espaço em que se encontra a construção do PMF de Donana, a empresa Urbamais Desenvolvimento Urbano, do grupo MRV, lançou o bairro planejado denominado “Bem Viver”. Na Figura 35, aparece a área do Bem Viver e o conjunto do PMF já com algumas casas construídas.

**Figura 36** – Mapa de Donana com o MF e o bairro planejado Bem Viver da MRV



Fonte: Própria autora adaptado de Google Maps.

Entre maio de 2015 e julho de 2017, quando fiz o acompanhamento dessas obras desde a terraplanagem, em ambos os empreendimentos, aos poucos, fui percebendo que, no investimento privado, a obra só evoluía, preparando a instalação de toda a infraestrutura básica, o traçado das ruas e asfaltamento, a demarcação dos lotes, a criação de praças, a colocação de equipamentos urbanos, a área de lazer, as faixas de pedestre, os hidrantes, a arborização, todos relacionados ao loteamento Bem Viver, bem como a construção do stand para as vendas dos respectivos lotes.

Já o canteiro de obras do Morar Feliz já apresentava, em setembro de 2015, lentidão nas obras. Esse quadro adentrou o início de 2016, quando percebi que não havia mais a placa da construtora responsável pela execução do conjunto, a Odebrecht, mas ainda contava com a presença de um rapaz, que se dizia vigilante. Observe a Figura 37.

**Figura 37** – Canteiro de obra do MF de Donana, abandonada



Fonte: Própria autora.

Um fato interessante ocorreu nesta visita ao conjunto abandonado. Quando eu estava me aproximando do conjunto, ao me ver, uma moça de bicicleta parou e disse: “Dona, esse conjunto não vai sair, as pessoas não terão as casinhas, porque os “bacanas” não querem morar perto de favelado”. Em seguida, ela foi embora, nem pude perguntar mais nada para ela.

Para minha grande surpresa, ao retornar ao local, em 06 de maio de 2018, constatei que o conjunto habitacional PMF havia sido ocupado. As casas que ainda não estavam ocupadas tinham o nome do futuro morador. Parei na frente de um bar, me apresentei, e a Dona Marta me explicou que, em 20 de julho de 2017, aconteceu a ocupação do conjunto, organizado pelas famílias que estavam cadastradas. Sem a casa própria prometida, vivendo de Aluguel Social, estas e outras famílias, que não tinham sido cadastradas na época, ocuparam o conjunto. A ocupação foi uma ação organizada, devido ao cansaço pela espera sem fim. A Figura 38 mostra a ocupação, ruas de chão, luz de gato e casas terminadas com material improvisado.

**Figura 38 – Ocupação do PMF de Donana**

Fonte: Própria autora.

Para Marta, uma das pessoas que, em junho de 2017 participou da ação de ocupar o conjunto abandonado, cuja obra abandonada, pela empreiteira Odebrecht, na segunda metade de 2015, relatou que um dos principais problemas enfrentados pelos moradores da ocupação se refere ao fornecimento de luz e água [...] “o maior problema está nas casas localizadas do meio para o fim da ocupação, pois a luz que conseguimos puxando dos postes da rua em frente não chega até essas casas, muitas não tem como ligar a geladeira, nem televisão” (06/05/2018).

O grande medo dos moradores referia-se à Enel, que já estava ciente do ato irregular cometido pelos ocupantes. Porém, até aquele momento, nenhuma atitude contra eles havia sido tomada pela concessionária de energia, mas a incerteza pairava sobre a cabeça dessas famílias. Outro problema era que não havia rede de água e esgoto. Em algumas ruas, haviam sido feitas galerias pluviais, porém os moradores as usavam para jogar todos os detritos gerados pelas casas daquela rua; em sua maioria, era a presença da vala negra que prevalecia.

Nas ruas, havia ausência de iluminação pública. À noite, eram as luzes fracas das casas que faziam a iluminação, bem precária. A situação desse conjunto, que virou uma ocupação, ficava muito crítica quando chovia, pois, pelas ruas serem de terra e estarem abaixo do nível das calçadas, ficava um grande atoleiro na

região, com grande quantidade de água empoçada, dificultando a mobilidade dos moradores.

**Figura 39** – As ruas da ocupação do ex-conjunto MF Donana



Fonte: Própria autora.

Mas, ao lado desta ocupação, onde moravam centenas de famílias, estava o bairro planejado “Bem Viver”, com toda a infraestrutura, cujos lotes, mesmo já vendidos, ainda não tinham iniciado a construção de suas casas. Uma realidade totalmente diferente, dois mundos opostos, a separação era apenas por um muro. No bairro planejado, existe um serviço intenso de segurança, com motocicletas, que patrulhavam as ruas 24 horas por dia. A área, tanto do conjunto quanto do bairro planejado, é de antigas terras de usinas e de fazendeiros, fornecedores de cana-de-açúcar, como tantos outros conjuntos do PMF. Portanto, a segregação socioespacial é vizinha da autossegregação, e o muro visível é bem menor do que o muro invisível, mas ele existe.

**Figura 40** – O *Apartheid* Bem Viver, a ocupação e o bairro planejado Bem Viver



Fonte: Própria autora.

A desigualdade socioespacial é nítida nesse espaço, como afirma Vasconcelos. As desigualdades sociais podem ser refletidas no espaço ou podem ser “escondidas”, aqui o muro visível faz esse papel. O muro invisível também era muito presente em ambos os lados. Posso dizer que há uma justaposição, devido à proximidade espacial, com uma enorme distância social, em Vasconcelos, Corrêa e Pintaudi (2013, p. 19), que se baseiam em Chamboredon e Lemaire, no estudo dos conjuntos habitacionais das cidades francesas<sup>26</sup>. Essa proximidade não parece “incomodar” os residentes, é uma justaposição de áreas. Segundo esses autores, na literatura das ciências sociais, essa noção é frequentemente confundida com a noção de segregação.

De fato, os conjuntos do PMF, tanto na periferia urbana quanto nas localidades rurais, traziam conflitos sociais e ambientais. Segundo Acselrad (2009), o crescimento urbano não é acompanhado por investimentos em infraestrutura e sim pela falta de investimentos e de manutenção dos equipamentos urbanos para a cidade como um todo. No caso de Campos dos Goytacazes, também pode-se ver presente no espaço rural.

Na nova gestão do prefeito Rafael Diniz (2017), a Secretaria de Assistência Social e Família do Município de Campos dos Goytacazes passou a ser denominada

<sup>26</sup>Essa ideia aparece no texto de Wirth de 1938 (1970, p. 634).

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social, tendo como secretária, a Assistente Social Sana Gimenes. Na entrevista, realizada em maio de 2017 com a secretária, ficou clara a sua preocupação em relação ao PMF, devido às famílias que não receberam suas casas, ainda não entregues pelo Poder Público, assim como pelas muitas construções que nem saíram do papel. Havia, ainda, as famílias que já haviam sido removidas e continuavam morando de Aluguel Social. A frase dita pela secretária foi: “os problemas referentes à implantação do PMF são insolúveis”. A palavra “insolúvel” significa que os problemas do Programa herdados por essa gestão são de várias ordens, que vão desde como foi realizada a escolha dos terrenos, já que nem todos pertencem à prefeitura, até os problemas das remoções. Estes problemas aparecem no cotidiano da secretaria, além dos inúmeros conflitos gerados nos conjuntos, devido às facções do tráfico.

Segundo Regina Silva, os 20 conjuntos prometidos na segunda gestão da ex-prefeita Rosinha, mas que não saíram do papel foram Ururaí II e III; Tocos; Goytacazes I, II e III; Santo Eduardo; Santa Maria; Lagoa de Cima; Vila Nova; Rio Preto; Parque Aurora; Farol (Xexé); Serrinha; Três Vendas; Campo Novo; Cantagalo; Ponta da Lama; Macaco; e Baixa Grande. A prefeitura não possuía mais verba para realizar uma obra desse porte.

Entre esses conjuntos, a diretora de Habitação, Regina Silva, destaca dois conjuntos que considera como principal preocupação do atual governo. O primeiro é o conjunto habitacional na Lapa, atual Conjunto Habitacional João Batista, na área central de Campos, onde, em 2017, os moradores viviam no seu entorno e anseavam para que as obras fossem concluídas e suas novas moradias entregues. Outro caso considerado grave diz respeito ao conjunto do Xexé, que é uma localidade do Farol do São Tomé, pois as famílias cadastradas tiveram suas casas demolidas, foram colocadas em Aluguel Social, e o conjunto não teve sua obra sequer iniciada e nem se sabe se algum dia terá. Essas pessoas querem a casa que o poder público disse que iriam receber.

Segundo dados atuais publicados no site da prefeitura referentes ao número de casas construídas durante a segunda gestão da ex-prefeita, Rosinha Garotinho (2013/2016), das 4.474 casas que não foram construídas na gestão 2009-2012 (a promessa era de 10.000 unidades), somente foram construídas 1.350. Desse contingente, apenas 708 casas foram entregues, e as outras 642 ficaram

inacabadas e abandonadas, não atingindo o total de 10.000 casas populares a serem entregues, compromisso firmado pela ex-prefeita quando assumiu em 2012.

No processo de espraiamento da malha urbana da cidade de Campos dos Goytacazes com a construção de vários conjuntos do PMF expandindo os bairros periféricos, observa-se que, na ocupação do solo, em alguns pontos, ocorre uma fragmentação, podendo, também, ocorrer uma justaposição no espaço.

Pedlowski, no seu blog (2016)<sup>27</sup>, considera que, mesmo partindo da premissa pragmática de que, na sociedade capitalista, quem comanda a transformação de algo em mercadoria são as forças de mercado, no caso, os incorporadores imobiliários e os proprietários de terra, não há como deixar de notar que a ação do governo municipal, ao colocar boa parte dos conjuntos populares em regiões cada vez mais distantes, serve bem aos interesses privados. Ao incorporar novas áreas à infraestrutura urbana, há um acréscimo imediato no valor de troca da terra. Além disso, o PBL investe na infraestrutura que, geralmente, esses incorporadores exigem do estado, afinal existe uma parceria entre esses dois agentes.

Essa parceria entre o estado e os incorporadores e proprietários de terra em Campos, que vem desde o fim dos anos 1980/90, intensificando-se na primeira década do século XXI, pois somado ao royalties tem a expectativa gerada com a implantação do CLIPA no município de SJB, que vai aquecer muito o mercado imobiliário de Campos. Dessa forma, os bairros periféricos de Campos dos Goytacazes, no sentido leste, em direção ao 2º distrito de Goitacazes, com as ações do Programa Bairro Legal, ficam ainda mais atraentes para os investidores, criando uma “nova” área de consumo e contribuindo, cada vez mais, para o espraiamento e a dispersão urbana, além de propiciar a formação de nova centralidade. Assim, trago, através da imprensa, como o governo e os empresários campistas veem esse megainvestimento do CLIPA e como este atrai para a cidade vários tipos de, assim como, o poder público percebe que a cidade tem que se reestruturar para não sofrer muito com os possíveis impactos gerados por este megaempreendimento. No que se refere à urbanização, as ações do PBL na cidade e na sua periferia, estendendo para o 2º distrito de Goitacazes, na Baixada Campista, área que passa atrair investimentos imobiliários.

---

<sup>27</sup> Blog Pedlowski de julho 2018.

### **3.2 O papel do Porto nas ações do poder público na reestruturação urbana de Campos dos Goytacazes**

O papel da mídia na sociedade e sua influência na formação de opinião é um ponto importante, pois a imprensa escrita, a do rádio, a televisiva e a internet exercem força no processo de formação de opinião. A implantação do CLIPA aconteceu em um cenário de declínio do processo de crescimento econômico do Estado do Rio de Janeiro, no momento em que o petróleo aumentava a sua importância com a descoberta do pré-sal, coincidindo com um fortalecimento, sem precedentes, da aliança política entre os governos federal e estadual do Rio de Janeiro (MORAES; GOMES; PINEDO, 2018, p.12).

No fim de 2008, com o apoio público do empresário Eike Batista, Carla Machado foi reeleita prefeita de SJB, e Rosinha Garotinho, eleita prefeita de Campos. São João da Barra é a sede do Complexo Logístico Industrial Portuário do Açu, e Campos dos Goytacazes é o município mais importante dentro da Área de Influência Direta (AID) do CLIPA.

Dessa maneira, deu-se o processo de implantação do CLIPA, com a população sendo bombardeada, cotidianamente, por notícias da mídia local, através do jornal *Folha da Manhã*, e, na mídia nacional, através dos jornais *O Globo*, *Extra*, das revistas *Época*, *Veja*, entre outras. Os dois municípios são diretamente impactados, mas principalmente Campos dos Goytacazes, pois é vista como a cidade-mercadoria, a cidade que o mercado de investimentos quer consumir e a cidade do sonho de consumo para seus projetos de incorporação imobiliária.

Nesse momento, a mídia exerceu um papel importante na alimentação desse consumo. O poder público de cada um desses municípios também aproveitou-se desse fervor da imprensa para projetar, cada vez mais, a força de cada grupo político. Campos dos Goytacazes entrou em uma reestruturação urbana através das políticas públicas, sendo implantados os Programas Bairro Legal e Morar Feliz.

A justificativa do poder público era voltada para a necessidade de preparar a cidade para ter um menor impacto com o “boom” populacional esperado. As matérias publicadas na sessão “Folha Economia”, do jornal *Folha da Manhã*, em 2010, davam destaque a alguns títulos: “Futuro próximo, oportunidade de emprego”

(18/04/2010); “‘Boom’ populacional já preocupa” (29/07/2010); “Hora de se capacitar” (28/11/2010).

O impacto esperado era tão grande que a matéria publicada em 31/10/2010, na parte “Folha Economia”, trazia a edição de dois decretos, o de nº 42.675 e o de nº 42.676, ambos de 28/10/2010, publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, tratando da desapropriação de áreas no entorno da Lagoa do Veiga e a demarcação do trajeto do primeiro Corredor Logístico do Brasil, sendo que 80% deste ficaria no município de Campos dos Goytacazes (“Folha Economia”, p. 09, 31/10/2010, jornal *Folha da Manhã*).

Em 2011<sup>28</sup>, a prefeita, Rosinha Garotinho, negociava com a LLX o projeto do Corredor Logístico que, segundo a matéria do *Folha da Manhã*, de 29 de março de 2011, iria transformar o município de Campos dos Goytacazes em um grande centro de distribuição e logística multimodal. A matéria diz:

A prefeitura está em fase de negociação com a LLX para implantar o corredor logístico, que ligará o Porto do Açú, em São João da Barra, passando pela Baixada para chegar à localidade campista da Tapera, cujo objetivo é facilitar o fluxo pesado de veículos, retirando-os da área urbana. O corredor, com cerca de 400 m de largura e 45 km de extensão, dos quais 38 passarão por Campos e 7 por São João da Barra, onde estão incluídas rodovia, ferrovia, linhas de transmissão e dutovia (*FM, Economia*, p. 09, 29/03/2011).

Com essa notícia e tantas outras circulando no jornal local de grande expressão regional e, também, no jornal *O Globo*, no caderno de “Economia”, em maio de 2011, esta última de página inteira, intitulada *A saída pelo Porto*, dou destaque à parte que informa a respeito dos empreendimentos que, naquela época, estavam sendo negociados pela LLX, para se instalarem no novo complexo industrial na retroárea do Porto.

A LLX já tem cerca de 70 memorandos de entendimentos assinados com candidatas ao novo complexo industrial. Entre elas, estão duas siderúrgicas (a chinesa Wisco e a ítalo-argentina Ternium), duas cimenteiras (Camargo Corrêa e Votorantim) e a montadora Renault-Nissan que, em dez anos, as cidades de São João da Barra e Campos deverão receber uma injeção de quase R\$ 70 bilhões, pois

---

<sup>28</sup> Aqui importa lembrar que foi em 28 de fevereiro desse mesmo ano, que o Decreto nº 005/2011, que define os critérios do PMF, foi publicado, citando o CLIPA e o Complexo Logístico da Barra do Furado como um dos argumentos para implantação do referido Programa.

a população aumentará muito, sendo distribuída entre as duas cidades (*O Globo*, Economia, p. 29, 15/05/2011).

De acordo com Vainer (2012, p. 75), entre os atuais modelos de cidades, o modelo catalão, baseado em conceitos e técnicas oriundas do planejamento empresarial, coloca que as cidades são mercadoria, bem de consumo. O autor cita Borjas (1995, p. 276) quando este diz que as cidades se conscientizam da mundialização da economia e da comunicação, produzindo, conseqüentemente, entre elas uma disputa por megaempreendimentos empresariais, esportivos e culturais. Campos dos Goytacazes entrou nesse processo, pois, quando a prefeita tomou ciência de que a maior parte do corredor logístico ficaria aqui, bem como o fato de que indústrias pretendiam se instalar no porto, ela passou a brigar pela área.

O jornal *Folha da Manhã*, de 31/5/2011, trazia na capa a matéria intitulada *Rosinha quer Porto do Açú em Campos*, que dizia: “Empolgada com a apresentação que a LLX fez sobre os investimentos que estavam sendo firmados com empresas estrangeiras e o montante de impostos que seria gerado, a prefeita Rosinha declara que ia encomendar um estudo cartográfico para constar que parte do Porto do Superporto do Açú pertence a Campos, já visando os tributos gerados” (Folha Economia, 31/05/2011, p. 9, Jornal Folha da Manhã).

Entre 2010 e 2012, as expectativas sobre o megaempreendimento portuário privado não paravam. Além do jornal local, o jornal *Extra*, das Organizações Globo, de 27/11/2011, trouxe um caderno especial sobre o empreendimento e a Região Norte Fluminense, cuja capa trazia como título *O mar de oportunidades* (Figura 41).

Figura 41 – Capa *Extra*, com matéria sobre investimentos do CLIPA



Fonte: Extra (2011).

Com esse quadro desenhado, a especulação naquele momento era alta, gerando expectativas no mercado, principalmente nos setores imobiliário, comercial e de serviços, tanto que o jornal *Folha da Manhã*, em janeiro de 2012, trouxe uma matéria com o título *Campos na rota do consumo*, dando visibilidade ao leitor perante as empresas de diversos ramos que estavam sendo instaladas na cidade. Entre os empreendimentos, a matéria destacava o primeiro hotel de bandeira internacional, o *Confort Inn*, assim como o Atacadão, do grupo francês Carrefour; o Shopping Boulevard, do grupo Aliansce; a loja da rede Marisa; e da rede Lojas Americanas.

Com sua área central com alto nível de ocupação, observa-se a produção de áreas contíguas, ou não, às da cidade, produzidas no bojo dos interesses e das relações entre o poder público e o capital privado, mais especificamente dos setores imobiliário, comercial e de serviços, bem como a formação de novos espaços de

concentração de atividades. Estas novas localizações iriam desempenhar funções que, antes, eram restritas ao Centro principal. Essa transformação não se deu apenas sobre o padrão de uso e ocupação do solo, mas, principalmente, sobre os fluxos intra e interurbanos, que passavam a não mais se dirigir, unicamente, em direção ao Centro ou a partir dele, ou seja, ocorreu a alteração do papel desempenhado por diferentes subespaços na cidade.

O governo municipal intensificou as obras de reestruturação urbana com o PBL na área central e nos bairros periféricos da cidade, em direção ao distrito de Goitacazes, realizando, também, remoções de favelas. Como a área era muito grande, essa intervenção foi realizada em três etapas. Em 2015, a Rodovia RJ-216 foi ampliada e modernizada. Donana foi toda urbanizada. Iniciou-se, em seguida, o processo em Goitacazes, cujo Centro já continha diversas atividades comerciais. A partir de 2016, os investidores do setor de comércio e de serviços chegaram ao Centro de Goitacazes, intensificando os fluxos de pessoas e de mercadorias.

A nova centralidade urbana nos espaços mais distantes da centralidade das cidades aconteceu devido a três dinâmicas que marcaram as transformações em curso: 1) nova localização dos equipamentos comerciais e de serviços, o que provocou uma redefinição de Centro, de Periferia e da relação entre estes; 2) rapidez das transformações econômicas na cidade ou região, direta ou indiretamente, que impuseram mudanças internas das cidades e na relação entre as cidades de uma rede; 3) difusão do uso do automóvel e aumento da importância do lazer e do tempo destinado ao consumo redefiniram o cotidiano das pessoas e a lógica da localização e uso dos equipamentos comerciais e de serviços (SPÓSITO, 2010, p. 199).

Portanto, através dos estudos de Batista (2018, p. 92), constata-se que a cidade de Campos dos Goytacazes não possui, apenas, uma única área de concentração de comércios e de serviços. Nas últimas décadas (fim dos anos 1990 e 2000), surgiram novas áreas de concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços. Goitacazes é um desses novos locais de investimentos imobiliários, comerciais e de serviços.

Outro fato importante é que, desde os anos 1980 e 1990, a periferia da cidade cresceu desordenada. Sendo assim, foi necessário, também, perante as expectativas geradas pela implantação do CLIPA, ordenar e urbanizar a periferia.

Dessa forma, o poder público municipal de Campos dos Goytacazes, além de criar o PMF, criou também o PBL, para urbanizar e (re)configurar a periferia, levando para além desta a segregação socioespacial, que passam a conviver os conjuntos distantes da área central e em alguns distritos.

### **3.3 O Programa Bairro Legal e suas ações urbanísticas entre Campos dos Goytacazes e o 2º distrito de Goitacazes**

A produção e a apropriação do espaço urbano pela forma das moradias, sejam os conjuntos os condomínios residências fechados, sejam os conjuntos habitacionais, não altera apenas a paisagem da cidade, a forma que este espaço urbano passa a ter, mas relaciona-se com os novos usos do solo e com a divisão social e econômica do espaço.

Os agentes produtores do espaço são apontados por Corrêa no seu livro *O Espaço Urbano*: proprietários dos meios de produção (grandes empresas industriais e de serviços); proprietários fundiários; promotores imobiliários (loteadores, construtoras e incorporadoras imobiliárias, corretores imobiliários); Estado (incluindo as três esferas governamentais – municipal, estadual e federal); e grupos sociais excluídos

Enquanto um dos agentes produtores do espaço urbano, o Estado insere-se na produção do espaço urbano de múltiplas formas, com um leque de ações possíveis, em todas as esferas governamentais: federal, estadual e municipal. Entre as ações destacadas por Corrêa (2012) está o estabelecimento de marco jurídico (leis, regras e normas), que delimita a produção e o uso do espaço, bem como a taxaço sobre o uso da terra, edificaçoes e atividades produtivas que se estabelecem, podendo aplicar diferentes taxas sobre o espaço.

Estas ações condicionam a diferenciaço socioespacial na cidade, produzindo infraestruturas que permitem as condiçoes de produço para os diversos agentes produtores do espaço. Além disso, controlam o mercado fundiário, sendo um proprietário de terras, tornando-se promotor imobiliário a partir da produço de imóveis para determinados grupos sociais em espaços da cidade, por vezes promovendo a segregação residencial.

Os promotores imobiliários são aqueles que realizam as seguintes ações: a) incorporação, na qual se realiza a gestão do capital na fase de sua transformação em mercadoria, assim como a definição dos tamanhos das unidades, a qualidade da construção, as construtoras, as propagandas e as estratégias de venda; b) financiamento, que é a formação de recursos monetários, provenientes de pessoas físicas e jurídicas, para a compra do terreno e construção do imóvel; c) estudo técnico para implantação da obra; d) construção física realizada por firmas especializadas; e) comercialização, por corretores, planejadores de vendas e profissionais de propaganda.

A especulação fundiária não é de interesse dos proprietários dos meios de produção, já que estes requerem terrenos, grandes e baratos. Com o aumento do preço da terra, há, naturalmente, uma limitação de expansão da sua empresa. Além disso, o aumento do preço dos imóveis e das terras faz com que os trabalhadores pressionem os proprietários dos meios de produção a elevarem os salários, incidindo sobre a taxa de lucro da empresa. Já os proprietários fundiários têm grande interesse na especulação fundiária, isto porque “a retenção das terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra” (CORRÊA, 1989, p.14).

Na atualidade, a produção do espaço urbano e seus modos de apropriação são conduzidos por novos interesses, apoiados sob condições tecnológicas, apresentando estruturas sociais e espaciais mais complexas, prevalecendo o processo de dispersão urbana. Ao mesmo tempo, leva à superação dos conceitos de cidade e de campo.

Na recente expansão urbana de Campos dos Goytacazes, a adoção do PMF, assim como a do PBL, foi a forma de o poder público intervir no espaço, organizando seu uso e ocupação, respeitando os espaços vazios de interesse do investidor privado. Esses conjuntos do PMF organizaram a autossegregação, assim como a segregação socioespacial na cidade, espraiando a malha urbana em direção aos distritos e núcleos urbanos, de acordo com o estabelecido pelo PDPMCG/2008.

Esse processo, ao mesmo tempo, aumenta as demandas por mobilidade e acessibilidade, equipamentos urbanos e infraestrutura. Portanto, para continuarmos entendendo esse complexo processo de espraiamento da malha urbana de Campos dos Goytacazes, a partir de 2009, tendo seu ápice entre os anos de 2011 e 2013, as

ações do PBL transformando a periferia e o 2º distrito de Goitacazes, é necessário analisar como a (re)configuração dessa periferia e desse distrito passa a atrair investimentos imobiliários, concentração de atividades comerciais e de serviços, contribuindo para a formação de nova centralidade.

### 3.3.1 O Programa Bairro Legal reestruturando a cidade, a periferia e o 2º distrito de Goitacazes na Baixada Campista

A partir de 2009, como já foi dito, a cidade entrou em processo acelerado e intenso de reestruturação urbana. O PBL é um programa que atende aos bairros periféricos e tem por objetivo promover melhorias na infraestrutura e na acessibilidade, bem como implantar infraestrutura.

Durante a gestão da prefeita Rosinha Garotinho, 2009-2012 e 2013-2016, os bairros periféricos de Campos dos Goytacazes receberam intervenções. Para esse estudo, destaco os bairros periféricos localizados entre Campos e o distrito de Goitacazes, assim como o próprio distrito, que, a partir de 2012, passou a receber as intervenções do Bairro Legal. São eles: Penha, Imperial, Residencial Santo Antônio e Tropical, e as intervenções do PBL em Donana, Tocaia e Nova Goytacazes, todos localizados no distrito de Goitacazes, bem como no núcleo urbano de Ururáí, como demonstra-se, na Tabela 5 de dados sobre o PBL.

Tabela 5 – Dados do PBL

BAIRRO LEGAL								
Bairros	Drenagem (mL)	Pavimento asfáltico		Calçadas (m²)	Meio-fio e sarjeta	Ruas atendidas	Bairros	Observações
		m²	Extensão em km					
<b>BL Nova Goitacazes e Tocaia (Goitacazes)</b>	10.040.00	130.065.00	15,67	62.690.00	31.345.00	66	Goitacazes: Nova Goitacazes, Tocaia e parte de Donana	Reforma de 1 praça com 9.183.00 m². Construção de uma ponte de 15,00 x 7,90. Construção de Estação de Tratamento de Esgoto
<b>BL Estância e Solar da Penha</b>	6.368,13	49.793.99	6,37	38.855.45	12.732.00	24	Estância e Solar da Penha	_____
<b>BL da Penha</b>	11.683.00	73.423.00	13,68	55.537.00	27.364.00	31	Penha, Nova Penha e Santa Maria	_____
<b>BL Ururá</b>	14.370.00	53.100.00	11,93	34.868.00	23.863.00	45	Ururá	Reforma de 1 praça com 9.183.00 m²
<b>BL Lapa e Matadouro</b>	7.343.00	53.294.00	8,20	48.318.00	16.402.00	19	Lapa, Parque Riachuelo e Matadouro	
<b>BL Donana</b>	5.850.00	64.522.00	8,43	483,18	16.850.00	33	Donana	_____
<b>BL Eldorado</b>	11.996,64	123.551.68	18,97	85.336.94	37.940.00	47	Pq. Eldorado Jardim Eldorado, Ceasa e Vila Industrial	_____
<b>Total</b>	67.670,77	547.749.67	83,25	326.083.57	166.496.00	269		

Fonte: PMCG (2012).

Segundo os dados da Secretaria Municipal de Obras, no período de 2009-2012, o investimento da PMCG no PBL passou de R\$ 200 milhões. Os bairros destacados na Fig. 13 receberiam o sistema de drenagem e coleta de esgoto

sanitário, construção de nova base e sub-base, nova iluminação, construção de passeios públicos (calçadas) e tratamento paisagístico. As obras visavam, por fim, o alargamento, a retificação e a pavimentação das ruas, bem como a garantia de saneamento básico.

A prefeitura priorizou os bairros Penha, Imperial, Tropical e Bela Vista, que margeiam a RJ-216, devido à grande obra de ampliação e modernização da rodovia, para melhorar a acessibilidade dos futuros condomínios à área central de Campos dos Goytacazes, bem como o acesso à BR-101 pela RJ-238, direto da Baixada Campista, sem ter que entrar no trânsito urbano de Campos dos Goytacazes.

A execução das obras do referido programa foi lenta em alguns bairros, gerando reclamações dos moradores, como na área central e no bairro da Lapa, onde as obras duraram mais de seis meses. Devido à poeira durante as obras, vários moradores apresentaram problemas respiratórios. Na matéria publicada no jornal *Folha da Manhã*, do dia 12 de maio de 2012, intitulada *Penha: obras do Bairro Legal geram protesto*, os moradores reclamavam da lentidão e dos transtornos que as obras causaram à saúde de crianças e idosos e, principalmente, às atividades comerciais existentes no bairro. Isto se deve às várias interrupções, deixando os moradores com grandes problemas, tais como, lama em períodos de chuva, aumento no número de assaltos nos finais de semana, entre outros.

Nos bairros periféricos, Parque Imperial, Tropical e Bela Vista, o tempo de obra foi grande, e a obra foi realizada em etapas. Junto com a urbanização destes bairros, ocorreu a transformação da RJ-216, que margeia estes bairros e faz a ligação de Campos dos Goytacazes com os distritos da Baixada Campista e com a praia campista, Farol de São Tomé, como mostra a Figura 42.

**Figura 42** – Rodovia RJ-216 (Estrada do Açúcar), após as obras do PBL



Fonte Pohlmann (2018).

O interessante é que essa grande mudança na Rodovia RJ-216 (Figura 42) se iniciou na saída de Campos dos Goytacazes, no acesso para o loteamento Residencial Santo Antônio e Parque Imperial, e terminou no posto da Polícia Militar e Polícia Rodoviária Estadual, no trevo onde, ao contornar para a esquerda, temos a entrada para a Cidade Alpha Campos, o grande empreendimento do grupo Alphaville de São Paulo. Isso me indica, claramente, que essa transformação foi realizada para atender aos requisitos do investidor *Alphaville* (Figura 43), pois o acesso para o investimento, de grande porte, tinha que ser feito, pois, entre outros pontos, a mobilidade é um principais para atrair clientes, entre outros.

**Figura 43 – Rotunda da RJ-216, com o posto da PM e da PRE**



Fonte: Própria autora.

**Figura 44 – Entrada para a Cidade Alpha Campos**



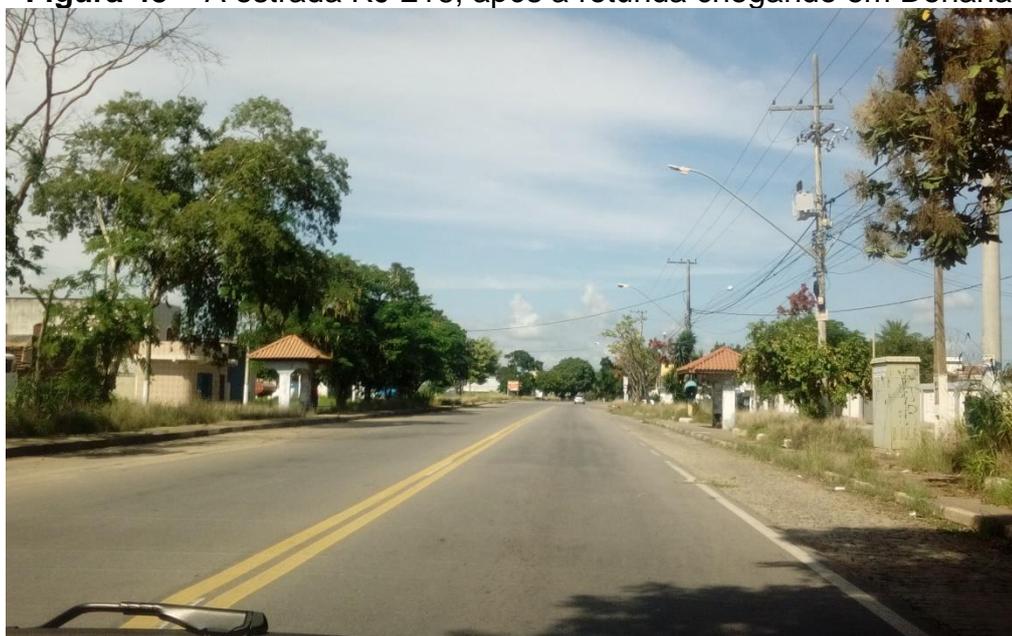
Fonte: Própria autora.

Tendo como base os estudos de Vainer (2012), o processo de planejamento urbano em Campos dos Goytacazes entrou em fase de marketing urbano, em que a localização, a mobilidade, os serviços, a segurança e os espaços de torres de comunicação tornaram a cidade mais atrativa para receber investimentos em relação a qualquer outra, visando atender aos interesses do grande grupo paulista,

Alphaville, que, segundo o gerente de vendas, Sr, Luciano, veio atraído para essa região devido ao CLIPA e, também, pela facilidade da região no acesso ao litoral.

Seguindo em frente, pela RJ-216, indo em direção a Donana, esta rodovia permanece como sempre foi, asfaltada, com acostamento, mas sem passarela e sem pistas laterais de acesso aos bairros de Donana, passando pelo pequeno centro desta localidade e seguindo, assim, até Goitacazes e à Praia do Farol de São Thomé, do mesmo jeito como se apresenta na Figura 45.

**Figura 45** – A estrada RJ-216, após a rotunda chegando em Donana



Fonte: Própria autora.

As intervenções urbanísticas realizadas nos bairros periféricos de Campos dos Goytacazes em direção ao distrito de Goitacazes foram grandes. As obras foram executadas em várias etapas. Iniciaram-se em 2013 e não chegaram a ser totalmente concluídas. Em Goitacazes, as obras, principalmente no principal bairro, ficaram inacabadas, assim como algumas praças, por exemplo a da Igreja Matriz de São Gonçalo.

Segundo dados contidos no site da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, a primeira etapa das obras do PBL, no distrito de Goitacazes, foi em Donana, Tocaia e em Nova Goitacazes. No total, 18 ruas receberam obras de pavimentação, drenagem, esgoto e urbanização. Também foi construída uma ponte sobre o canal

Coqueiros, entre Tocaia e Nova Goitacazes. Foi asfaltada a Estrada da Tocaia e, também, a da Linha do Limão (Figura 46).

**Figura 46** – Ponte do canal Coqueiros entre Tocaia e Nova Goitacazes



Fonte: Própria autora.

Em Donana, o processo de urbanização foi todo realizado, e os moradores ficaram satisfeitos com a melhoria. A fala do sr. Gelson, de 64 anos, que mora há 40 anos perto da Capela de Nossa Senhora do Rosário<sup>29</sup>, nos relata: “*Não pensava que fosse ficar tão bom. Todos os moradores estão muito satisfeitos, porque nossas casas ficaram valorizadas*”. Assim ocorreu também com o morador de Tocaia, com quem conversei no ponto de ônibus, quando eu retornava do campo para Campos dos Goytacazes. Marcelo, de 24 anos, que mora em Tocaia, disse que “*antes, aqui, muitas ruas eram de terra e poucas tinham paralelepípedo, os buracos eram muitos. Agora, a situação é outra, está tudo asfaltadinho, uma beleza*”.

Segundo a matéria publicada no *Jornal O Globo* em junho de 2016, a Prefeitura de Campos dos Goytacazes inaugurou várias obras do PBL, que estavam em andamento no município, ultrapassando o valor de R\$ 100 milhões. Essas obras consistiam na primeira etapa do PBL do Parque Esplanada, com a pavimentação em paralelo e asfalto, além da restauração completa de Ponta da Lama e das obras

---

<sup>29</sup> Capela simples, estilo barroco, do período jesuítico, fundada há mais de 400 anos. Uma das construções religiosas mais antigas de Campos dos Goytacazes, datada do fim do século XVII. É tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Arquitetônico Nacional (IPHAN).

realizadas no Parque Alphaville<sup>30</sup>, bairro da área urbana de Campos. A mesma matéria diz que as obras do PBL marcam um avanço em Goitacazes e também em outros distritos da Baixada Campista, com obras de saneamento básico, urbanismo, paisagismo, iluminação pública, sinalização viária e calçadas com acessibilidade.

O subsecretário de governo, Thiago Godoy, ao falar das intervenções que estavam sendo realizadas em Goitacazes, declara que “*as obras de urbanização que a Prefeitura de Campos está executando no Centro de Goitacazes são excepcionais, uma inovação na Baixada*” ([www.campos.gov.br](http://www.campos.gov.br) – 05/12/2015).

Em Goitacazes, as obras do PBL foram iniciadas em 28 de maio de 2015, segundo a Secretaria de Obras. Na primeira etapa, foram feitas intervenções em 53 ruas de três bairros de Goitacazes: Centro, na extensão da Rodovia Souto Maior; Nova Goitacazes; e no setor nordeste da sede do distrito, no segmento da estrada da Tocaia.

No plano de intervenção urbanística em Goitacazes, segundo a explicação da prefeita, as obras foram em três etapas, no intuito de evitar revirar todos os bairros ao mesmo tempo, provocando o caos na mobilidade urbana do distrito ([www.campos.gov.br](http://www.campos.gov.br) – 10/05/2015).

Todo esse processo de urbanização no distrito de Goitacazes trouxe uma dispersão urbana, característica do próprio processo de expansão espraiada. Segundo Reis (2007), o processo de dispersão urbana caracteriza-se pelo esgarçamento do tecido urbano, com a urbanização estendendo-se por um vasto território, com núcleos urbanos separados no espaço por vazios intersticiais, mantendo vínculos estreitos entre si e configurando um único sistema urbano. Formam-se, assim, constelações ou nebulosas de núcleos urbanos, de diferentes dimensões, integradas às aglomerações urbanas metropolitanas e submetropolitanas.

Esse conceito de Reis, retromencionado, leva à superação dos conceitos tradicionais de cidade e de campo, no distrito de Goitacazes. Assim, os modos de

---

<sup>30</sup>No fim da década de 1990, foi lançado um bairro “planejado”, denominado Alphaville, vizinho ao Parque João Maria. O grupo investidor Alphaville Residence, de São Paulo, surgiu na década de 1970, idealizado pelos engenheiros Yojiro Takaoka e Renato Albuquerque, sócios da empresa Albuquerque Takaoka, sendo este grupo o primeiro a tentar criar, artificialmente, um bairro de grandes proporções no Brasil, formado por uma série de condomínios fechados de alto padrão, chamados Residenciais, além de um centro industrial e empresarial. Quando este grupo paulista resolveu investir em Campos dos Goytacazes, houve, por conta da existência daquele bairro planejado inicialmente citado, a necessidade de denominar este novo investimento de Cidade Alpha Campos, fugindo, pois, da nomenclatura utilizada nos outros Alphavilles existentes em várias metrópoles brasileiras.

vida e de consumo metropolitanos são adotados pela população daquele distrito, havendo uma maior mobilidade, possibilitando a “regionalização do cotidiano”. Esta situação é claramente percebida em Goitacazes, após a instalação do CLIPA, no município vizinho de SJB. A distância, do Centro de Goitacazes à portaria de entrada do CLIPA é de apenas 34 km, contribuindo, assim, com as intervenções feitas, que têm como objetivo preparar a sede do distrito para receber novos investimentos e novos moradores.

### **3.4 Dos Bairros Planejados aos Condomínios Fechados no Distrito de Goitacazes**

A cidade de Campos dos Goytacazes apresentou um dinamismo na produção do espaço urbano, de forma mais intensa, na primeira década do século XXI, principalmente após o PDPMCG/2008 e o lançamento, em 2009, das políticas públicas municipais, os PMF e PBL, trazendo os conjuntos de moradia popular e as intervenções urbanísticas nos bairros periféricos.

Nesse período, verificou-se também um expressivo aumento do número de licenciamentos de empreendimentos imobiliários voltados para a classe alta, que se destacam pela diferenciação e exclusivismo. Como exemplos, temos o Alphaville e o Damha, ambos de SP, residenciais voltados para a classe média. Esses empreendimentos são construídos pelas construtoras, MRV, Realiza e Tenda que, na busca por novas “áreas de consumo”, ocasionam adensamento em bairros urbanizados, como no caso da Pelinca (crescimento vertical), ou a criação de novas áreas em bairros distantes, gerando novas configurações socioespaciais.

É importante ressaltar que a instalação do megaempreendimento do CLIPA gera uma grande expectativa no mercado. Assim, percebe-se que, entre os anos de 2010 e 2015, aparece a verticalização, muito expressiva na Pelinca e no seu entorno. Assim como nos lançamentos de condomínios residenciais horizontais, espraiando a malha urbana na área periurbana, os estudos de Freitas (2011), Guimarães (2011), Zacchi (2012), Conti (2013) e Arruda (2017) *et al.* demonstram a parceria do estado com os investidores imobiliários, de forma crescente, no fim dos anos 1990 para início do século XXI, direcionando-se para o periurbano e para áreas mais distantes.

Segundo Conti (2013, p. 111), os proprietários e os agentes imobiliários que atuam na área entre os bairros periféricos e o distrito de Goitacazes são:

**A) Usina São José:** as terras foram arrendadas em 2007, por um período de 20 anos, ao conglomerado empresarial goiano “Grupo Itamaraty”, pertencente ao empresário Olacyr de Moraes. Localizadas em Donana, na Rodovia RJ-216, possuem uma extensão de terras em torno de 600 alqueires geométricos, que se expandem para o norte, pelos fundos da usina, até se encontrarem com as terras da Usina Cambaíba. A noroeste de sua sede, estas terras seguem até se encontrarem com as terras de Catarina Perrou, de outros fazendeiros e investidores. Suas terras já foram objeto de intervenções públicas e parcelamentos urbanos para a construção de bairros, entre eles, o bairro Penha, na gestão de Raul David Linhares.

**B) Usina Santo Antônio:** a extensão de terras se estende pela faixa ao longo da Estrada do Açúcar, margeando o bairro Parque Bela Vista a leste, fazendo divisa com as terras da Usina São José; Parque São Benedito, a oeste; Estrada dos Ceramistas, a sul; e a sudoeste até se encontrar com as terras da Usina do Queimado. Estas confrontações totalizam, aproximadamente, 1500 alqueires, tendo por proprietário o sr. Osvaldo Miranda. Os bairros Parque do Prado, Residencial Santo Antônio I e II e Parque Imperial I e II também correspondem a áreas que eram da usina.

Entretanto, Conti (2013) revela que parte das terras da Usina Santo Antônio foi vendida para investidores (pessoas físicas), onde está o bairro planejado do Programa Minha Casa, Minha Vida, pela empresa MRV, na estrada do Açúcar. Desta forma, notamos que os vazios urbanos de Campos não pertencem, apenas, às famílias dos usineiros mas, também, a fazendeiros, como Nelson Lamego e Catarina Perrou, ou a investidores, como Jaime Crisóstomo, Ari Pessanha e Arthur Marinho, entre outros, que investem em áreas que indiquem retorno financeiro em curto, médio e longo prazo.

A partir de 2010, o interesse da especulação imobiliária era tão forte na Baixada Campista que a localidade de Donana foi a área escolhida para a instalação de condomínios e bairros planejados. Destacamos o Bem Viver Campos, lançado recentemente pela construtora Urbamais, do Grupo MRV<sup>31</sup>, e a Cidade Alpha, de

---

<sup>31</sup> Empresa mineira que se instalou na cidade de Campos dos Goytacazes em 2011.

alto luxo, entre outros. Em entrevista ao jornal *O Diário*, o consultor imobiliário da MRV afirma que:

Devido aos investimentos em infraestrutura em algumas áreas, fora do eixo central da cidade, como é o caso de Goitacazes, a tendência é que o distrito cresça ainda mais, já que novos empreendimentos imobiliários estão chegando para somar aos que já estão implantados no local (Jornal O Diário, 20/06/2015).

Segundo uma matéria publicada pela revista *Infomoney* (2015) a respeito da expansão imobiliária fora do eixo central na cidade de Campos dos Goytacazes, o primeiro ponto a ser destacado é que, além da localização estratégica, com fronteira com os estados de MG e ES, Campos sente os reflexos do desenvolvimento em função na época, dos empreendimentos, do Porto do Açú, no município de SJB, e o Complexo Logístico e Industrial Farol-Barra do Furado, na divisa entre Campos dos Goytacazes e Quissamã, que não se desenvolveu.

No lançamento do condomínio vertical Parque Cassis, as margens da Rodovia RJ-216, no Parque Tropical, bairro de Campos dos Goytacazes, a caminho do Distrito de Goitacazes, a publicidade para o lançamento do investimento contém a seguinte frase: *“Imperdível, condomínio residencial vertical, com localização privilegiada, na Rodovia RJ-216, no Parque Bela Vista, com acesso às praias e a poucos minutos do Porto do Açú”*.

**Figura 47** – Propaganda do condomínio Parque Cassis

QUARTOS - SALA - BANHEIRO - COZINHA - ÁREA DE SERVIÇO - GARAGEM

Excelente Área de Lazer!

**IMPERDÍVEL!**  
A partir de:  
**R\$ 122.600,00**

- Preço e condições sem igual  
- Pequena Entrada  
- Parcelamento flexível

**VENDAS** ↓

**premier**  
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS  
C. 1.4407

(22) 2724-0922  
(22) 99824-1218  
corretorapremier@gmail.com

Localização Privilegiada: Rodovia RJ-216 / Campos - Farol - Pq. Bela Vista  
Acesso às praias. Poucos minutos do Porto do Açú

Fonte: anúncio publicitário do stand de vendas (07/04/2015).

O crescimento de loteamentos, condomínios residenciais horizontais, condomínios residenciais verticais, bairros planejados, condomínios de alto luxo entre os bairros periféricos de Campos dos Goytacazes e a localidade de Donana é grande, e surgem constantemente novos lançamentos.

São vários os investidores. Em 2014, o Grupo Alphaville comprou uma área de 443.482 m<sup>2</sup> do conglomerado empresarial goiano Grupo Itamaraty, que adquiriu parte das terras da Usina São José, em 2007, e fez o lançamento do condomínio Cidade Alpha Campos, com 592 lotes (Figuras 48 e 49). O primeiro condomínio já está pronto, e os lotes já vendidos. Já fizeram o lançamento do segundo condomínio, que tem área reservada para escola, já tendo iniciado a obra de

construção da Escola Riachuelo. Possui também espaço para lojas, salão de beleza, Banco 24 horas, drogarias etc.

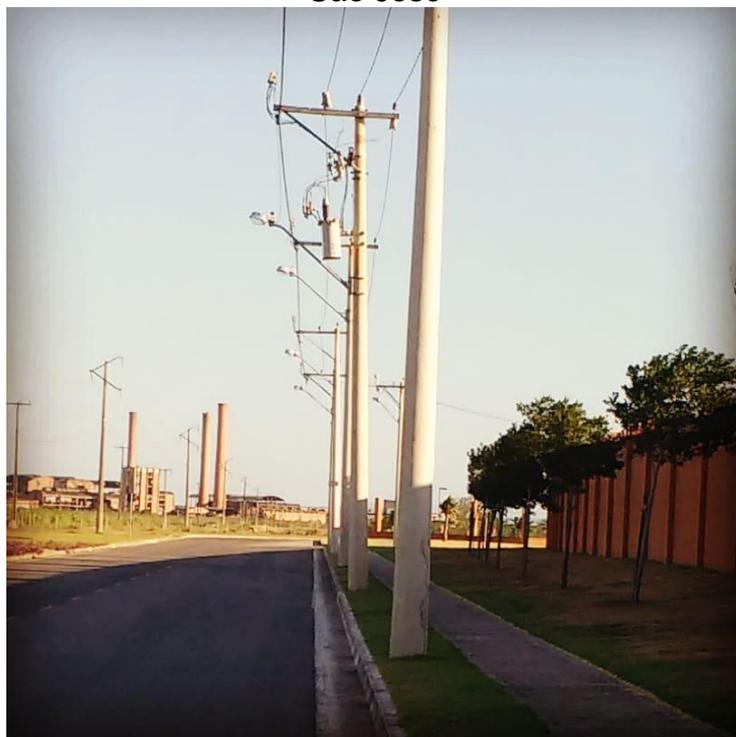
O grupo paulista interessou-se em investir aqui, segundo o sr. Luciano, por causa da implantação do CLIPA. O investimento imobiliário *Alphaville* necessitava de muitas terras, fora do perímetro urbano, com facilidade de acesso. A área comprada contemplava esses requisitos. A construção tem que passar pelo aceite do Escritório de Arquitetura Alphaville. O comprador pode também contratá-los para construir sua residência, dentro do padrão Alphaville. O condomínio possui uma excelente área de lazer, fitness, brinquedoteca, espaço gourmet e sistema de segurança 24 horas.

**Figura 48** – Mapa do 1º loteamento da Cidade Alpha Campos



Fonte: Google Maps (2010).

**Figura 49** – Lateral do condomínio Cidade Alpha Campos e as torres da ex-Usina São José



Fonte: Própria autora.

Na simulação que fiz, o lote escolhido foi o nº 7, do segundo condomínio, cujo nome das ruas são de pássaros da região. O “meu lote” localiza-se na rua Quero-queiro, cujo valor, à vista, é R\$ 134.000,00. Outro condomínio a ser destacado é o bairro planejado “Bem Viver”, da Urbamais, do grupo MRV, lançado em 2015, com infraestrutura completa (rede de água e esgoto, rede de energia, vias asfaltadas, hidrante nas ruas, entre outras), praças, espaços destinados à implantação de estabelecimentos comerciais, toda parte de lazer, com 1.402 lotes para a construção de residências. Os lotes de esquina, 10 x 26, custam R\$100.000,00, e os outros lotes do quarteirão, medindo 8 x 20, estão entre R\$ 58.000,00 e 60.000,00.

A planta e a construção podem ser feitas pelo proprietário ou este pode contratar os serviços da MRV, mas isso gera um acréscimo no valor total da compra; quanto ao financiamento, é feito pela Caixa Econômica Federal.

**Figura 50 – Propaganda do Bairro Planejado Bem Viver da MRV**



Fonte: encarte do empreendimento, 2018.

A área do condomínio da MRV, Villa Veneto (Figura 51), está entre Donana e Goitacazes, depois de Tocaia, seguindo para Nova Goitacazes, perto do Hospital São José. É um condomínio com área total de 5.898,53 m<sup>2</sup>, localizado em Donana, na rua Antônio Pinheiro. Segundo o panfleto de vendas, é um condomínio vertical, com dois andares e com área de lazer contendo playground, churrasqueira, gazebo, pomar e bicicletário, com vagas de garagem. As unidades possuem dois quartos, banheiro social, sala de estar, cozinha e área de serviço. O valor da unidade é de R\$153.000,00 e é financiado em até 60 vezes pela MRV.

Outro detalhe interessante no panfleto refere-se à localização do condomínio, perante o grande shopping existente em Campos dos Goytacazes, o Shopping Boulevard Campos, que está a apenas 20 minutos; e o condomínio encontra-se a

cinco minutos do Centro de Goitacazes, com agências bancárias, farmácias e o supermercado Super Bom.

**Figura 51** – Planta do condomínio residencial vertical, Villa Veneto, em Donana



Fonte: material de stand – Pohlmann (2019).

O condomínio Riviera Ville, na saída de Campos para a Baixada Campista, tem como construtora a Macterra Construções, e o financiamento é feito pela Caixa Econômica Federal. Esse condomínio está situado nas terras da ex-Usina Santo Antônio. Eles entregam a casa pronta no valor de R\$ 329.000,00. A casa não é geminada e tem 104 m<sup>2</sup>, possuindo uma área externa privativa de 43 m<sup>2</sup>, com três quartos, sendo uma suíte.

Em Goitacazes, há o Portal do Lago, da construtora Construsam, cujo lançamento foi feérico, trazendo um artista específico de fora no dia do lançamento. Entretanto, o condomínio ainda não saiu do papel. A terraplanagem já foi iniciada, mas está totalmente parada. Nos planfletos do investimento, inclusive, nota-se que os serviços e estabelecimentos comerciais existentes no Centro de Goitacazes servem de atrativo para os futuros clientes do investimento (Figura 52).

**Figura 52** – Propaganda de divulgação do local e do empreendimento Portal do Lago



Fonte: stand do empreendimento.

Podemos considerar que o CLIPA acelerou e impulsionou o poder público a direcionar as intervenções urbanísticas em direção a Goitacazes, por este ter uma localização estratégica — a 24 km da centralidade de Campos dos Goytacazes —; ter acesso à BR-101, sentido Rio de Janeiro, pela Estrada dos Ceramistas; e estar a

34 km do CLIPA. Essas intervenções atraem comerciantes de Campos dos Goytacazes para se instalarem em Goitacazes, assim como para outros serviços, produzindo a formação de uma nova centralidade na Baixada Campista.

Os estudos de Carvalho (2004), Mothé (2012) e Zacchi (2013) demonstram que, a partir da década de 1980, as terras para cultivo de cana-de-açúcar tornaram-se ociosas, ocasionando uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para a especulação imobiliária, o que levou à valorização delas e à transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas em Campos dos Goytacazes.

Esses condomínios fechados expandiram-se sobre as antigas áreas rurais de maneira dispersa. O processo pode ser motivado por uma coalisão de interesses dos proprietários dessas grandes áreas com os gestores públicos e os agentes imobiliários. O Porto do Açú também exerce um papel forte no processo de atração dos investimentos para Campos, como foi demonstrado nos discursos dos jornais da cidade e nos de repercussão nacional, tanto que a cidade passou a receber grandes construtoras nacionais, ocorrendo, assim, a “explosão” nos mercados imobiliário, de rede hoteleira, de shoppings, entre outros serviços.

## **4 O 2º DISTRITO DE GOITACAZES: UMA NOVA CENTRALIDADE**

A história da Freguesia de São Gonçalo faz parte da construção da Vila de São Salvador dos Campos. Assim, faço um breve histórico desta freguesia, que se tornou distrito, com forte importância econômica, política, cultural para cidade. Goitacazes foi centro de uma economia sucroalcooleira e agropecuária.

No recente processo de expansão urbana de Campos, o distrito recebeu as ações dos PMF e PBL, devido a estar no caminho do CLIPA; a ter proximidade com Campos e acesso à BR-101, além de possuir grandes extensões de terras das antigas usinas de cana-de-açúcar. Passou, assim, a atrair investimentos imobiliários.

O centro “modernizado” atraiu também novas lojas, e, ao somarmos esses fatores, vemos que Goitacazes tornou-se a nova centralidade. Assim, mostro como esse processo se desenvolveu, e trago a fala dos moradores a respeito dessas mudanças no cotidiano.

### **4.1 Freguesia de São Gonçalo**

A história da Freguesia de São Gonçalo, futuro 2º distrito de Goitacazes, é importante na construção da história da cidade de Campos dos Goytacazes. Segundo os memorialistas, desde o século XVII, quando foi edificada (1677), a área da Vila de São Salvador dos Campos de Goytacazes era constituída por uma região designada, na época, de “termo da vila”, que compreendia seis freguesias: São Salvador, São Gonçalo, Santo Antônio dos Guarulhos, Nossa Senhora das Neves, Santa Rita e Nossa Senhora do Desterro de Capivari (ALVES, 2013).

**Figura 53 – Igreja de São Gonçalo (1874)**



Fonte: autor desconhecido.

No *Almanak de Campos*, de 1885, São Gonçalo foi considerada como uma das mais populosas freguesias da região que, junto com outras quatro, formavam o núcleo central da economia campista. São Gonçalo era o lócus privilegiado da montagem de ferrovias e do redesenho de usinas e engenhos, formando um corredor, servido pela Estrada de Ferro Campos-São Sebastião e pela Estrada de Ferro Campos-Carangola. Outra via que liga esse distrito a Campos dos Goytacazes é a Rodovia RJ-216, antiga estrada do Açúcar, que desemboca na Avenida 28 de Março, antigo Passeio Municipal, expandida no alinhamento da via férrea em direção à Baixada Campista.

O distrito de Goitacazes<sup>32</sup> foi criado pelo Decreto Estadual nº 641, de 15/12/1938, com vários momentos sendo extinto da divisão territorial do município de Campos ou anexado como distrito do município. Porém, em 2007, através da Lei nº 7973, que instituiu a Lei de Perímetros Urbanos do Município de Campos dos

---

<sup>32</sup> Em 1967, foi extinto, e seu território anexado ao distrito do município de Campos. Em 1981, pela Lei Estadual nº 3952, de 17-11-1981, o distrito foi criado novamente. Contudo, em nova divisão territorial datada de 01/07/1983, Goitacazes novamente foi extinto como distrito na nova divisão territorial, datada de 17/01/1991.

Goytacazes, Goitacazes está anexado à nova divisão territorial como o 2º distrito do município. Além disso, Goitacazes configura-se como distrito nos diversos mapas oficiais do município. Estas constantes alterações, principalmente em 1983, tendo a continuidade de sua extinção, como distrito, em 1991, podem estar relacionadas ao movimento de emancipação que aparece em certos períodos e depois desaparece. Esta pesquisa não se aprofunda nessa questão.

A economia sucroalcooleira foi predominante no município, tendo a Baixada Campista como área de concentração de Usinas<sup>33</sup>. Na entrada de Goitacazes, avista-se a Usina São José, de 1883, bem como o seu prédio administrativo e a vila operária. Vemos, também, as igrejas, de São Benedito (1850) e de São Gonçalo (1874), que é a matriz (Figura 53). A freguesia leva o nome do santo desta última, mas ambas as igrejas foram construídas no século XIX. A Estação Ferroviária da linha São Sebastião-Campos, na atualidade, é a fundação da Casa de Cultura José Candido de Carvalho, local procurado, na maior parte do tempo, por alunos e professores para empréstimos de livros e pesquisas. Esta também oferece diversos cursos à comunidade.

Inicialmente, havia a vila operária e um pequeno núcleo comercial e de serviços, destinados a atender os moradores, assim como às pequenas necessidades da usina de açúcar. Nem tudo podia ser encontrado ou realizado ali, levando a um maior deslocamento em direção ao Centro de Campos dos Goytacazes. Nos anos 1970, tem início a crise açucareira, e há a descoberta da bacia petrolífera no município. Nos anos 1990, o processo de falência das usinas foi muito forte, porém algumas usinas conseguiram adentrar nos primeiros anos do século XXI produzindo açúcar e álcool, como foi o caso da Usina de São José. Com a finalidade de superar a crise e de evitar o fechamento, em 2002, a Associação Fluminense de Plantadores de Cana (Asflucan), copiando o modelo em vigência nas usinas do estado do Paraná, implementou o modelo de cooperativa na administração da unidade, criando a Cooperativa Agroindustrial do Estado do Rio de Janeiro (COAGRO)<sup>34</sup>. Esta cooperativa arrendou as terras da Usina por 15 anos e

---

<sup>33</sup> Engenhos a vapor e usinas instaladas na Baixada Campista desde o século XIX: Usina Central do Limão (1879); Usina São José, em Goitacazes (1883); Engenho Central de Poço Gordo; Usina de Mineiros; Usina Santo Amaro (1909); e Usina Paraíso de Tocos (1893).

<sup>34</sup> A COAGRO assumiu duas usinas em Campos na tentativa de não encerrar, definitivamente, a produção sucroalcooleira na região. As usinas foram Usina São José e Usina Sapucaia, a segunda ainda funcionamento.

encerrou as suas atividades em 2012. Até esse período, o deslocamento das pessoas para o Centro de Campos dos Goytacazes, para atender suas necessidades, era frequente.

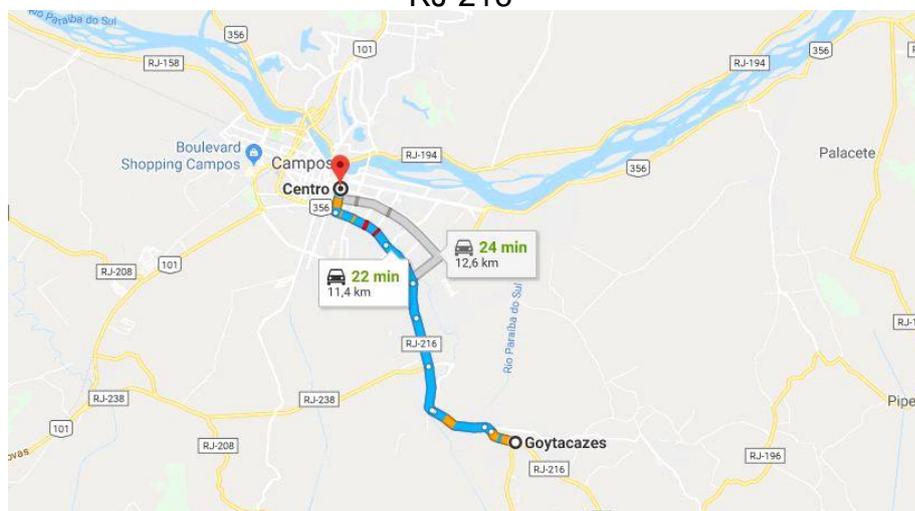
No fim do século XX e início do século XXI, o Centro de Campos deixou de ser o único da cidade, pois a própria expansão urbana, impulsionada por agentes imobiliários e o poder público, responsáveis pela mudança do padrão de uso e ocupação do solo no interior da cidade, criou novas áreas de concentração de comércios e serviços, alterando os fluxos, tanto no interior da cidade, inclusive no Centro, quanto em alguns distritos.

Esse processo é perceptível no distrito de Goitacazes, devido à sua proximidade com Campos dos Goytacazes, a facilidade de acesso para a BR-101 e, principalmente, pelas transformações ocorridas na sua estrutura urbana, atraindo investidores que dinamizam o seu Centro, diminuindo o deslocamento dos seus moradores e de outros locais próximos para o Centro de Campos.

#### **4.2 A proximidade de Goitacazes com Campos dos Goytacazes**

A localização do distrito de Goitacazes está no sentido sudeste da cidade de Campos dos Goytacazes. Seu acesso é através da Rodovia Estadual RJ-216, saída de Campos dos Goytacazes para a Praia de Farol de São Tomé, a única praia campista. Esta rodovia é também a única ligação dos distritos da Baixada Campista com a cidade de Campos dos Goytacazes, passando, obrigatoriamente, pelo centro de Goitacazes.

**Figura 54 – Mapa do trajeto do Centro de Goitacazes ao Centro de Campos, pela RJ-216**



Fonte: Google Maps (2019).

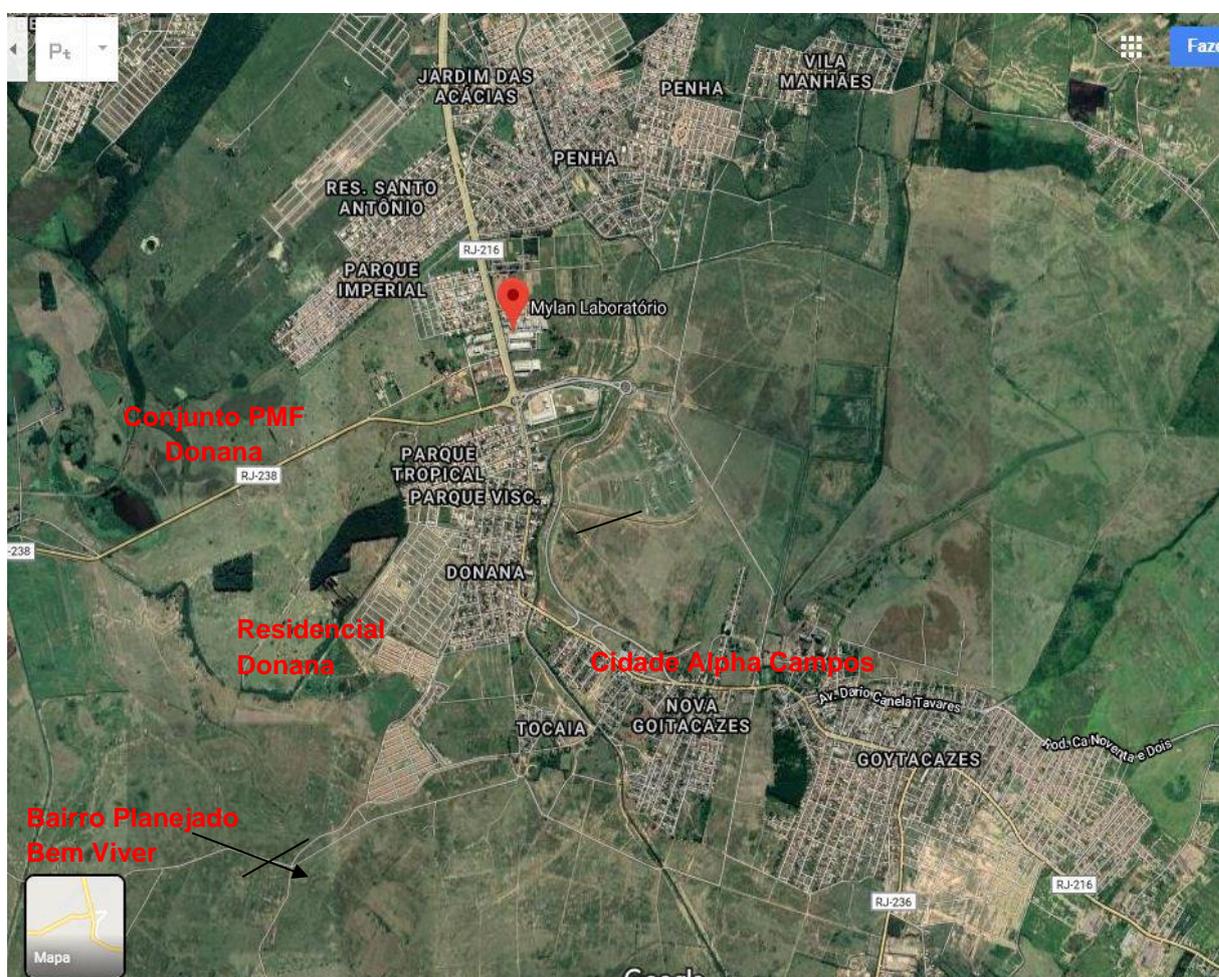
O percurso, saindo do Centro Histórico de Campos dos Goytacazes, passa por duas vias, a Avenida Hélio Póvoa (Beira-Valão) e a Avenida 28 de Março (antigo Passeio Municipal), uma das principais artérias da cidade, sendo esta a via de ligação com o início da RJ-216, na altura da Usina Santo Antônio (Figura 54).

Quando analiso os Planos que a cidade recebeu, um dado a ser destacado, no Plano de 1944, é sobre a Avenida 28 de Março ser considerada um vetor de expansão da cidade, integrando bairros, até então isolados, à área central, como o Turf Club. No início dos anos 1980, houve a implantação do conjunto habitacional do BNH, originando o bairro da Penha. Nos anos 1990, houve o lançamento do loteamento Residencial Santo Antônio e, a seguir, a criação do bairro Parque Imperial, nas terras da Usina Santo Antônio, os quais são marcos do processo de espraiamento urbano de Campos dos Goytacazes em direção ao distrito de Goitacazes.

Observando a Figura 55, nas duas margens da RJ-216, vemos a presença de bairros, o condomínio, loteamento e uma indústria em terras, que já foram canaviais da Usina Santo Antônio, fazendo divisa com as terras da Usina São José, a oeste; a Estrada dos Ceramistas (RJ-238), ao sul; e com as terras da Usina do Queimado a sudoeste. O mapa mostra, principalmente, o processo de expansão espraiada e contínua no trecho do fim da Avenida 28 de Março até a rotunda da Polícia Militar e Polícia Rodoviária Estadual. Percebe-se a maior proximidade com Campos dos

Goytacazes com o mapa apontando a presença dos bairros grandes, do condomínio residencial vertical Residencial Parque dos Cassis (MRV), da indústria Mylan Laboratório<sup>35</sup> (2007), dos grandes empreendimentos imobiliários privados em Donana, do conjunto habitacional Morar Feliz, do bairro Nova Goitacazes, enfim, até chegarmos em Goitacazes. Apresenta-se um considerável nível de ocupação, mas, ainda assim, temos muitos espaços vazios, pois a extensão de terra é muito grande.

**Figura 55** – Mapa entre os bairros periféricos de Campos e Donana e até Goitacazes



Fonte: Própria autora adaptada do Google Maps.

<sup>35</sup> A Mylan Laboratórios é a antiga indústria farmacêutica Cellofarm inaugurada em 10 de maio de 2007. É uma empresa brasileira associada à Strides Arcolab Ltda., multinacional indiana. É responsável pela produção de antibióticos carbapenêmicos injetáveis, antibióticos cefalosporínicos injetáveis e orais e outros medicamentos, como os antivirais, a exemplo do Aciclovir, medicamento usado no tratamento da AIDS. ([www.mylanlaboratorios.br](http://www.mylanlaboratorios.br))

A partir da rotatória da Polícia Militar e Polícia Rodoviária Estadual, temos o acesso, à direita, para a Rodovia RJ-238 (Figura 56), conhecida como Estrada dos Ceramistas, que faz a ligação da Baixada Campista com o principal eixo rodoviário BR-101, sentido sul. Contornando a rotatória para a esquerda, como já mencionei, está o acesso para Campos Cidade Alpha, um grande empreendimento do grupo Alphaville (SP). Seguindo em frente, no curso normal da Rodovia RJ-216, temos Donana, que é uma localidade do distrito de Goitacazes, composta por sete ruas, um CIEP, escolas, igrejas, templos e um pequeno núcleo comercial no entorno da Igreja de Santo Amaro de Donana.

**Figura 56 – As rodovia RJ-216 e RJ-238 acesso dos distritos da Baixada com Campos e BR-101**



Fonte: Própria autora.

Em 2013, as intervenções urbanísticas do PBL chegaram a Donana e, na segunda metade de 2014, ao conjunto de habitação popular do PMF. A seguir, avista-se o Hospital São José e a entrada para o bairro Nova Goitacazes, próximo da Usina São José e da praça matriz de Goitacazes.

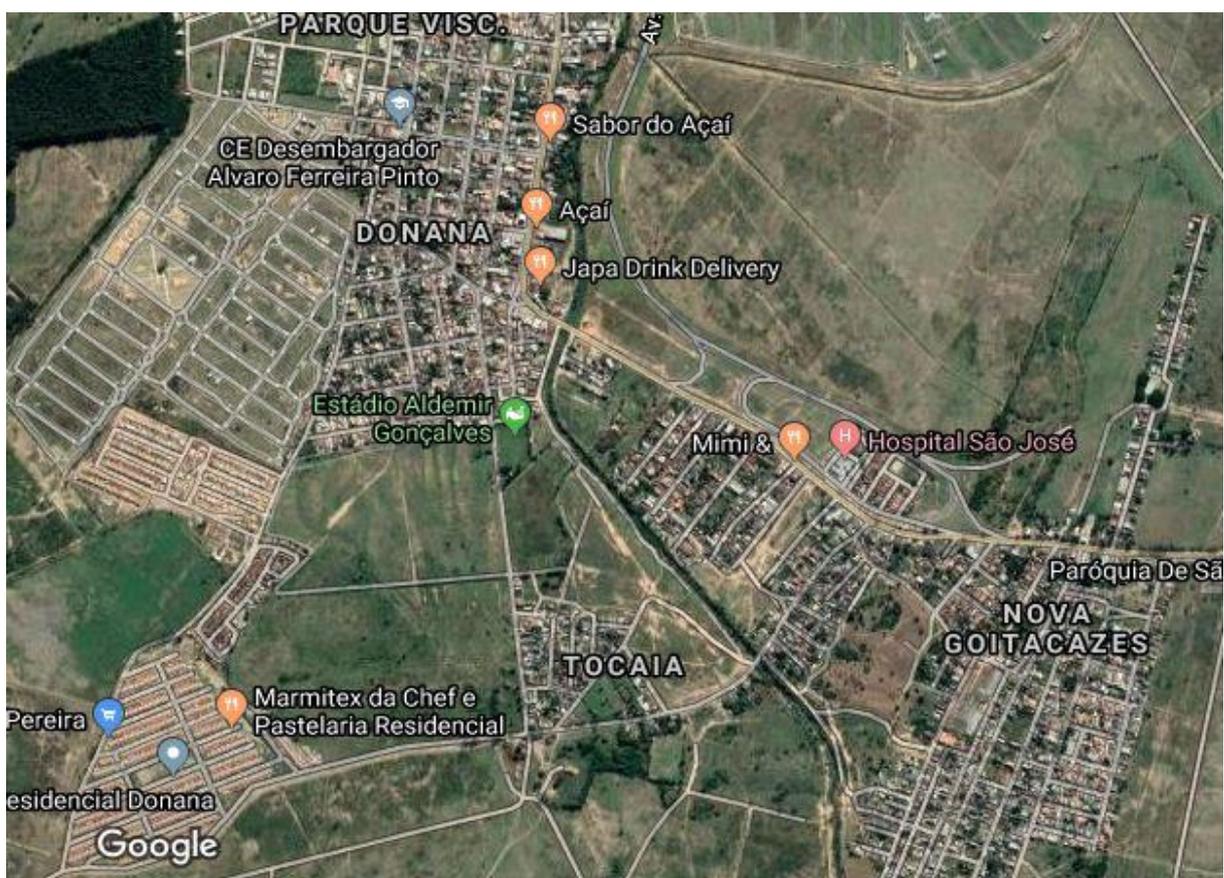
A Figura 57 mostra como é intensa a ocupação entre Donana e Goitacazes. Este processo continua com o surgimento do conjunto habitacional em 2006 (CEHAB<sup>36</sup>, 57 casas). Em seguida, temos o bairro da Tocaia, o Hospital São José e pequenos comércios, como borracharia, oficinas, quitandas, a subestação da ENEL,

<sup>36</sup> Ver Arruda (2009).

torres de celular e campo de futebol. Logo, chega-se a Nova Goitacazes, às torres e ao prédio da Usina São José, entrando em Goitacazes.

Nova Goitacazes recebeu também as obras do PBL, tendo suas ruas recebido galeria pluvial, calçadas padronizadas, iluminação pública e asfaltamento. É um bairro residencial com muitos pequenos comércios (minimercado, quitanda, farmácia, salão de beleza, borracharia, lojinha de bairro e padaria). A escola Centro Educacional Barreto (sistema PH de ensino) está localizada neste bairro, tendo como público-alvo os alunos do bairro, de Goitacazes e de Campos (Jockey, Imperial, Varandas do Visconde, entre outros). O bairro é residencial e, segundo o morador Diego, policial militar, muitos dos residentes do bairro são da Polícia Militar e da Polícia Rodoviária Estadual.

**Figura 57 – Mapa de Donana e o bairro Tocaia, fronteira com Nova Goitacazes em Goitacazes**



Fonte: Própria autora adaptada do Google Maps.

Segundo Batista (2018, p. 85), devido às mais recentes previsões de crescimento econômico na região, proporcionado com a instalação do CLIPA<sup>37</sup>, no município de SJB, este eixo ficou ainda mais evidente para diversos tipos de atividades. Entre os anos de 2010 e 2014, além do CLIPA, havia as ações para alavancar o projeto do Complexo Logístico da Barra do Furado, que não se desenvolveu. Porém, esses grandes projetos atraem investidores para a região, pois eles consideram o eixo atrativo, devido à grande extensão de terras baratas, à proximidade com Campos dos Goytacazes em direção ao litoral, à Praia de Farol de São Tomé e ao acesso à BR-101.

### **4.3 A estrutura urbana e a formação da nova centralidade em Goitacazes**

A sede do distrito de Goitacazes possui oito bairros: Centro e Parque Saraiva (os dois maiores), Parque Bulgalho, Bela Romana, Vila Real, Linha do Limão, Nova Goitacazes e Transmissor. Atualmente, o tempo de deslocamento de carro entre o Centro de Goitacazes e a área central de Campos é de aproximadamente 30 min de acordo com o fluxo do trânsito. O trajeto é feito pela moderna Rodovia RJ-216.

Primeiramente, no seu núcleo histórico, Goitacazes é constituído pelas seguintes construções: Usina São José (fechada), praça e Igreja Matriz de São Gonçalo e a primeira Estação Ferroviária da linha São Sebastião-Campos dos Goytacazes que, na atualidade, é o Centro Cultural José Cândido de Carvalho (Figura 58)<sup>38</sup>. Além das residências das famílias tradicionais, no entorno da Igreja de São Gonçalo, há uma escola e uma creche municipal. Nesta área, concentram-se escritórios de advocacia e contabilidade; o Conselho Tutelar; o Cartório do 2º Distrito; um laboratório tradicional de Campos dos Goytacazes, o Laboratório de Análises Clínicas Plínio Bacelar; e o antigo cinema, transformado em Igreja Universal.

---

<sup>37</sup>As obras do Porto do Açú foram iniciadas em 2007, tendo sua operação iniciada em 2014. Ao longo desse período, vários parceiros foram se inserindo nesse projeto, que já previa uma estrutura de maior complexidade, o que ainda vem ocorrendo.

<sup>38</sup>Nasceu em Campos, em 1914, e faleceu em 1989, em Niterói. Formou-se, em 1937, pela Faculdade de Direito do Rio de Janeiro. Em 1939, publicou o romance *Olhai para o céu, Frederico*. Trabalhou em jornais e revistas como *A Noite* e *O Cruzeiro*. Em 1964, lançou *O coronel e o lobisomem*. Eleito imortal da Academia Brasileira de Letras em 1970.

**Figura 58** – Casa de Cultura José Cândido de Carvalho (antiga estação ferroviária)

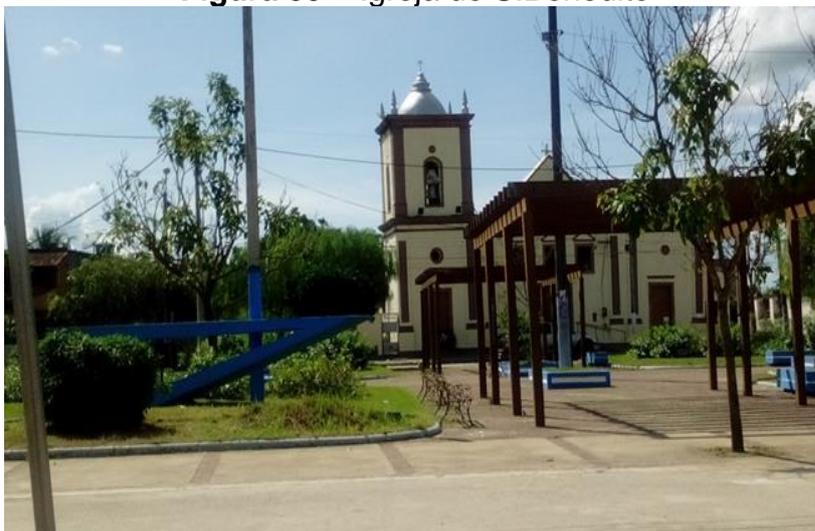


Fonte: Própria autora.

Sobre a segunda praça, a da Igreja de São Benedito – 1850 (Figura 59), com o cemitério ao lado, o sr. Antônio, que nasceu em Goitacazes, tendo a sua residência no entorno desta igreja, afirma, na entrevista realizada em 18/02/2019, que, ainda nos anos 1950 e 1960, essa parte era considerada periferia. Antônio a descreve assim:

*No entorno da Igreja de São Benedito, moravam as famílias pobres e negras, não havia calçamento, e as ruas eram a extensão da casa. Era o local das práticas da cultura popular; lá estavam os batuques, os terreiros, o campo de futebol e o bloco carnavalesco Barra Limpa, que participava do carnaval de Campos, sendo tricampeão em 1960 (Antônio, 66 anos, entrevista em 18/02/2019).*

**Figura 59** – Igreja de S.Benedito



Fonte: Própria autora.

Com o crescimento de Goitacazes, o seu centro vai crescer em direção à parte em que se localiza a praça e a Igreja de São Benedito, que, na intervenção urbanística do PBL, recebeu equipamentos como banco, mesas para jogar xadrez, banheiro público, nova parada de ônibus e nova iluminação.

A antiga configuração espacial da Avenida Raul Souto Maior (Figura 60) mais parecia uma simples rua do que uma avenida, o tráfego era em mão dupla, pouco iluminada, com quiosques ao longo de toda a avenida e arborizada. Os quiosques vendiam peixe, frutas e legumes durante a parte do dia e, à noite, vendiam lanches. Os botecos eram o ponto de encontro dos moradores. Contava já com um comércio popular, mas já tendo a presença de alguns estabelecimentos comerciais, cuja matriz estava em Campos dos Goytacazes, como a Drogeria Isalvo Lima (a loja fechou no mês de maio de 2019), Óticas Precisão e Supermercado Super Bom.

**Figura 60 – Avenida Raul Souto Maior antes da Intervenção do PBL**



Fonte: arquivo pessoal do sr. Homero s/d.

Em 2012, iniciou-se a obra de duplicação da RJ-216 com previsão de entrega para 2013. A matéria publicada no jornal *Folha da Manhã* e intitulada *Duplicação da Estrada Campos-Farol até Goitacazes* aponta o motivo e a importância desta duplicação não apenas para o distrito, mas também para o município, iniciando-se assim:

*Entre os 15 distritos de Campos, Goitacazes é o mais movimentado, de grande extensão territorial, possui comércio variado, com supermercado, farmácias, agências bancárias. **No entanto, ainda carrega os vestígios de uma história marcada pelas usinas de cana-de-açúcar, situadas na RJ-216, que hoje tem recebido obra de duplicação** (Jornal *Folha da Manhã*, p. 05, 23/02/2012).*

Em outro trecho da mesma matéria, o secretário comenta a importância e a necessidade de serem intensificadas as obras em direção a Goitacazes, na Baixada Campista, pois, além de ser considerada como vetor de expansão urbana de Campos dos Goytacazes no Plano de 1991, era necessário ampliar e modernizar a RJ-216, devido à construção do Super Porto do Açú e do complexo Farol-Barra do Furado, bem como ao aumento do tráfego na cidade de Campos dos Goytacazes. Anteriormente, não havia essa mobilização pelo simples fato de que não havia um empreendimento de tal magnitude e importância para a economia regional. A

declaração do secretário de Obras e Urbanismo da gestão de Rosinha Garotinho (2009/2012), sr. Edilson Peixoto, diz que:

*A rodovia é estadual, mas a prefeita Rosinha Garotinho obteve autorização do Estado para as obras de ampliação, que vão melhorar o tráfego, que está a cada dia mais intenso na cidade, principalmente por causa da construção do Super Porto do Açú e do complexo Farol-Barra do Furado (Jornal Folha da Manhã, p. 05, 23/02/2012).*

O projeto de modernização neste distrito é grande e intenso e inclui a ampliação e modernização do Hospital São José; a urbanização do bairro Nova Goitacazes e de Goitacazes; a modernização do Centro; e o asfaltamento e a melhoria de estradas secundárias, que ligam este distrito à região do Porto do Açú. A fala do secretário de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, sr. Edilson Peixoto<sup>39</sup>, em 2015, a respeito das obras do PBL no Centro de Goitacazes dá o tom da importância do distrito e do seu Centro quando ele diz que: “os moradores de Goitacazes vão ganhar um Centro mais moderno e com mais segurança”.

Observando a maquete do novo Centro de Goitacazes (Figura 61), a proposta feita pelo poder público é muito semelhante a de tantas outras intervenções existentes em outras cidades, mostrando a perda da identidade do lugar.

**Figura 61** – Maquete da Avenida Raul Souto Maior



Fonte: Google (2019).

---

<sup>39</sup> Em 2012, ele respondia pela pasta da Secretaria de Obras e Urbanismo do município de Campos dos Goytacazes.

As obras do PBL, no Centro de Goitacazes, iniciadas em 2015 (Figura 62), criaram, durante certo tempo, transtornos no cotidiano dos moradores e frequentadores do Centro, mas, ao mesmo tempo, havia expectativas para ver como o lugar ficaria depois de pronto. Infelizmente, as primeiras retiradas feitas foram as das árvores, que refrescavam e embelezavam a paisagem da avenida e os quiosques.

**Figura 62** – As obras do PBL na Avenida Raul Souto Maior (2015)



Fonte: arquivo pessoal Homero s/d.

No projeto de modernização da avenida, foi escolhida uma área para ser o local dos quiosques. A Praça da Paz é o novo Polo Gastronômico de Goitacazes, com novos quiosques construídos em um modelo padrão. A praça recebeu, além dos quiosques, banheiros públicos, lixeiras e iluminação pública. O Polo Gastronômico encontra-se atrás da Casa de Cultura José Cândido de Carvalho. De acordo com as normas do Código de Postura, não pode haver som alto, pois há residências ao redor, e, caso um quiosque queira colocar música ao vivo, deve solicitar permissão à Prefeitura de Campos dos Goytacazes.

É importante dizer que os novos quiosques pertencem à Prefeitura de Campos dos Goytacazes, e os comerciantes agora pagam uma taxa de aluguel no

valor de R\$ 128,00 além das contas de água e luz. Toda a urbanização da área central fez parte da terceira etapa do PBL em Goitacazes (Figura 63).

**Figura 63** – Praça da Paz, Polo Gastronômico de Goitacazes na entrada de Goitacazes



Fonte: Própria autora.

A transferência dos quiosques para a Praça da Paz e a retirada das árvores permitiram a ampliação da Avenida Raul Souto Maior, que recebeu duas pistas em cada sentido e o canteiro central. Esta obra incluiu a construção de rede de drenagem, iluminação com super poste, faixa de pedestre, sinal de trânsito, pavimentação asfáltica, placas indicativas e recuo para parada de ônibus, sem atrapalhar o trânsito nas pistas. O sr. Edilson Peixoto afirma que, ao término das obras, a avenida será uma nova pista, oferecendo maior segurança a quem trafega diariamente e servindo melhor aos novos moradores de Goitacazes e Donana (Figura 64).

**Figura 64** – Obras do PBL no Centro de Goitacazes



Fonte: PMCG (2016).

A Avenida Raul Souto Maior teve as obras terminadas e sua inauguração em junho de 2016; porém, não ficaram da forma como planejado, faltando o término do projeto paisagístico, a reforma das paradas de ônibus e a instalação de lixeiras públicas na extensão da avenida (Figura 65). Mesmo assim, os investimentos de comerciantes de Campos dos Goytacazes nos setores de vestuário, padaria e confeitaria, hambúrguer gourmet e bancos começam a chegar, para diversificar e sofisticar o comércio já existente.

**Figura 65** – A nova Avenida Raul Souto Maior ampliada

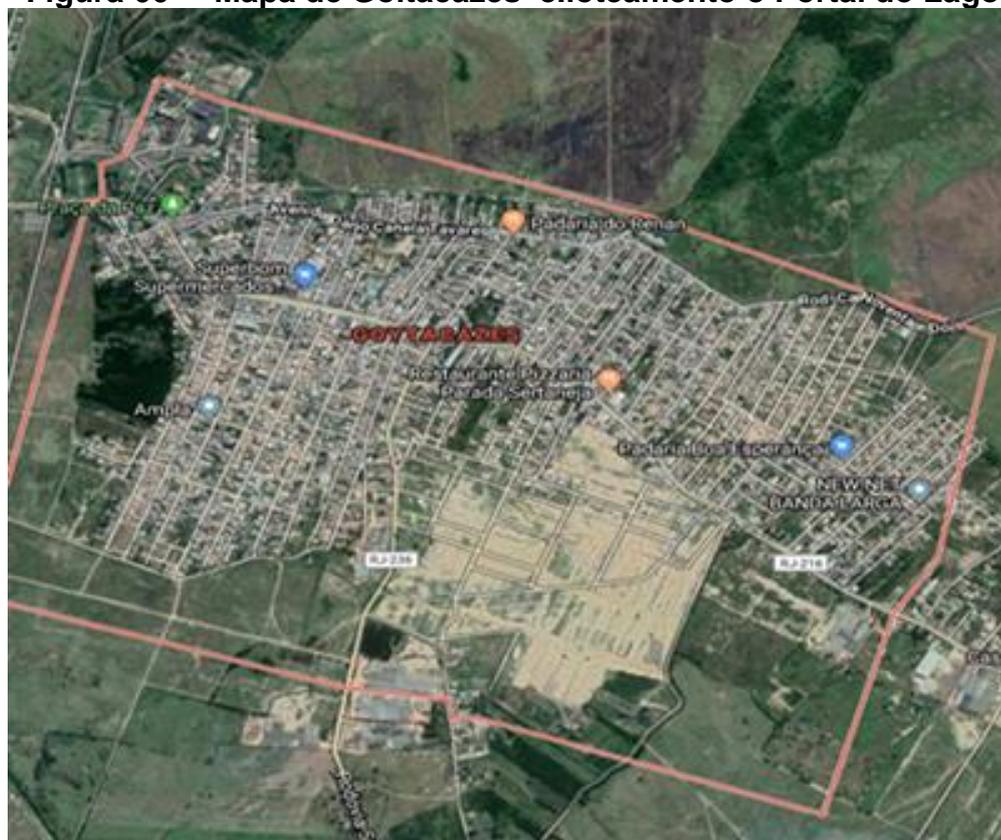


Fonte: Própria autora.

O Projeto de (re)estruturar Goitacazes era mais amplo, mas ficou inacabado. Paralelo às obras da avenida estavam também as obras de infraestrutura básica no bairro Parque Saraiva, no entorno do Centro — um bairro grande e populoso —, ficando, porém, inacabadas, resultando em grande descontentamento da população.

No processo de crescimento de Goitacazes, seguindo em direção à Saturnino Braga, vai-se percebendo a expansão do distrito, com o aumento dos bairros Parque Real, Villa Romana e Bulgvalho. Nesse trecho, já são observadas atividades comerciais, a presença de estabelecimentos de escolas privadas, como o Colégio Eucarístico São Gonçalo e a Escola Riachuelo, que inauguraram suas sedes em dezembro de 2019 para iniciarem o ano letivo de 2020 — ensinos fundamental I e II e ensino médio —, e da escola pública municipal Manoel Coelho, supermercados, diversas lojas, Glamour Festas e Eventos, Dona Eva Espaço Gourmet, loteamento Portal do Lago, lançado em 2014, tendo como último empreendimento o bairro planejado Jardim Primavera da Construtora mineira Realiza (Figura 66).

**Figura 66 – Mapa de Goitacazes e loteamento o Portal do Lago**



Fonte: Própria autora adaptada do Google Maps.

A partir de 2015, o distrito de Goitacazes pode ser considerado como formação de nova centralidade, desempenhando funções antes restritas ao Centro principal e/ou a outros que o distrito não detinha. No próprio site da PMCG, foi publicada uma notícia, com o seguinte título: *Distrito de Goitacazes terá centro mais moderno*, em 06 de novembro de 2015. A matéria descreve e divulga as intervenções urbanísticas realizadas na Avenida Raul Souto Maior, trazendo o depoimento de um comerciante, que declara sua opinião:

*A obra é uma inovação em Goitacazes. O governo está melhorando muito o distrito e nós, comerciantes, esperamos que os moradores da Baixada prestigiem o comércio local. **Temos todos os tipos de comércio aqui e, com a entrega da obra, as calçadas amplas e os estacionamentos, as pessoas daqui e da Baixada, não precisam ir ao Centro de Campos para comprar qualquer tipo de produtos. Essa nova realidade vai atrair muitos clientes para cá** (Marcos César Peres, dono da loja de vestuário Muvuka, 06/11/2015).*

Os investidores imobiliários de outras regiões do País, como o grupo paulista Alphaville e as construtoras mineiras MRV e Realiza, investem em várias partes da cidade de Campos dos Goytacazes e no distrito de Goitacazes, atraídos pela expectativa e pela divulgação que a mídia nacional trazia na época a respeito do CLIPA. Estes investidores encontram o distrito de Goitacazes, com um Centro bem estruturado, com grandes extensões de terras baratas, com facilidade de acesso à BR-101, proximidade com Campos dos Goytacazes e, principalmente, no meio do caminho para o CLIPA.

A questão da distância entre o Centro de Goitacazes e a portaria do CLIPA é um ponto importante para se compreender os investimentos ocorridos e o que pode ter levado esse distrito a entrar em uma rota de consumo, atraindo, principalmente, investidores locais. Para completar minha análise sobre a nova centralidade de Goitacazes, em 27 de dezembro de 2018, saí de carro do meu bairro, Flamboyant, em Campos dos Goytacazes, para me encontrar, às 9h, com o administrador de Goitacazes, sr. Hamilton, na Casa de Cultura José Cândido de Carvalho, em Goitacazes. O plano era fazermos o caminho, de lá até a entrada da portaria do CLIPA. Seguimos pela antiga Estrada do Limão, um caminho asfaltado apenas no município de SJB. Andamos em estrada de chão em um pequeno trecho e logo encontramos o asfalto novamente.

Durante o percurso de apenas 34 km até a portaria do CLIPA, algumas coisas me chamaram a atenção. Em primeiro lugar, encontramos no trajeto um ônibus fretado, que parava em alguns pontos para pegar funcionários do Porto. Outra observação que fiz foi relativa às várias placas ao longo do caminho indicando o CLIPA. Isso mostrava claramente o principal motivo na época da escolha, tanto do poder público quanto do privado, de investir no distrito de Goitacazes.

Ao analisar os dados da Secretaria Municipal de Fazenda, Batista (2018) informa que, além do Centro tradicional, a cidade de Campos dos Goytacazes possui, na atualidade, dez novos locais de concentração de atividades comerciais e de serviços. Goitacazes é citado como área de grande concentração de atividades econômicas, comerciais e de serviços, com 337<sup>40</sup> estabelecimentos, sendo que sua grande concentração de atividades comerciais encontra-se nos setores de alimentos (25%) e vestuários e acessórios (14%).

No trabalho de campo no setor alimentício, pude observar, além dos maiores supermercados — Super Bom, Norte-Flu e Supermercado Rede Litoral —, outros pontos relacionados com restaurantes e padarias, como Padaria Pães e Cia., Hugostosão Burguer, Deu Sopa, Natureba, Lanches Goumert, Dona Eva Espaço Gourmet e Rei do Speto. No setor de vestuários, Eliana Neves, Le Lion, Dieguez, Pier, Joelma Lysandro (todas filiais de Campos dos Goytacazes), o que mostra a diversidade de comércio e de serviços existentes nesse Centro.

Observo que o Centro de Goitacazes é bem movimentado, e mais ainda em dias de pagamento de aposentadoria. As filas que se formam nas agências bancárias (Banco do Brasil, Itaú, Santander, Bradesco e Casa Lotérica, já que não há Caixa Econômica Federal) são grandes, pois os aposentados — moradores de Goitacazes, Tocos, Saturnino Braga, Mineiros, São Sebastião e de outros lugares — resolvem assuntos de seu interesse no banco, juntamente com os demais clientes rotineiros (Figura 67).

---

<sup>40</sup> BATISTA, Henrique F. “Centro, Centralidade e Cidade Média: o papel do comércio e serviços na reestruturação da cidade de Campos/RJ”, 2018, Dissertação em Geografia UFF. Na página p.124, a Tabela 6 discrimina a distribuição dos estabelecimentos no Centro de Goitacazes.

**Figura 67** – Agências do Itaú e do Banco do Brasil



Fonte: Própria autora.

O movimento na Avenida Raul Souto Maior acontece tanto de dia quanto à noite, com bares, lanchonetes e restaurantes abertos. Pessoas realizam suas caminhadas no canteiro central, e há muito trânsito de carros e motos, pois a avenida é passagem obrigatória para outros distritos e localidades. Outro detalhe que me chamou a atenção foram as lojas locais de roupas, acessórios, calçados, produtos chineses e de material de construção, que abrem aos domingos até 12h. Já as lojas filiais de Campos dos Goytacazes não abrem nesse período.

Nas 49 entrevistas realizadas no Centro de Goitacazes, entre o Banco do Brasil e o Clube Recreativo de Goitacazes, na Avenida Raul Souto Maior, as falas dos entrevistados foram seguras, objetivas e de satisfação com esse “novo” Centro, que apresenta, segundo os entrevistados, uma diversidade de lojas e serviços, trazendo qualidade ao consumo e conforto — já que o deslocamento se torna menor

— no sentido de atender às necessidades cotidianas. As respostas exaltam esse Centro atual, sendo muito comum, entre as respostas, as seguintes qualidades do lugar: “novo”, “bonito”, “é o Centro da região”. Pode-se, assim, notar a ideia de centralidade na própria fala dos entrevistados.

Para Joana, 22 anos, natural de Barcelos, mas residindo em Goitacazes há 16 anos e trabalhando em uma loja do Campos Shopping, em Campos, Goitacazes é *“um lugar que tem de tudo um pouco. Depois das obras, ficou mais **bonito, com as lindas lojas que tem na Pelinca, em Campo; é o novo Centro**”* (19/6/2018).

Para Ana, 54 anos, natural de Olhos D’água, residindo em Goitacazes há 25 anos, *“Goitacazes tem tudo, gosto de morar aqui, é um lugar que tem oportunidade de trabalho. Para mim é **o novo Centro da Baixada**”* (19/6/2018).

Na visão de Walter, 21 anos, que nasceu em Vila Velha, mas está morando há oito anos em Goitacazes, a família se mudou porque o pai trabalhava na Mylan e havia escolhido Goitacazes para fixar moradia, devido ao preço de aluguel e ao custo de vida serem melhores. O jovem trabalha na loja da Pier e, para ele, *“aqui tem tudo, dificilmente preciso ir a Campos para fazer algo. **Esse é o Centro desta região**”* (10/09/2018).

José, 30 anos, mora em Tocos, mas é *“no Centro de Goitacazes que faço minhas compras de alimentos, remédios, roupas; é um Centro com muitas lojas, pago as contas na lotérica e meu banco é o Itaú. **Não vou mais ao Centro de Campos, pois aqui tem tudo e é mais perto para mim**”* (09/10/2018).

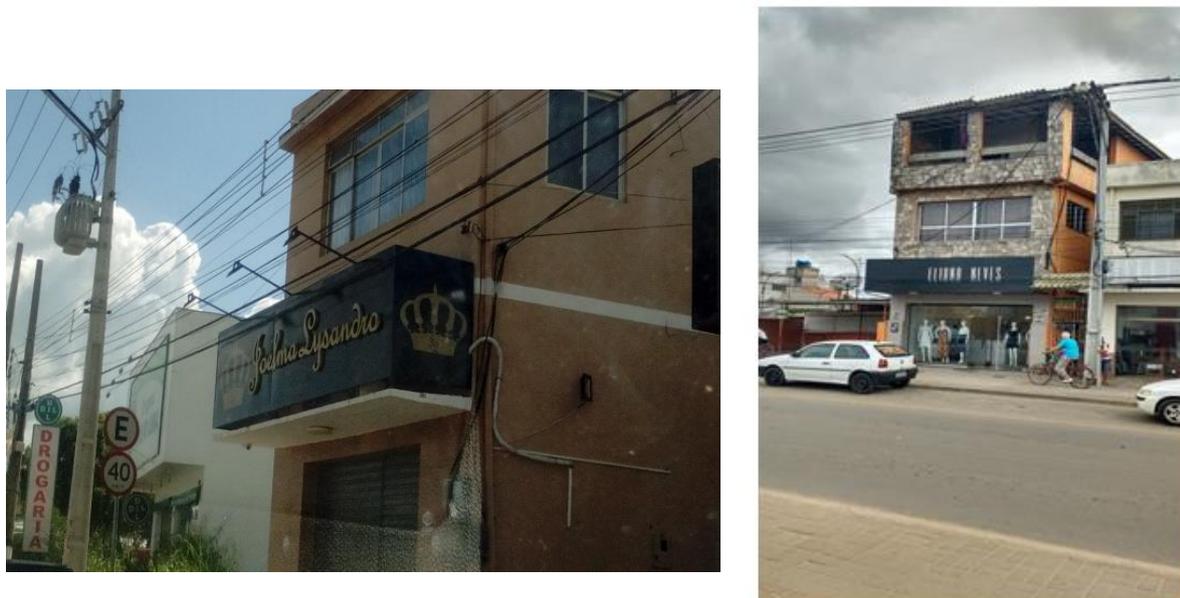
Assim como José, a fala de Eliane, 49 anos, moradora de Cazumbá, em SJB, a respeito do Centro de Goitacazes é a seguinte: *“Amo o comércio de Goitacazes, tem tudo, as coisas são perto, você faz tudo a pé, meu banco é aqui, Banco do Brasil, **adoro vir para o novo Centro da Baixada, é um passeio muito bom**”* (10/09/2018).

Outro depoimento foi o do administrador de Goitacazes, sr. Hamilton, sobre as obras que transformaram o Centro: *“Aqui na Avenida Central foi bom, porque tirou aquela bagunça dos comerciantes de verdura, peixe, lanchonete, que deixavam o lixo de qualquer maneira; havia muitos ratos andando entre os quiosques, fora o barulho sonoro na madrugada”* (27/12/2018).

O novo Centro recebe vários investidores comerciais de Campos dos Goytacazes, que iniciaram ali as instalações de vários estabelecimentos comerciais,

a partir de 2016, tais como, Eliana Neves, Joelma Lysandro, Le Lion, Pier e Dieguez (Figura 68).

**Figura 68** – Lojas tradicionais do Centro e do Subcentro da Pelinca (Campos) no Centro de Goitacazes



Fonte: Própria autora.

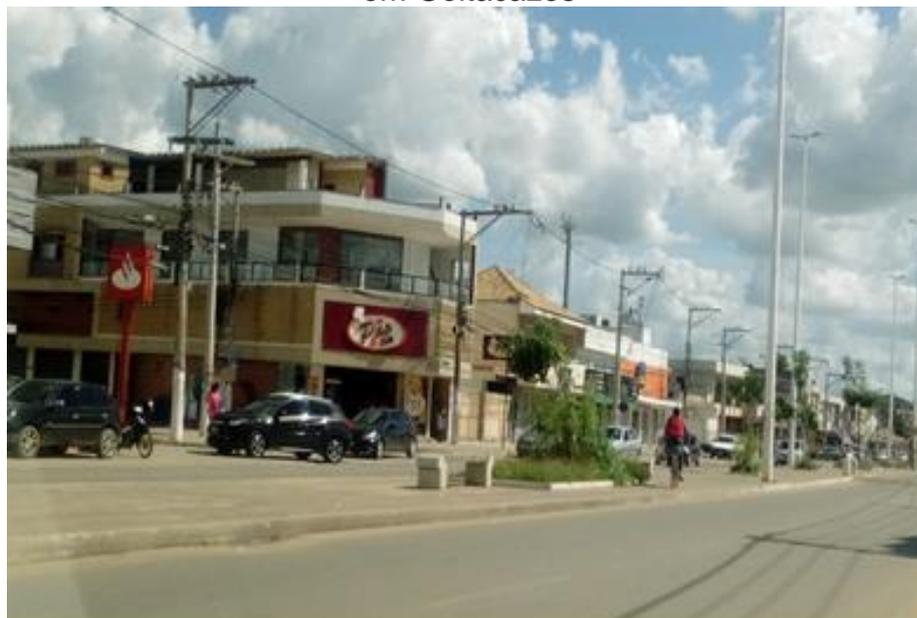
A Loja Eliana Neves, de vestuário feminino (fabricação própria e multimarcas), fundada em 1989, pertence a uma tradicional família campista, que possui empreendimentos na área médica (Complexo Hospitalar Dr. Beda) e grandes criações de cavalo da raça Mangalarga Marchador. Em Campos dos Goytacazes, as lojas encontram-se no Centro e na Pelinca e em Cachoeiro de Itapemirim, no Espírito Santo. Todas as lojas oferecem o mesmo padrão de atendimento ao cliente.

A loja Joelma Lysandro, também de vestuário feminino multimarcas, foi fundada em 2010, tendo a primeira loja estabelecida no Campos Shopping, Centro de Campos. Em 2011, inaugurou outra loja no Shopping Avenida 28 e, em 2014, mais uma no Boulevard Shopping, chegando a Goitacazes em 2016.

Os investimentos no setor alimentício são muito fortes em Goitacazes, destacando-se a padaria Pães e Cia., uma padaria gourmertizada, como tantas em Campos dos Goytacazes, com espaço elegante, confortável, bem localizado, no coração do Centro, sendo filial da matriz que fica no bairro da Pecuária, em Campos. Como o proprietário veraneia na Praia do Farol de São Tomé, ele observou a

“modernização” de Goitacazes e, em 2016, adquiriu o ponto, modernizando-o e sofisticando-o. A padaria tem excelente atendimento, com café expresso, tortas e bolos deliciosos, bem como uma enorme variedade de pães (Figura 69).

**Figura 69** – Padaria Pães e Cia (meu ponto de observação) da nova centralidade em Goitacazes



Fonte: Própria autora.

Durante o trabalho de campo, entre os meses de dezembro de 2018 e fevereiro de 2019, frequentei essa padaria para tomar meu cafezinho com pão de queijo, e passei a observar o fluxo de pessoas, carros, mercadorias, enfim, o vai e vem. Comecei a pensar o que é viver em Goitacazes. Percebi também que essa padaria é bem frequentada pelos moradores. Esse foi o lugar de encontro que elegi para iniciar minhas conversas com os cinco moradores a respeito de como é viver e o que fazer em Goitacazes, após tantas transformações, que ainda não foram totalmente terminadas.

Hamilton é natural de Goitacazes, mora no bairro chamado Bulgalho e é o administrador do distrito, sendo subordinado ao coordenador, o vereador Igor Pereira. Segundo o seu relato,

*“Goitacazes, após as “mudanças”, tem três problemas sérios: as casinhas, o Parque Saraiva e o Hospital São José. Viver em Goitacazes, hoje, é como viver em um bairro qualquer de Campos dos Goytacazes, tem tudo e, principalmente, a violência, que cresce em toda a periferia. Essas lojas bonitas de Campos vieram para cá, devido a essa quantidade de condomínios fechados que estão brotando da terra, como se fosse cana (risos). O Porto trouxe para cá a peãozada, e os garotos daqui, que trabalham lá por empreitada, também são os peões. O outro governo veio com muitas obras, mas não trouxe saneamento básico, não escutou os moradores para saber as verdadeiras necessidades, não terminaram o hospital que faz falta para toda a Baixada. No Parque Saraiva, há muita poeira ou muita lama, e o governo atual não dá conta desses problemas herdados, não sei quantas vezes vou à prefeitura pedir socorro e, se fico esperando por eles, nossa! Quem me socorre são os fazendeiros e muitas vezes a Carla Machado, com as máquinas, pode um negócio desse? Sinceramente, tenho saudades da minha Goitacazes, simples e menos frenética” (27/12/2018).*

O encontro com a Tânia, 30 anos, e o marido foi marcado na padaria, porque eles frequentam e gostam do lugar. Durante o nosso cafezinho, na conversa, ela foi falando sobre viver em Goitacazes. Ela diz que:

*Morava em Campos, no bairro Turf Club; me mudei para o bairro Nova Goitacazes, há cinco anos, após o casamento. O meu marido e sua família são de Goitacazes. No início, eu estranhei, por estar distante da agitação, mas não foi difícil me adaptar. Com o nascimento dos gêmeos, percebi que aqui é melhor. Agora, depois do PBL, está muito bom e não é tão distante de Campos. O Centro de Goitacazes vem crescendo, o comércio mais diversificado; de uns três a quatro anos, resolvo tudo por aqui, é muito bom, boas farmácias, quase todos os bancos estão aqui, supermercado, as lojas de roupas e acessórios, **a Pelinca está vindo até mim**. Meus filhos estudam aqui, na Escola Centro Educacional Barreto, cujo sistema de ensino é o Sistema PH. A família vai a Campos para as consultas médicas e para atividades de lazer com as crianças (16/01/2019).*

O sr. Marcelo, marido da Tânia, que nasceu em Goitacazes, trabalha na Polícia Militar. Participou do nosso encontro na padaria, pois estava de férias. Durante a conversa, mencionou o impacto do Porto no cotidiano de Goitacazes, no que tange à questão de especulação imobiliária. Ele relatou que

*Goitacazes teve essa grande mudança com a instalação do Porto; os imóveis aumentaram de preço, aqui não tem agência corretora de imóveis, é o boca a boca, assim não tem regulamento, entende? Uma coisa bacana foram as lojas de Campos se instalarem aqui no nosso Centro, valoriza o Centro e traz comodidade ao consumidor, o preço é bem melhor e a qualidade do produto não muda. É bacana entrar numa loja aqui, sentindo cheirinho de shopping, é bem moderno. Vamos a Campos para assistir a filmes e levar as crianças para algum lazer infantil; para encontrar nossos amigos ficamos por aqui. Vamos no Deu Sopa, é bonzinho, é uma degustação mais sofisticada. No Rei do Speto, o*

*churrasco é de primeira, e Dona Eva é legal. O melhor açaí é aqui, o Natureba, nossa é divino, você precisa ir lá (16/01/2019).*

A enfermeira Laura nasceu em Goitacazes. Depois, com 19 anos, mudou-se para Donana, devido ao casamento, mas, ao se divorciar, voltou a morar em Goitacazes, junto com sua família e amigos.

*Eu resolvo tudo aqui, Goitacazes tem tudo, ou melhor, falta a Caixa Econômica, mas tem a lotérica. Em breve, a Caixa vem para cá. Fim de semana sempre tem grupo de pagode no Clube Recreativo de Goitacazes<sup>41</sup>, é muito animado, além dos restaurantes, lanchonetes. Vou a Campos só para trabalhar, pois sou acompanhante de idosos, trabalho nos bairros Imperial, Jockey, Turf, vou de bicicleta. Gosto muito desta padaria, sempre que venho ao banco, entro para tomar um cafezinho e ver o movimento da avenida e, geralmente, encontro com alguém conhecido (27/01/2019).*

Antônio nasceu e cresceu em Goitacazes. Na fala, transmite um forte bairrismo. Na visão dele,

*Goitacazes sempre foi uma referência central na Baixada, sempre foi um núcleo mais desenvolvido. Em 1960, existia um banco em Goitacazes. Banco Andrade Arnaud; o comércio é forte e crescente, isto devido à proximidade com Campos, o que os outros distritos não tinham. Falo também das pessoas influentes na política, de famílias daqui. Por exemplo, José Alves de Azevedo, prefeito de Campos, era de Goitacazes; o governador do Rio de Janeiro, Togo de Barros, era de Goitacazes, fora médicos e vereadores. Tínhamos dois clubes sociais, um para a classe operária, que acabou, e outro para a classe média — o Clube Recreativo, que funciona até hoje. Infelizmente, não temos mais o cinema, que frequentava muito, assistindo a ótimos filmes, como os dirigidos por Fellini, e todos os clássicos do cinema. Meus amigos cariocas não acreditavam. Hoje, Goitacazes, para mim, depois das obras, parece qualquer lugar, muitas referências foram tiradas, a violência está presente, o comércio está cada vez mais diversificado. Bem, vou a Campos muito pouco, vou mais ao Rio (15/02/2019).*

Todas essas conversas acima demonstram que os cinco moradores possuem um sentimento de pertencimento muito forte com o distrito, sendo que três moradores vêem as mudanças, ocorridas em Goitacazes positivamente, pois gostam do fenômeno da descentralidade referente a Campos. Por outro lado, em dois

---

<sup>41</sup> O Clube Recreativo de Goitacá, localizado na Avenida Raul Souto Maior, fundado entre os anos 50/60, possui piscinas, academia, quadras, um grande e espaçoso salão para festas e shows de músicas sertaneja, pagode, roda de samba, que acontecem aos fins de semana, com músicos locais e da região.

moradores o saudosismo fala mais alto. No entanto, reconhecem a nova centralidade que Goitacazes exerce em toda a Baixada Campista.

A violência, um problema social que foi abordado pelo administrador, demonstra que novos elementos estão chegando e acomodando-se, principalmente nas “casinhas”, os conjuntos do PMF, que, nesse distrito, é um problema sério, pois o conjunto não foi concluído e nem foi entregue às famílias, sendo ocupado por pessoas de vários lugares. Esse é um dos problemas da gestão anterior, e a atual não conseguiu resolver. Nesse ponto, há uma comparação com os problemas vividos nos bairros periféricos de Campos dos Goytacazes. Isso demonstra o quanto a expansão espraiada avançou, pois não há diferença relativa à distância e nem mesmo ao uso e à ocupação dos espaços.

Os problemas de Goitacazes, como a questão de saneamento básico não instalado em todo o distrito, são também problemas da cidade de Campos, como de muitas outras cidades brasileiras. Existe uma ocupação bem consolidada e um processo de expansão com o surgimento dos bairros planejados e condomínios, cuja tendência é só de crescimento, pois os preços são mais interessantes do que na área central de Campos. Além disso, a distância é mínima, o Centro de Goitacazes está cada vez mais bem servido de serviços e comércio.

A formação de nova centralidade em Goitacazes apresenta-se como um fator viável, devido a estar no vetor de expansão urbana de Campos dos Goytacazes, a apenas 11 km de distância. Há pouca distância entre eles, e a presença da Rodovia RJ-216 favorece o deslocamento diário, e são fatores preponderantes na formação da nova centralidade. Outro ponto relevante é quanto à demanda habitacional. Isso pode ser observado e verificado através dos novos investimentos imobiliários que têm sido feitos no distrito. O investimento que o poder público fez em obras acaba atendendo às demandas dos investidores imobiliários, que apostam nessa área devido à sua proximidade com Campos dos Goytacazes, pelo fácil acesso à BR-101, por ser o caminho natural para o litoral e devido à grande especulação que na época existia em relação ao Super Porto do Açú.

## CONCLUSÃO

Esta tese se desenvolveu no intuito de compreender e explicar o recente processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes e a produção de uma nova centralidade no 2º distrito de Goitacazes, na Baixada Campista. O interesse em estudar esse processo surgiu, ainda como bolsista TCT/FAPERJ, no projeto de pesquisa *Políticas Públicas e Desigualdades Socioespaciais: gestão para uma cidade justa?*. Durante o trabalho de campo, quando percorri os conjuntos habitacionais do PMF, bem como os bairros que passavam por obras do PBL, pude observar que essas obras contribuíram para a periferização da cidade, inclusive para além do perímetro urbano, quando foram executadas nos distritos e subdistrito municipais.

Será que as intervenções oriundas dos Programas MF e BL, além de impactarem o ambiente, estariam levando aos distritos as mazelas do espaço urbano, tais como fragmentação, segregação socioespacial e violência, transformando o modo de vida e fazendo dessas áreas um prolongamento da periferia urbana da cidade de Campos dos Goytacazes? A partir desta questão, o primeiro conjunto a ser pesquisado foi o Recanto dos Pássaros, em Ponta Grossa dos Fidalgos, no 17º distrito de Tocos. No meu caminho para lá, me chamaram a atenção as obras e mudanças que estavam ocorrendo em Goitacazes e Donana, bem como os novos empreendimentos imobiliários que estavam sendo implementados na região. Uma nova indagação surgiu. Será que essas intervenções urbanas do poder público e os investimentos imobiliários são motivados pela instalação do CLIPA? Este era um assunto em voga nos meios de comunicação, no âmbito universitário e entre a população.

Como inicialmente eu estava centrada no papel das políticas públicas (PMF e PBL), fui investigar outras ações do poder público municipal, que corroboraram o que indicava ser um processo de expansão urbana direcionado à Baixada Campista.

Com as anotações de campo, meu olhar foi se descortinando sobre as transformações e suas dinâmicas no espaço da Baixada Campista. A partir daí, elaborei melhor as minhas questões para poder compreender esse recente e complexo processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes em direção à Baixada Campista. No desenvolvimento da pesquisa, identifiquei que as políticas

urbanas, especificamente os Planos Diretores de 1991 e de 2008, os programas PMF e PBL, conjugados com a instalação do CLIPA, poderiam ser fatores importantes no processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes em direção ao 2º distrito de Goitacazes, na Baixada Campista.

Percebi que os meus questionamentos encontrariam as primeiras respostas nos Planos Diretores que o município possuía: o PDUC, de 1979, o Plano Diretor (PD) de 1991 e o Plano Diretor Democrático e Participativo de 2008; e, em seguida, nas políticas públicas municipais PMF e PBL.

O PDUC impulsionou o processo de expansão urbana sobre as áreas rurais ao publicar as leis de mudança de uso e ocupação do solo e de conversão de terras rurais para urbanas. O PD, de 1991, definiu a região da Baixada Campista como vetor de expansão urbana e o PDDP, de 2008, além de ratificar os vetores de expansão de 1991, já inclui o distrito de Goitacazes na mancha urbana, definindo o espaço urbano da cidade de Campos, além de apontar a necessidade da criação de novas centralidades.

Outra questão importante consistia em tentar compreender o lugar do Porto do Açú nesse processo de reestruturação urbana de Campos dos Goytacazes. Isso é importante, pois o Porto é o embrião da grande expectativa gerada pelo mercado de investimentos em cima de cidades que entram na rota do recebimento de grandes eventos ou empreendimentos, sejam esses esportivos, sejam culturais, sejam empresariais. A instalação do CLIPA foi um fato determinante para Rosinha Garotinho candidatar-se ao cargo de prefeita nas eleições de 2008, tendo o apoio de Eike Batista, empresário, dono do porto.

Esse fato me fez pensar como a ligação do empresário com a política local era bem alinhada; por esta razão, o grupo político da candidata à prefeitura acreditava que a cidade teria um crescimento vertiginoso em curto espaço de tempo.

Ora, foi assim então que resultou a criação das políticas públicas, PMF e PBL, principais projetos na campanha da candidata Rosinha. Seu grupo político sabia que a cidade tinha que passar por uma reestruturação urbana como forma de diminuir os impactos gerados por este grande empreendimento. Pude assim encontrar o fio da meada para identificar o papel dos PBL e PMF na expansão urbana de Campos em direção à Baixada Campista.

Com as empresas do grupo EBX começando a operar em 2011, Campos dos Goytacazes entrava na rota do consumo, recebendo vários investimentos na área hoteleira, as grandes construtoras, as firmas de logística, entre outros. Nesse período, o processo de expansão, tanto vertical quanto horizontal, teve seu momento de ápice entre os anos de 2011 e 2014. Aqui, os grupos de investimentos atuavam no processo de expansão urbana, constituindo o espraiamento e uma dispersão urbana, com formação de nova centralidade e um processo de conurbação, que ainda não se consolidou totalmente.

As terras das antigas usinas de açúcar e álcool já tinham a presença de condomínios residenciais horizontais fechados desde o fim dos anos 1980. Observa-se, neste momento, que novas áreas passaram a atrair os investidores imobiliários locais e de fora da cidade. O grupo que mais construiu em várias partes do periurbano de Campos dos Goytacazes, entre 2011 e 2016, foi a Construtora MRV, com condomínios em Guarus, Pecuária, Parque Rodoviário, Parque Jockey Club, na Rodovia RJ-216 e, em Donana, no distrito de Goitacazes. Todos esses condomínios são do PMCMV.

A localidade de Donana recebeu também o grupo Alphaville, cuja proposta era a de criar uma cidadela fechada. Por isto, este grupo precisava de áreas muito extensas, baratas e fora da área central, necessitando que o poder público melhorasse ou criasse acessos rodoviários, luz e rede de esgoto. Por essa razão, o PBL, nos bairros periféricos de Campos dos Goytacazes, em direção a Goitacazes, teve três fases de execução.

A urbanização dos bairros periféricos da Penha, Imperial, Bela Vista, Tropical e a própria ampliação da RJ-216 estão atrelados às expectativas geradas pelo Porto do Açú. O Porto era um projeto nacional que, se tivesse deslançado da maneira como era propagado, a região toda realmente teria impacto social e econômico através de arrecadação de impostos e crescimento expressivo dos lucros do comércio. Assim, a cidade de Campos dos Goytacazes recuperaria a centralidade regional, política e econômica, que este município passou a dividir com a cidade de Macaé, onde se instalaram a Petrobras e as empresas *offshore*. Na atualidade, a cidade de Campos é um polo regional de atividades comerciais e de serviços.

Há uma grande ebulição gerada pela especulação internacional a partir de 2013, trazendo abalos na conjuntura nacional. Diversos são os fatores, destacando-

se a queda do valor do barril do petróleo e a diminuição drástica da importação de minério de ferro pela China. O empresário vendeu o Porto para a empresa americana PRUMO. A partir dessa situação, os investimentos em Campos dos Goytacazes começaram a diminuir. A Construtora Odebrecht, responsável pela construção dos conjuntos habitacionais do PMF, abandonou o projeto, deixando alguns conjuntos não terminados e outros que nem saíram do papel.

Outra indagação é se as ações do PBL, somando-se com os investidores imobiliários e comerciais, induziram a formação de uma nova centralidade em Goitacazes. As obras do PBL, em Goitacazes, não foram completadas, mas, mesmo assim, o distrito foi agraciado com melhorias urbanas, advindas das intervenções dos Programas MF e BL. A urbanização trouxe a valorização do Centro de Goitacazes, onde os preços de aluguel de pontos comerciais e residenciais sofreram alteração para cima. Goitacazes é a nova centralidade, e esse processo é irreversível, pois exerce o papel de um distrito que detém uma diversidade de serviços e que dá o suporte necessário para os demais distritos da Baixada Campista, bem como para as localidades mais próximas do município de SJB. Enfim, há uma desconcentração da oferta de serviços e de comércio. Outro dado que considero importante é a própria população se enxergar e verbalizar essa centralidade tendo como comparação o Centro de Campos dos Goytacazes e a Pelinca. Tudo aquilo que os moradores necessitam já encontram no próprio distrito.

Com toda essa transformação, Goitacazes ganha também as mazelas urbanas, com o aumento do tráfico de drogas e da violência.

A relevância desta pesquisa é poder estudar uma cidade média, Campos dos Goytacazes, que, no auge da retomada do crescimento econômico do Brasil, baseado na conjuntura internacional das exportações de *commodities*, exige um novo tipo de Porto, que se configura com grandes entroncamentos logísticos e terminais de contêineres. Por sua vez, este Porto se localiza no distrito de Pipeiras, município de SJB.

No período entre 2010 e 2015, as perspectivas e expectativas levantadas pelo empreendimento aqueceram o mercado de investimentos imobiliários em Campos. A cidade passou a ser a mercadoria cobiçada pelo mercado. O marketing urbano é muito forte, e o seu processo de espraiamento da malha urbana acontece nos eixos de expansão com os conjuntos habitacionais do Morar Feliz e com os condomínios

residenciais horizontais, assim como com os bairros planejados, fragmentando a área periférica e principalmente a formação de uma nova centralidade no distrito de Goitacazes. Assim, a cidade de Campos dos Goytacazes entra na discussão maior sobre o processo de expansão das cidades médias, que, no fim do século XX e início do século XXI, importa o modelo das metrópoles com a forte presença da especulação, produzindo o espaço de acordo com seus interesses. A segregação, cada vez mais forte, é levada para as áreas mais distantes, havendo o processo de ruptura do modelo tradicional centro-periferia, com a dispersão urbana e o surgimento das novas centralidades.

A intenção deste trabalho é ser uma contribuição efetiva para os estudos do processo de expansão urbana, assim como os de produção do espaço, sob a temática da expansão urbana espraiada, dispersa e fragmentada nas cidades médias brasileiras e a formação da nova centralidade.

Como Baudelaire, durante a escrita deste trabalho, percebi que a cidade, com o passar do tempo, vai perdendo toda a sua identidade de passado açucareiro; agora, sua identidade se perde entre as de tantas outras cidades. O modelo adotado de crescimento é o mesmo do das metrópoles, ficando cada vez mais desigual, com segregações e autosegregações presentes no seu espaço, com conflitos sociais, sendo cada vez mais produzido de acordo com as demandas do capital.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. ; FARIA, T. C. A. Mobilidade Residencial na Cidade do Rio de Janeiro; considerações sobre setores formal e informal do mercado imobiliário. *In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS – ABEP*, 11., 1998, Caxambú. **Anais** [...] Caxambu, 1998.
- ACSELRAD, H.; MELLO, C. C. A.; BEZERRA, C. N. **O que é Justiça Ambiental?** Rio de Janeiro: Ed. Gramond, 2009.
- ALVES, H. C. M. **A Elite Local e A Modernização Urbana de Campos dos Goytacazes**: um projeto político 1930-50. 2013. Tese (Doutorado em Sociologia Política) – Programa de Pós-Graduação em Sociologia Política, Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes, RJ, 2013.
- ARROYO, M. M. Dinâmica Territorial, Circulação e Cidades Médias. *In: SPÓSITO, E. S.; SPÓSITO, M. E. B.; SORBAZO, O. (Orgs.). Cidades Médias e produção do espaço urbano e regional.* São Paulo, SP: Expressão Popular, 2006
- ARRUDA, A. P. S. N. **Política Habitacional e Direito à Cidade**: a experiência do programa “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes. 2014. Tese (Doutorado em Sociologia Política) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2014.
- ARAUJO, F. A. **Quando o Urbano e o Rural se inter cruzam**: discussões acerca da relação cidade-campo no distrito de Amanhecer/Araguari (MG). 2008. Monografia (Graduação em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, MG, 2008.
- AZEVEDO, S. A Crise da Política Habitacional:dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. *In: AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. de (Orgs.). A Crise da Moradia nas Grandes Cidades - da Habitação à Reforma Urbana.* Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 1995.
- AZEVEDO, S.; TIMÓTEO, G. M.; ARRUDA, A. P. S. N. Habitação Social e Segregação Espacial: Implicações do programa municipal Morar Feliz, em Campos dos Goytacazes (RJ). *In: ENCONTRO ANUAL DA ANPOCS*, 37., 2013, Águas de Lindóia/ MG. **Anais** [...] Águas de Lindóia, 2013.
- BASTIDE, R. **Brasil**: terra de contraste. São Paulo: DIFEL, 1978.
- BATISTA, H. F. **Centro, Centralidade e Cidade Média**: o papel do comércio e serviços na reestruturação urbana da cidade de Campos-RJ. 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes, RJ, 2018.

BAUCHROWITZ, L. **Caracterização dos distritos de Guaragi e Uvaia: uma contribuição para planejamento distrital do poder público de Ponta Grossa (PR)**. 2009. Monografia - Universidade Estadual de Ponta Grossa, 2009.

BIAZZO, P. P. Campo e rural, cidade e urbano: distinções necessárias para uma perspectiva crítica em Geografia Agrária. *In: ENGRUP*, 4., 2009. **Anais [...]** São Paulo. FFLCH/USP, 2009. P. 132-150.

BLUME, R. **Território e Ruralidade: a desmitificação do fim do rural**. 2004. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Rural) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Rural, UFRGS, 2004.

BONDUKI, N. G. **Política Habitacional Social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. 2008. Disponível em: [http://www.ujst.br/arq.urb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.ujst.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf). Acesso em: 15 jun. 2018.

BOTEGA, L. Política Habitacional no Brasil (1930-1990). **Revela**, [s.l.], ano 1, n. 2, 2008. Disponível em: <http://www.fals.com.br/revela14/politicahabitacional.pdf>. Acesso em: 03 set. 2018.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano. Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo, Editora Hucitec, 2008

CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L.; SPÓSITO, M. E. B. (Orgs.). **A Produção do Espaço Urbano - Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2016

CASTELLS, M. **Questão Urbanas**. 4. ed. São Paulo, SP: Editora Paz e Terra, 2000.

CASTRO FARIA, S. de. **A Colônia em Movimento**. São Paulo, SP: Editora Nova Fronteira, 1998.

CARVALHO, J. C de. **Olha para o Céu Frederico!** Juquitiba, SP: Ed. José Olympio, 1976.

CARVALHO, M. B. **Proximidade Espacial e Distanciamento Social: determinantes da Segregação sócioespacial, a percepção entre segregados e autosegregado - Um Estudo de Caso sobre a Favela do Matadouro e seu entorno**. 2004. Dissertação (Mestrado em Sociologia Política) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2004.

CARVALHO, S. N. de. A política Nacional de Habitação e Ação do Estado. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v. 5, n. 4, p. 50-59, 1991.

CHOAY, F. **O Urbanismo**. São Paulo, SP: Ed. Perspectiva, 1972.

CONCEIÇÃO, R. N. da A. Leitura da Paisagem da Baixada Campista: as materialidades e as representações sociais remanescentes entre a passagem do período colonial e imperial. **Rev. Tamoios**, São Gonçalo (RJ), ano 14, n. 1, p. 83-97, jan./jun. 2018.

CONTI, E. F. **Os Vazios Urbanos e a Função Social da Propriedade: o Papel do Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes/2008**. 2013. Dissertação (Mestrado em Sociologia Política) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2013.

CORREA, R. B. R. **O Processo de Formação de uma Nova Centralidade Urbana em Diamantina: o caso do Distrito de Guinda**. 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Viçosa, MG, 2012.

CORRÊA, R. L. Construindo o Conceito de Cidade Média. *In*: SPÓSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

CORRÊA, R. L. **A Rede Urbana**. São Paulo: Ed. Ática, 1995.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 3. ed. São Paulo, SP: Ed. Ática, 1992.

CRUZ, J. L. V da **Construção e desconstrução da região Norte Fluminense entre 1970-2000**. 2003. Tese (Doutorado) – IPPUR, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003.

DOMINGUES, A. Sub(úrbios) e Sub(urbanos) – o mal estar da periferia ou a mistificação dos conceitos? **Revista da Faculdade de Letras-Geografia**, Porto-Portugal, v. X/XI, p. 5-18, 1994/5.

DUARTE, D. B. **A Descentralização da Política Habitacional: o caso de Campos dos Goytacazes**. 2008. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2008.

DUTRA, P. L.; TERRA, D. C. T. Programa Morar Feliz em Campos (RJ) sob a ótica do beneficiário. *In*: ENCONTRO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL; ENCONTRO NACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL, 5., 12., 2017. **Anais [...]** 2017.

FARIA, T. J. P. **Campos dos Goytacazes – Ressources et Virtualités d'une ville brésilienne – données de l'histoire**. 1998. Tese (Doutorado) - EHESS, Paris, França, 1998.

FARIA, T. J. P. As reformas Urbanas de Campos e suas Contradições. O Plano de 1944 uma nova ordem social e urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s.l.], v. 6, p.1-14, 2000.

FARIA, T. J. P. Projeto de Modernização e Mudanças da Morfologia Social e Urbana de Campos dos Goytacazes/RJ nos anos 1870-1880: Novos Equipamentos e Infra-estrutura Urbana. *In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR*, 9., 2001, Rio de Janeiro. **Anais [...]** Rio de Janeiro, 2001. p. 785-796.

FARIA, T. J. P. Configuração do espaço Urbano da Cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: Novas centralidades, velhas estruturas. *In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA*, 10., 2005. **Anais [...]** São Paulo: Universidade de São Paulo, SP, mar. 2005. p. 4778-4799.

FARIA, T. J. P. Campos dos Goytacazes nos anos 1870-1880: a modernização brasileira e o “mundo citadino”. **Agenda Social**, Campos dos Goytacazes, v. 2, n. 2, p. 40-64, maio/set. 2008.

FARIA, T. J. P.; POHLMANN, M. A. Políticas Públicas e Desigualdades Socioespaciais: Gestão para uma cidade justa? *In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA - REENCUESTRO DE SABERES TERRITORIALES LATINOAMERICANOS*, 14., 2003, Lima. **Anais [...]** Lima, 2013.

FARIA, T. J. P.; POHLMANN, M. A. Remoção, Resistência e Permanência da Favela no Quadro Urbano Brasileiro: O Programa Habitacional Morar Feliz, em Campos dos Goytacazes-RJ. **Revista Geografica (on line): Desigualdades, (in)justicia socioespacial y resistencia em las ciudades latino-americanas**, [s.l.], n. 32, jul./dez., 2016.

FLICK, U. **Introdução à Pesquisa Qualitativa**. 3. ed. Porto Alegre, RS: Ed. Artmed, 2009.

FREITAS, K. P. da S. **Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ: da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos**. 2011. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2011.

GUIMARAES, B. M. Favelas em Belo Horizonte: tendências e desafios. **Análise e Conjuntura**, Belo Horizonte, v. 7, n. 2 e 3, p. 11-18, maio/dez. 1992.

GOULART, N. R. **Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec. 1980.

KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LARA, S. H. **Campos da Violência: Escravos e Senhores na Capitania do Rio de Janeiro 1750-1808**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Moraes, 1991.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Editora da UFMG. Belo Horizonte, MG, 1999.

LE COCQ, S. A. d'O. **Relatório de Pesquisa As Áreas de Especial Interesse Social em Campos dos Goytacazes**. PROURB, FAU, UFRJ, 2002.

LE GOFF, J. **Por Amor às Cidades**. São Paulo: Editora Unesp, 1997.

LUSTOZA, R. E. **Produção do Espaço Urbano e Questão Ambiental: a urbanização entre o mar e a montanha na cidade do Rio de Janeiro**. 2006. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, RJ, 2006.

MANHÃES, V. R. R.; ARRUDA, A. P. S. N. A Expansão dos Condomínios Horizontais Provados em Campos dos Goytacazes. *In: ENAPUR – Desenvolvimento, Crise e Resistência; Quais os Caminhos do Planejamento urbano e Regional?*, 17., 2017. **Anais [...]** São Paulo, SP, 2017. p. 2-20.

MARICATO, E. **Brasil: cidades alternativas para uma crise urbana**. 3. ed. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2008.

MARICATO, E.; AKAISHI, A. G. O Brasil na era das cidades-condomínio. **Revista Outras Palavras**, 2018. Disponível em: <https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/o-brasil-na-era-das-cidades-condominio/>. Acesso em: 12 jul. 2018.

MESQUITA, Z. G. **O Patrimônio Industrial como Elemento Constituinte da Paisagem Cultural em Campos dos Goytacazes**. 2012. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2012.

MINAYO, M. C. S.; GOMES, R.; NETO, O. G. (Orgs.). **Pesquisa Social: Teoria, Método e Criatividade**. Petrópolis – RJ: Ed. Vozes, 1994.

MONASTIRSKY, L. B.; ALBUQUERQUE, E. S.; BAUCHROWITZ, L.; LIMA, J. A **escala esquecida: modernização e políticas públicas nos distritos municipais**. Francisco Beltrão: Temas & Matizes, 2009.

MOREIRA JÚNIOR, O. Cidade Partida: Segregação Induzida e Auto-segregação Urbana. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia/ MG, v. 13, n. 33, p. 1-10, mar. 2010.

MOTHÉ, N. G. **Dinâmica Socioespacial em Zona de Expansão Urbana: Os impactos da implantação de novos empreendimentos na área ao entorno da Avenida Silvio Bastos Tavares em Campos dos Goytacazes**. 2011. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2011.

NASCIMENTO JR, L. Urbanização e Cidade Dispersa: implicações da produção do espaço urbano no Brasil, em Moçambique e na Austrália. **Ge USP – Espaço e Tempo (on line)**, [s.l.], v. 21, n. 2, p. 550-569, ago. 2017.

OLIVEIRA, H. C. M. de; SILVA, R. R.; PAULA, D. A. Entre o Rural e o Urbano: Modos de Vida no Distrito de Cruzeiro dos Peixotos no município de Uberlândia/MG. *In*: SOARES, B. R.; OLIVEIRA, H. C. M.; MARRA, T. B. (Orgs.). **Ensaio Geográficos**. Uberlândia: PET Geografia, 2006. p. 73-92.

OLIVEIRA VIANNA, F. J. **Evolução do povo brasileiro**. Rio de Janeiro: Editora José Olímpio, 1966.

OLIVEIRA, J. C. P. **Estado Local como Produtor e Modelador do Espaço Urbano**: um estudo de caso das políticas municipais de habitação em Campos dos Goytacazes, RJ. 2009. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2009.

OLIVEIRA, J. C. P.; PEDLOWSKI, M. A. Estado e Programas de Habitação Popular em Campos dos Goytacazes (RJ). **Revista Análise Social (on line)**, Portugal, v. 204, n. 3, p. 656-682, 2012.

OLIVEIRA, M. L. de. **Reorganização viária de Campos dos Goytacazes**: uma proposta retomada. 2012. 118 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

PEREIRA, J. M. de S. **Evolução Urbana e Arquitetura em Três Bairros de Campos dos Goytacazes**. 2004. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2004.

PESSANHA, R. M.; GOMES FILHO, H.; QUINTO JR., L. de P. Complexo Logístico Industrial Porto do Açú: O Midas tentando renascer no Norte Fluminense. *In*: XV ENAPUR, 15., 2013, Recife, PE. **Anais [...]** Recife, PE, v. 15, n.1, 2013.

PÉTONNET, C. **Observação Flutuante**: o exemplo de um cemitério parisiense. Niterói. EDUFF, 2009.

PINTO, J. R. P. **Um pedaço de terra chamado Campos**: sua geografia e seu progresso. 2. ed. Campos dos Goytacazes, RJ: Fundação Cultura Jornalista Oswaldo Lima, 2006.

PDFTC - Plano de Desenvolvimento Físico Territorial de Campos. FUNDENOR, 1970.

PDMCG - Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes, 1991.

PDPMCG - Plano Diretor Participativo do Município de Campos dos Goytacazes, 2008.

PÓVOA, F. M. R. **A Municipalização da Política de Habitação Popular em Campos dos Goytacazes (1989/2001)**. 2002. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2002.

PMCG – Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes. Disponível em: <http://www.campos.rj.gov.br>. Acesso em: 10 maio 2015.

PMCG – Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes. Disponível em: <http://www.campos.rj.gov.br/mapasmunicipais>. Acesso em: 10 maio 2020.

QUEIROZ, M. I. P. de. **Cultura, Sociedade Rural, Sociedade Urbana no Brasil**. Rio de Janeiro: Livros Técnicos e Científicos, 1978.

RAMALHO, R. de S. **Diagnóstico Do Meio Físico como Contribuição ao Planejamento do Uso da Terra do Município de Campos dos Goytacazes**. 2005. Tese (Doutorado em Ecologia e Recursos Naturais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2005.

REIS, M. M. do C. **Manuscrito de Manoel Martins do Couto Reis 1785; descrição geográfica, política e cronográfica do distrito de Campos dos Goytacazes**. 2. Ed. rev. atual. Campos dos Goytacazes. Fundação Jornalística Osvaldo Lima, Rio de Janeiro. Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 2011.

REIS FILHO, N. G. **Notas Sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REIS FILHO, N. G. **Sobre a Dispersão em São Paulo**. In: REIS FILHO, N. G.; PORTAS, N.; TANAKA, M. S. (Orgs.). *Dispersão Urbana – Diálogos sobre pesquisas no Brasil - Europa*. São Paulo: FAUUSP, 2007. p. 49-58.

RELATÓRIO do Plano de Urbanização, Remodelação, Extensão e Embelezamento de 1944. **Escritório de Coimbra Bueno**, 1943.

RONCAYOLO, M. **La Ville et ses Territoires**. Paris: Gallimard, 1990.

RODRIGUES, H. S. **Campos na Taboa dos Goytacazes**. Série Municípios. Niterói: Imprensa Nacional, 1988.

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei – Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo**. 2. ed. Editora Studio Nobel. São Paulo, SP. 1999.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo, SP: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

SANTOS, M. **Por outra Globalização**. São Paulo, SP: Ed. Record, 2000.

SANTOS, M. **Técnica, Espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 2001.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de habitação no Brasil 1964/1998**. Texto para discussão nr. 654 IPEA, 1999

SECCHI, B. **A Cidade do Século Vinte**. São Paulo, SP: Ed. Perspectiva, 2015. (Coleção Debates).

SILVA, J. B. Discutindo o Rural e o Urbano. **Revista do ANPEGE**, [s.l.], v. 7, n. 8, p-3-11, ago./dez. 2011.

SILVA, R. C. R. da; CARVALHO, A. M. de. Formação Econômica da Região Norte Fluminense. In: PESSANHA, R. M.; SILVA e NETO, R. (Orgs.). **Economia e desenvolvimento no Norte Fluminense**: da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo. Campos dos Goytacazes, RJ: WTC Editora, 2004. p. 13-36.

SMIDERLE, D. de A. V **O Multiforme Desafio do Setor Sucrialcooleiro de Campos dos Goytacazes**. 2009. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2009.

SOARES, P. R. Cidades Médias e Aglomerações Urbanas: a nova organização do espaço regional no Sul do Brasil. In: SPÓSITO, E. S.; SPÓSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e Regional. Ed. São Paulo Expressão popular, 2006.

SPÓSITO, M. E. B. A questão cidade-campo: perspectiva a partir da cidade. In: SPÓSITO, M. E. B.; WITACKER, A. M. (Orgs.). **Cidade e Campo**: relações e contradições entre urbano e rural. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010

SPÓSITO, M. E. B. **Cidades Médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPÓSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM, n. 54, p. 114-139, 2004.

SPÓSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2010. p. 61-93.

SPÓSITO, M. E. B.; SALGUEIRO, T. B. Do Centro às centralidades múltiplas. Novos tempos, espaços e perspectivas. In: SPÓSITO, M. E. B.; FERNANDES, J. A. R. (Orgs.). **Brasil e Portugal Visto desde as Cidades**: as cidades vistas desde o seu centro. São Paulo. Cultura Acadêmica, 2018.

SPÓSITO, E. S.; SPÓSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006

SOUSA, H. de **Ciclo Áureo – História do 1º Centenário da cidade de Campos dos Goytacazes (1835-1935)**. Campos dos Goytacazes. Artes Gráficas - escola de Aprendizes e Artífices, 1935.

SOUZA, G.P de. **O Desenvolvimento do Programa Habitar Brasil no Conjunto Habitacional Homero Linhares**: uma análise da participação social e da qualidade

de vida. 2008. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2008.

TAUFIC, R. de O. **Expansão urbana e Relação Campo-Cidade: um estudo a partir do Município de Limeira – SP (2003-2-13)**. 2014. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente do Instituto de Economia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, 2014.

TERRA, D. C. T. **Uma leitura especial da apropriação desigual das rendas petrolíferas em Campos dos Goytacazes**. 2007. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2007.

TOPALOVIC, C. Do Planejamento e Ecologia: nascimento de um novo paradigma da ação sobre a Cidade e o Habitat. **Caderno do IPPUR**, Rio de Janeiro, n. 11, p. 19-42, jan./dez. 1997.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. *In*: ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. **A cidade do pensamento único - desmanchando consensos**. 7. ed. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2012. p. 75-103.

VALPASSOS, C. A.; VOGEL, A.; NASCIMENTO, T. Uma Experiência Etnográfica no Sentido Pleno: notas sobre uma mostra fotográfica no Arraial de Ponta Grossa dos Fidalgos. **Revista Antropolítica (on line)**, [s.l.], n. 35, 2013.

VASCONCELOS, P. A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Ed. Contexto, 2016.

VASCONCELOS, P. As Metamorfoses do Conceito de Cidade. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, p. 17-23, 2015.

VEIGA, J. E. **Cidades Imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. Campinas, SP: Editora Autores Associados, 2002.

VIEIRA, S. P. **Os Bairros em Tinta e Papel: as contribuições da coluna Bairros do jornal Folha da Manhã, na construção de Imagens e Representações sobre o Espaço Urbano de Guarús, Campos dos Goytacazes/RJ**. 2004. Monografia (Ciências Sociais) – UENF, Campos dos Goytacazes, RJ, 2004.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 2001.

ZACCHI, R. C. **O 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)**. 2012. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, RJ, 2012.

**ANEXOS**

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY RIBEIRO – UENF

ROTEIRO DA ENTREVISTA

ENTREVISTADOR: MARIA ALICE POHLMANN

DATA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## 1 – IDENTIFICAÇÃO:

Nome: \_\_\_\_\_

Idade: \_\_\_\_\_

Sexo: ( ) masculino ( ) feminino

Naturalidade: \_\_\_\_\_ ( ) zona urbana ( ) zona rural ( )  
rural/urbanaEscolaridade: ( ) ensino fundamental 1 ( ) ensino fundamental 2 ( ) ensino médio  
( ) ensino técnico ( ) graduação

## 2 – INFORMAÇÕES:

Você sempre morou no distrito de Goitacazes? ( ) Sim ( ) Não

Em qual localidade você morava antes de se mudar para Goitacazes? \_\_\_\_\_

Há quanto tempo você se mudou para este distrito? \_\_\_\_\_

Gosta de morar em Goitacazes? \_\_\_\_\_

O que mais gosta em Goitacazes? \_\_\_\_\_

O que menos gosta em Goitacazes? \_\_\_\_\_

Qual é o bairro que você mora em Goitacazes? \_\_\_\_\_

## 3 – TRABALHO E COTIDIANO:

Você tem um trabalho? \_\_\_\_\_

Em que lugar você trabalha? \_\_\_\_\_

Tem filhos? ( ) Sim ( ) Não. Quantos? \_\_\_\_\_. Estudam em Goitacazes? ( ) Sim  
( ) Não

Em qual escola? ( ) estadual ( ) municipal ( ) particular

Qual é o transporte que você usa no seu cotidiano? \_\_\_\_\_

Está satisfeito com o transporte? \_\_\_\_\_

Qual é a sua rotina durante a semana? \_\_\_\_\_

E nos fins de semana? \_\_\_\_\_

## 4 – PROGRAMA BAIRRO LEGAL NO DISTRITO DE GOITACAZES:

Conhece o Programa Bairro Legal? \_\_\_\_\_

Seu bairro recebeu as obras do Programa Bairro Legal? \_\_\_\_\_

Gostou das transformações que esse Programa fez no seu bairro? \_\_\_\_\_

Gostou das transformações realizadas pelo PBL no Centro de Goitacazes? \_\_\_\_\_

Para você, qual foi a melhor transformação ocorrida em Goitacazes? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

O que você não gostou em Goitacazes após as ações do PBL? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Que nota de 0 a 10 você daria para o Programa Bairro Legal em Goitacazes? \_\_\_\_\_

Após as intervenções do PBL no centro de Goitacazes, você associa a que local de Campos?( em termos de serviços) \_\_\_\_\_

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY RIBEIRO – UENF

ROTEIRO DA ENTREVISTA NA PADARIA PÃES E CIA.

MARIA ALICE RIBEIRO DE OLIVEIRA POHLMANN

Este roteiro foi a base das minhas conversas com os cinco moradores que frequentam a padaria, local da minha observação flutuante.

### O QUE É VIVER EM GOITACAZES

DATA: \_\_\_\_\_

HORA: \_\_\_\_\_

NOME: \_\_\_\_\_

IDADE: \_\_\_\_\_

1- Sempre morou em Goitacazes?

\_\_\_\_\_

2- Descreva como era Goitacazes na sua juventude. Tem saudades desse tempo?

\_\_\_\_\_

3 - Como era essa avenida?

\_\_\_\_\_

4 Qual era o lazer? Ainda existe algum desses lugares em Goitacazes?

\_\_\_\_\_

5 - Como você vê Goitacazes hoje?

\_\_\_\_\_

6 Acha que o CLIPA modificou alguma coisa em Goitacazes?

\_\_\_\_\_