

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY
RIBEIRO CENTRO DE CIÊNCIAS DO HOMEM - PROGRAMA DE
PÓS-GRADUAÇÃO EM POLÍTICAS SOCIAIS (MESTRADO)**

DAYANA DOS SANTOS TEIXEIRA

**DINÂMICAS DA EXPANSÃO URBANA ORIENTADA PELA LÓGICA
DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMPOS DOS
GOYTACAZES: UMA ANÁLISE SOBRE O CASO ANTIGO BAIRRO
SANTO ANTÔNIO (BECO)**

CAMPOS GOYTACAZES – RJ

MARÇO/2024

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY RIBEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS DO HOMEM - PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
POLÍTICAS SOCIAIS (MESTRADO)**

DAYANA DOS SANTOS TEIXEIRA

**DINÂMICAS DA EXPANSÃO URBANA ORIENTADA PELA LÓGICA DA
ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES:
UMA ANÁLISE SOBRE O CASO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO)**

Dissertação apresentada como requisito
parcial obrigatório para a conclusão do
curso de mestrado em Políticas Sociais.

Orientador(a): Dra. Teresa de Jesus Peixoto Faria

CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ

MARÇO/2024

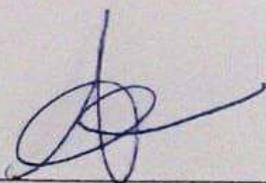
DAYANA DOS SANTOS TEIXEIRA

DINÂMICAS DA EXPANSÃO URBANA ORIENTADA PELA LÓGICA DA
ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES:
UMA ANÁLISE SOBRE O CASO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO

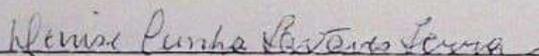
Dissertação apresentada como requisito
parcial obrigatório para a conclusão do
curso de mestrado em Políticas Sociais.

Aprovada em 05 de março de 2024.

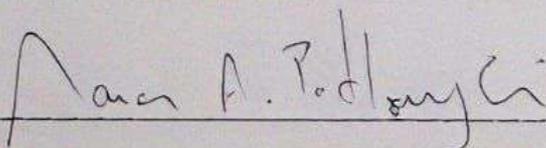
Comissão Examinadora:



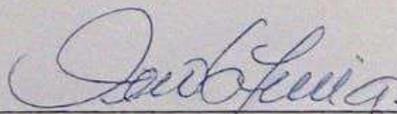
Profa., Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda (Doutora em Sociologia Política -
UENF) - UCAM



Profa. Denise Cunha Tavares Terra (Doutora em Geografia - UFRJ) - UENF



Prof. Marcos Antônio Pedlowski (Doutor em *Environmental Design and Planning* -
Virginia Tech) - UENF



Profa. Teresa de Jesus Peixoto Faria (Doutora em *Études Urbaines* - EHESS) -
UENF - Orientadora

FICHA CATALOGRÁFICA

UENF - Bibliotecas

Elaborada com os dados fornecidos pela autora.

T266

Teixeira, Dayana dos Santos.

DINÂMICAS DA EXPANSÃO URBANA ORIENTADA PELA LÓGICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES : UMA ANÁLISE SOBRE O CASO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO) / Dayana dos Santos Teixeira. - Campos dos Goytacazes, RJ, 2024.

117 f. : il.

Bibliografia: 98 - 100.

Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Centro de Ciências do Homem, 2024.

Orientadora: Teresa de Jesus Peixoto Faria.

1. Especulação imobiliária. 2. segregação socioespacial. 3. Campos dos Goytacazes. I. Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. II. Título.

CDD - 361.61

DEDICATÓRIA

Aos meus pais e à minha madrinha.

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Amaro Fernando e Vanda pelo amor, apoio e dedicação.

À minha madrinha, Maria José, pelo esforço imensurável e por todo amor concedido.

Aos demais familiares e amigos que, direta ou indiretamente, contribuíram para que eu pudesse me dedicar ao mestrado nos últimos anos.

Ao meu namorado, Carlos Henrique, pelo companheirismo, pelo ombro amigo, por se fazer presente e por ter respeitado as minhas ausências.

À Teresa, minha orientadora, por ter aceitado a proposta inicial de pesquisa e pelas indicações que nortearam o desenvolvimento do projeto e a elaboração deste trabalho.

Aos membros da banca, Dra. Ana Paula Arruda, Dra. Denise Terra e Dr. Marcos Antônio Pedlowski, por terem aceitado o convite.

À UENF, e mais especificamente à coordenação do PPGPS, pelas oportunidades e pela atenção durante o curso.

À CAPES pelo financiamento.

A mim, por não ter desistido, pelo comprometimento com as minhas demandas e por todo trabalho realizado dentro e fora no ambiente acadêmico.

RESUMO

A partir dos anos 1960, a cidade de Campos dos Goytacazes sofreu inúmeras transformações no seu espaço; entre as principais, podemos destacar o aumento populacional urbano, a favelização, o crescimento vertical e a presença dos condomínios horizontais de luxo. Ao longo do século XXI, esse processo de expansão urbana orientada pela lógica da especulação imobiliária vem se intensificando e fazendo de Campos uma cidade expressivamente segregada. Uma amostra desse processo, é o caso que vem acontecendo nas terras da antiga Usina Santo Antônio. O bairro Santo Antônio, localizado nos arredores da antiga Usina, fora originalmente composto por famílias de ex-trabalhadores/as da Usina que permaneceram morando ali, seja em casas próprias ou nas casas pertencentes à Usina, mesmo após o encerramento das suas atividades. Todavia, no ano de 2011, a maioria desses moradores foi removida pela prefeitura para o conjunto habitacional do programa municipal “Morar Feliz”, localizado no bairro da Penha. Em 2012, as casas onde essas famílias moravam foram demolidas e iniciaram-se as obras que deram origem aos condomínios verticais, horizontais e aos novos bairros destinados à população de classe média e alta. Diante desse fato, desenvolvemos as seguintes questões de pesquisa: como os proprietários fundiários e os promotores imobiliários atuam na produção do espaço urbano, ampliando a segregação na cidade de Campos dos Goytacazes? Como vem sendo realizado o processo de urbanização nas áreas periféricas da cidade de Campos dos Goytacazes? Como método de pesquisa, realizamos uma abordagem qualitativa do tipo descritiva. Para isso, realizamos pesquisas documentais (leis, normas, matérias jornalísticas e estudos já realizados acerca do tema abordado); e realizamos trabalhos de campo com observações não-participativas, entrevistas semiestruturadas, registros fotográficos e produções cartográficas. Ao analisarmos o processo no bairro Santo Antônio, nossa área de estudo, pudemos observar que essa expansão, caracterizada pela invasão das classes mais abastadas em áreas periféricas (habitadas historicamente pela população pobre e negra), de maneira que ambos os grupos não possuam o mínimo de interação entre si ou sequer circulem pelos mesmos espaços, é resultado da autosegregação em espaços exclusivos por parte dos abastados que ao mesmo tempo segrega as classes excluídas.

Palavras-chave: Especulação imobiliária; segregação socioespacial; Campos dos Goytacazes.

ABSTRACT

From the 1960s onwards, the city of Campos dos Goytacazes underwent numerous transformations in its space; Among the main ones, we can highlight the urban population increase, slum development, vertical growth and the presence of luxury horizontal condominiums. Throughout the 21st century, this process of urban expansion guided by the logic of real estate speculation has intensified and made Campos a significantly segregated city. A sample of this process is the case that has been happening on the land of the former Usina Santo Antônio. The Santo Antônio neighborhood, located on the outskirts of the old Plant, was originally made up of families of former Plant workers who remained living there, either in their own homes or in houses belonging to the Plant, even after the closure of its activities. However, in 2011, the majority of these residents were removed by the city hall to the housing complex of the municipal program “Morar Feliz”, located in the Penha neighborhood. In 2012, the houses where these families lived were demolished and work began that gave rise to vertical and horizontal condominiums and new neighborhoods aimed at the middle and upper class population. Given this fact, we developed the following research questions: how do land owners and real estate developers act in the production of urban space, increasing segregation in the city of Campos dos Goytacazes? How has the urbanization process been carried out in the peripheral areas of the city of Campos dos Goytacazes? As a research method, we carried out a qualitative, descriptive approach. To do this, we carry out documentary research (laws, regulations, journalistic articles and studies already carried out on the topic covered); and we carried out fieldwork with non-participatory observations, semi-structured interviews, photographic records and cartographic productions. When analyzing the process in the Santo Antônio neighborhood, our study area, we were able to observe that this expansion, characterized by the invasion of the wealthier classes in peripheral areas (historically inhabited by the poor and black population), in such a way that both groups do not have the minimum of interaction with each other or even circulating in the same spaces, is the result of self-segregation in exclusive spaces by the wealthy, which at the same time segregates the excluded classes.

Keywords: Real estate speculation; socio-spatial segregation; Campos dos Goytacazes.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Localização do município de Campos dos Goytacazes/RJ.	35
Figura 2. Malha Urbana Campista no Plano “Saneamento de Campos - 1902”, publicada em 1920.	36
Figura 3. Área Urbana de Campos com as principais vias e a Avenida Perimetral, no Plano Urbanístico de 1944.	37
Figura 4. Expansão Urbana Campista até 1945 – Teresa de Jesus Peixoto Faria (1998).	39
Figura 5. Imagem aérea da malha urbana campista no PDUC, em 1979.	44
Figura 6. Condomínio “Pelincão”.	45
Figura 7. Lateral do Condomínio Morada do Sol visto da Av. Nossa Senhora do Carmo.	68
Figura 8. Outdoor do loteamento “Riviera Ville” na 28 de março.	69
Figura 9. Condomínio Riviera Ville.	70
Figura 10. Residências Unifamiliares Geminadas do Condomínio Riviera Ville.	71
Figura 11. Residências unifamiliares no Riviera Ville.	72
Figura 12. Entrada para os loteamentos da “Cidade Jardim”.	73
Figura 13. Stand de vendas dos empreendimentos do bairro Cidade Jardim e do bairro Riviera.	75
Figura 14. Divisa entre o Cidade Jardim e o Riviera Ville.	76
Figura 15. Construção dos condomínios de luxo na Cidade Jardim.	77
Figura 16. Propaganda de vendas do Cidade Jardim.	79
Figura 17. Planta do Grand Cidade Jardim Resort e da Extensão do Cidade Jardim. Na parte de cima o condomínio e na parte de baixo os loteamentos abertos fazendo a extensão do bairro.	79
Figura 18. Projeto em 3D do Grand Cidade Jardim Resort - área de lazer.	80
Figura 19. Projeto em 3D do Grand Cidade Jardim Resort - área de lazer.	80
Figura 20. Projeto em 3D do Grand Cidade Jardim Resort - praia artificial.	81
Figura 21. Pontos comerciais na Av. Nossa Senhora do Carmo, Cidade Jardim.	82
Figura 22. Pontos comerciais na Av. Nossa Senhora do Carmo, Cidade Jardim.	83
Figura 23. Área verde destinada à plantação de árvores frutíferas no condomínio.	84
Figura 24. Praça do bairro onde as crianças soltavam pipa.	85
Figura 25. Condomínio Orion Residence.	86
Figura 26. Vila de ex-trabalhadores da Usina.	87
Figura 27. Casa construída pela Usina Santo Antônio em 1936.	87

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Representação da estrutura fundiária do distrito sede de Campos dos Goytacazes, sua relação com a malha urbana e com os perímetros urbanos delimitados pelos Planos Urbanísticos.	42
Mapa 2. Distribuição de favelas e usinas de cana-de-açúcar na cidade de Campos.	43
Mapa 3. Distribuição dos conjuntos habitacionais da 1ª fase do Morar Feliz.	49
Mapa 4. Distribuição dos condomínios verticais, destinados à população de classe média baixa, na cidade de Campos.	51
Mapa 5. Bairro às margens da RJ-216 em 2004.	53
Mapa 6. Bairros às margens da RJ 216 em 2023.	54
Mapa 7. Localização do bairro Santo Antônio na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ.	58
Mapa 8. Espacialização do bairro Santo Antônio em 2004.	67
Mapa 9. Espacialização da área de estudo e do Morar Feliz.	68
Mapa 10. Espacialização do Riviera Ville e do Cidade Jardim.	75
Mapa 11. Espacialização do bairro Santo Antônio após a remoção dos antigos moradores.	89

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1. CIDADE, ESPAÇO URBANO, SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO: ALGUMAS QUESTÕES CONCEITUAIS	18
1.1. CIDADE E ESPAÇO URBANO	18
1.2. O URBANO COMO IDEOLOGIA	22
1.3. SEGREGAÇÃO URBANA, FRAGMENTAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	25
CAPÍTULO 2. PROCESSOS ESPACIAIS PRESENTES NA EXPANSÃO DA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES	34
2.1. A EXPANSÃO URBANA CAMPISTA ATÉ 1960	34
2.1.2. A EXPANSÃO URBANA DE 1960 A 2000	38
2.2. A EXPANSÃO URBANA CAMPISTA A PARTIR DOS ANOS 2000	46
2.2.2. A EXPANSÃO GERADA PELOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS DESTINADOS À CLASSE POPULAR	50
CAPÍTULO 3 - METODOLOGIA	57
3.1 COLETA DE DADOS PRIMÁRIOS	59
3.2 COLETA DE DADOS SECUNDÁRIOS	64
3.3 ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS	64
CAPÍTULO 4. A EXPANSÃO URBANA ORIENTADA PELA LÓGICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO NO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO)	65
4.1. CARACTERIZAÇÃO DO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO)	65
4.2. O RIVIERA VILLE	71
4.3. O CIDADE JARDIM	75
4.4. A (RE)CONFIGURAÇÃO DO BAIRRO	89
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	97
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	101
ANEXO I	105
ANEXO II	106

PRÓLOGO

Neste espaço, falarei um pouco sobre os processos que, ao longo da vida, levaram-me ao desenvolvimento desta pesquisa. Sou formada em licenciatura em Geografia pelo IFF (Instituto Federal Fluminense de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense *campus* Centro), instituição onde também cursei o ensino médio e pela qual possuo um imenso carinho, pois as oportunidades que me foram concedidas durante os anos no Instituto são imensuráveis.

Sou filha de pai soldador e mãe dona de casa. Até o ano de 2006 (08 anos de idade), eu morei na Agrisa, uma vila de trabalhadores da usina de cana-de-açúcar homônima, no município de Cabo Frio. Minha infância se passou na área rural. Correr nos canaviais para pegar cana era uma brincadeira de rotina.

Meu pai, desde os 16 anos trabalhou como soldador em usinas de cana-de-açúcar. Cresci ouvindo as suas histórias de como eram as usinas em Campos. No final de 2006, retornamos para Campos e fomos morar em Fazendinha, bairro de ex-trabalhadores da Usina Cambaíba. Toda a minha família, tanto materna quanto paterna, trabalhou para a Usina Cambaíba.

No ano de 2009, iniciei o segundo segmento do ensino fundamental no Colégio Estadual Dr. Thiers Cardoso, localizado no bairro Tarcísio Miranda. A partir desse ano, iniciei o meu deslocamento diário da periferia distante em direção ao centro da cidade. No meio desse trajeto, eu passava pelo bairro Santo Antônio, mais conhecido pela população local como “Beco”.

Durante o percurso, me chamava muita atenção as construções que vinham começando no bairro e os boatos entre os adultos de que “tudo aquilo viraria prédio para as pessoas do porto”. No ano de 2011, a população que morava às margens da Avenida Tarcísio Miranda e da Avenida 28 de março foi removida para o conjunto habitacional “Morar Feliz” no bairro da Penha e o processo me indignou.

Fiquei indignada, pois a diferença de infraestrutura entre o Santo Antônio e o local para o qual esses moradores haviam sido instalados, na Penha, eram enormes. As casas logo foram demolidas, os terrenos ficaram por um bom tempo vazios e ainda havia um menino da minha turma na escola que ficou depressivo com a mudança.

Esse colega de turma, pertencia a uma das famílias que foram removidas para a Penha e ficou extremamente envergonhado com o fato de ter se tornado um “morador das casinhas”, devido ao estigma que sempre houve sobre os moradores do conjunto habitacional. Ele dizia odiar o bairro novo e sentir saudades do Santo Antônio, afirmando que a sua família havia sido forçada a se mudar porque a prefeitura havia notificado que as casas à margem da Avenida sofriam risco de serem invadidas em caso de acidente de carro.

A veracidade dessas informações, acerca da prefeitura, não pode ser confirmada, mas, naquela época todo o processo fez com que eu ficasse intrigada com as mudanças que vinham acontecendo no bairro. E, como eu passava pelo local diariamente, de 2009 a 2017, consegui acompanhar todo o processo de transformação do Santo Antônio.

Durante o terceiro ano do ensino médio, em 2016, eu passei a estudar sobre a produção do espaço urbano na disciplina de Geografia e me interessei pelo tema. Todos os dias, quando passava pelo Santo Antônio indo ou voltando da escola, eu pensava “isso aqui daria um trabalho de Geografia”, “como ninguém ainda fez um estudo sobre o que acontece aqui?”

No ano de 2017, iniciei o curso de Geografia no IFF, e, como TCC (Trabalho de Conclusão de Curso), apresentei uma monografia sobre a paisagem da Avenida Pelinca no ano de 2021. Enquanto eu terminava a monografia, também elaborava o meu pré-projeto para o processo seletivo do Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais da UENF.

Nesse período, solicitei ajuda ao meu professor de Geografia Urbana durante o referido curso, Linovaldo Lemos, e ele recomendou que, ao trabalhar a produção de espaço em Campos, eu buscasse falar de uma área que ainda não tivesse sido muito estudada para que o projeto chamasse mais a atenção da banca. Então, tive o *insight* de falar sobre o caso da Usina Santo Antônio, que já vinha me incomodando há mais de dez anos.

No dia 02/12/2021, defendi o meu TCC pela manhã e, na parte da tarde, saiu o resultado de aprovação no mestrado. O pré-projeto foi bem aceito pela minha orientadora, que se interessou pelo objeto de estudo e, como resultado dos últimos dois anos de pesquisa, apresento esta dissertação.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho, intitulado “Dinâmicas da Expansão Urbana orientada pela lógica da especulação imobiliária na cidade de Campos dos Goytacazes: uma análise sobre o caso antigo bairro Santo Antônio (Beco)”, foi elaborado a partir de análises e reflexões acerca dos processos espaciais, observados no decorrer da expansão urbana de Campos dos Goytacazes: cidade situada no norte do Estado do Rio de Janeiro.

Ao analisarmos o espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, dos anos 1960 a 2023, é possível verificar que ele sofreu uma expressiva transformação em sua configuração como consequência do aumento populacional. Mas foi a verticalização, a construção de condomínios horizontais fechados e a favelização - processos fortemente desenvolvidos a partir dos anos 1980 - os objetos de interesse da nossa pesquisa acerca das dinâmicas da expansão urbana campista, para que pudéssemos analisar como a produção de espaço a partir de empreendimentos imobiliários privados desencadeiam a segregação na cidade de Campos.

No início do século XX, a indústria sucroalcooleira campista esteve no auge de sua produção, chegando a ser o maior produtor de açúcar do país (Cruz, 2006). Além da produção sucroalcooleira, a maior parte dos alimentos que abasteciam o Rio de Janeiro (então capital nacional) provinha da cidade de Campos. Contudo, em meados do século XX, o apogeu campista viria a cessar. As sucessivas crises na indústria sucroalcooleira e a competição do setor com São Paulo enfraqueceram significativamente a economia de Campos, fazendo com que as usinas de cana de açúcar fossem gradualmente falindo até o final do século (Cruz, 2006; Dias, 2016).

De acordo com Zacchi (2012), as terras rurais que circundavam o perímetro urbano campista ficaram ociosas e que, com o objetivo de ainda obter alguma renda com as terras, os proprietários fundiários venderam-nas, em sua maior parte, para empresas do ramo imobiliário. Zacchi afirma que o lucro desse negócio foi possível devido ao fato de o PDUC (Plano de Desenvolvimento Urbano de Campos), de 1979, ter convertido grande parte dessas terras rurais em urbanas. Em especial, as que pertenciam à antiga Usina do Queimado (Zacchi, 2012, p.79 -80).

A partir dos anos 1980, essa foi a principal característica da expansão urbana

na cidade de Campos foi a conversão de terras rurais pertencentes à antiga elite sucroalcooleira em terras urbanas para que essas fossem vendidas para o mercado imobiliário (Zacchi; Caetano; Faria, 2013). O mercado imobiliário, por sua vez, atua na construção de condomínios horizontais destinados à população de classe média e alta. Sumariamente, esse é o padrão que se perpetua e se reforça até os dias atuais na expansão urbana de Campos.

A expansão da cidade, orientada pelos interesses do mercado imobiliário, tem feito da segregação a principal característica do espaço urbano campista. A pesquisa, então, nasceu do interesse em desvelar o processo de remoção das famílias que residiam nas casas da usina Santo Antônio e a construção de empreendimentos imobiliários destinados à população de classe média em alta no local, antes, habitado por elas. Contrastando com a morfologia social e espacial do entorno. Ademais, esses empreendimentos apontam para uma nova orientação dos investimentos imobiliários, antes, muito concentrado nas terras das Usina do Queimado e da família Cardoso.

A partir do interesse em investigarmos tais processos, levantamos as seguintes questões de pesquisa: como os proprietários fundiários e os promotores imobiliários atuam na produção do espaço urbano, ampliando a segregação na cidade de Campos dos Goytacazes? Como vem sendo realizado o processo de urbanização nas áreas periféricas da cidade de Campos dos Goytacazes?

Para responder essas questões de pesquisa, dividimos o trabalho em quatro capítulos. No primeiro capítulo, intitulado “Cidade, Espaço Urbano, Segregação e Fragmentação: algumas questões conceituais” foram realizadas as discussões teóricas que deram base a esta pesquisa. Iniciamos o capítulo a partir de uma análise acerca dos conceitos de ‘cidade’ e de ‘urbano’, com o objetivo de diferenciarmos os objetos estudados e, ao mesmo tempo, assinalarmos a sua indissociabilidade nas cidades capitalistas.

Nos respaldamos em Castells (2020), Lefebvre (2021), Corrêa (1989) e Carlos (2007) e compreendemos a cidade como um produto do trabalho humano; lugar de produções (econômicas, sociais, culturais e espaciais); e centro das dinâmicas sociais que norteiam a sociedade capitalista moderna. O urbano, para algo além do espaço que abriga a área física da cidade, é compreendido como uma ideologia do sistema capitalista, interferindo diretamente, nas formas de moradias,

nas construções urbanas, no estilo de vida e nos princípios da sociedade moderna.

Segundo Castells (2020, p.132), o urbano, como ferramenta ideológica, atua na disseminação da ideia de que a organização social típica das cidades capitalistas seja estabelecida como fenômeno natural da evolução humana; como algo inevitável de se acontecer ao longo do desenvolvimento das sociedades. Assim sendo, as organizações que fogem dos princípios da sociedade capitalista moderna passam a ser vistas como retrógradas ou primitivas.

Como princípios da sociedade e da cidade capitalista, disseminados pela ideologia urbanista, destacamos a privatização do solo urbano, a hegemonia dos espaços fechados, da moradia em enclaves fortificados e da vida segregada (Caldeira, 2000). Nesse contexto, o solo urbano é inserido na lógica do mercado capitalista como produto a ser distribuído (vendido) àqueles que possuem capital monetário para concebê-lo. As estratégias utilizadas pelos agentes produtores de espaço (Corrêa, 1989) para valorizar ou desvalorizar determinadas parcelas do espaço urbano é o que compreendemos como especulação imobiliária.

No fim do capítulo, assinalamos que a cidade produzida sob a lógica da especulação imobiliária, é produzida com base nos pressupostos da produção capitalista e compreendida como uma mercadoria (Carlos, 2007). Portanto, o objetivo principal da sua produção é a apropriação do lucro, obtido através da comercialização do solo urbano. O foco da produção do espaço está em reformas urbanísticas, que visam o “embelezamento” da cidade a fim de que essas aumentem o valor de determinada área da cidade. Reformas urbanas e políticas que promovam a justiça espacial pouco são consideradas.

No segundo capítulo, falamos sobre a metodologia utilizada nesta pesquisa. Para viabilização do trabalho, nós promovemos uma pesquisa de caráter qualitativo, desenvolvida a partir da coleta de dados primários através de observações diretas ao campo, da observação flutuante (Pétonnet, 1982), e de entrevistas semiestruturadas com moradores e promotores imobiliários presentes no local. A fotografia também foi uma estratégia bastante utilizada durante as nossas pesquisas de campo para que pudéssemos registrar a configuração espacial e a composição arquitetônica naquele dado momento. Em conjunto, realizamos produções de mapas para que pudéssemos espacializar os dados coletados.

Durante a coleta de dados secundários, primeiramente, realizamos pesquisas

bibliográficas em artigos científicos, dissertações, teses e livros acerca do tema abordado; e pesquisa documental, através de planos diretores, fontes jornalísticas e propagandas imobiliárias. Posteriormente, analisamos os conteúdos dos dados levantados, a partir das duas vias de fonte, e inferimos as respostas às nossas questões de pesquisas.

No terceiro capítulo, intitulado “Processos Espaciais Presentes na Expansão da Cidade de Campos dos Goytacazes”, realizamos uma análise a respeito dos principais processos espaciais que deram e dão forma à cidade de Campos. Para tal fim, dividimos a expansão urbana campista em três momentos: a expansão de 1835 até a década de 1960; a expansão de 1960 a 2006; e a expansão de 2006 até os dias atuais. Essa divisão foi realizada com base nas formas com que elas aconteceram, utilizando como referência as suas linhas de crescimento, os principais agentes envolvidos e as formas arquitetônicas das construções.

Até a década de 1960, identificamos uma cidade concentrada na área, hoje, conhecida como “centro histórico” e com uma leve expansão à oeste, na área entre a Avenida Alberto Torres e a Avenida Pelinca. A partir da década de 1960, com o aumento da população urbana e com a falência das usinas de cana de açúcar, a expansão urbana campista deu-se através da verticalização do centro histórico e, principalmente, através da verticalização da área da Pelinca, com a construção de condomínios para fins residenciais.

Durante a metade do século XX, com a falência da indústria sucroalcooleira, trabalhadores do campo migraram para a cidade em busca de emprego. Esses trabalhadores assentaram-se nas periferias da malha urbana, gerando a expansão da malha urbana através do processo de favelização (Da Silva Freitas; Faria, 2011).

Na década de 1980, um outro modelo de expansão urbana passou a ser desenvolvido na cidade de Campos: a expansão orientada pela construção de condomínios horizontais destinados à população de classe média e alta. Essa expansão ocorreu, principalmente, em sentido às terras da antiga Usina do Queimado e em sentido às terras da família Cardoso (Faria, 2005). Desde então, esse modelo de expansão vem protagonizando o crescimento da malha urbana campista.

Em 2006 e 2007, segundo Da Silva Freitas e Faria (2011), a cidade de Campos dos Goytacazes passou por um “boom imobiliário”. Tal fato, intensificou a

expansão vertical da cidade e impulsionou o crescimento horizontal urbano através de inúmeros empreendimentos imobiliários nas periferias da cidade.

No ano de 2009, sob o mandato da prefeita Rosinha Garotinho, o programa habitacional Morar Feliz foi implementado na cidade. Os conjuntos habitacionais foram construídos nas periferias da malha urbana e, devido ao grande espaço que ocupavam, tornaram-se importantes norteadores da expansão. As obras públicas de infraestruturas urbanas aos arredores dos conjuntos contribuíram para que loteamentos vizinhos fossem valorizados (Arruda, 2014).

Normalmente localizados nas periferias, próximos aos conjuntos habitacionais do Morar Feliz, próximos às favelas, aos condomínios horizontais e às margens da RJ-216, os condomínios verticais destinados à população de classe média baixa contribuem para a expansão horizontal - pois são compostos por diversos blocos e áreas de lazer, fazendo com que ocupem uma área espacial significativa - e vertical da cidade.

No quarto e último capítulo, intitulado “Expansão Urbana Orientada Pela Lógica da Especulação Imobiliária na Cidade de Campos dos Goytacazes: segregação e fragmentação no antigo bairro Santo Antônio”, trabalhamos o objeto de estudo desta pesquisa: o antigo bairro Santo Antônio. À princípio, realizamos uma contextualização histórica do bairro e da Usina que se encontram entrelaçadas.

Segundo o INEPAC (Instituto Estadual do Patrimônio Cultural), em 1895, a Usina Santo Antônio foi fundada pelo Comendador Antônio Manoel da Costa e, ao seu redor, foram construídas cerca de 48 residências para que os trabalhadores da Usina fossem abrigados. Com o crescimento populacional que a cidade veio a sofrer no século XX, a vila de trabalhadores tornou-se um bairro composto por trabalhadores de diferentes setores.

Em 1976, as atividades da Usina foram encerradas, contudo, as famílias de ex-trabalhadores continuaram morando nas residências, seja por posse, via Aluguel Social ou de “favor”. No ano de 2011, as famílias que moravam ali, via Aluguel Social ou de “favor”, foram remanejadas para o conjunto habitacional do Programa Morar Feliz, localizado no bairro da Penha.

As casas onde as famílias moravam foram demolidas e nos locais foram construídos condomínios verticais, horizontais e bairros planejados, gerando uma expressiva reconfiguração da morfologia social e espacial do bairro. O Santo Antônio

foi transformado em mercadoria do setor imobiliário e, para que o preço do produto fosse elevado, houve um branqueamento do bairro, com a remoção das famílias, majoritariamente negras e pobres, para a introdução de uma nova população branca e de classe média.

Concomitante à mudança social, tivemos também uma transformação espacial, realizada através da demolição das casas de arquitetura estilo colonial (mesmo nos espaços onde não houve nenhuma construção); do alargamento e duplicação das vias; e da mudança no perfil arquitetônico das novas construções (arquitetura moderna).

CAPÍTULO I. REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo, realizamos uma discussão teórica envolvendo os principais conceitos e pensamentos que norteiam esta pesquisa: cidade; espaço urbano; segregação; fragmentação e especulação imobiliária. O nosso intuito foi desenvolver um raciocínio lógico a respeito das linhas teóricas que dão base às nossas análises, de maneira que os objetos investigados neste trabalho possam ser lidos e compreendidos a partir das suas singularidades e, principalmente, a partir da sua influência na totalidade do espaço.

1. CIDADE, ESPAÇO URBANO, SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO: ALGUMAS QUESTÕES CONCEITUAIS

1.1. CIDADE E ESPAÇO URBANO

O IBGE¹ (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) define como cidade a localidade que leva o mesmo nome do município e, na qual, está localizada a sede da administração municipal (Prefeitura). Contudo, na literatura geográfica e sociológica, o conceito mostra-se um pouco mais emblemático.

A cidade é o lugar onde estão concentrados os investimentos de capitais e a maior parte da população (Corrêa, 1989). Ela é o *locus* onde são protagonizadas as principais manifestações políticas, econômicas e sociais que regem a nossa sociedade. A sua importância não se dá, somente, pela sua configuração geográfica ou pela concentração de pessoas que habitam nesse espaço, mas pelas dinâmicas de trocas e pela ideia de trabalho livre (da terra) que ela proporciona (Rolnik, 2004, p. 25-27).

Para Corrêa (2007, p. 23), a sua particularidade está na “combinação entre tamanho demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intraurbano, por meio da qual pode-se conceitualizar a pequena, média e a grande cidade, assim como a metrópole” Lefebvre (2021, p. 33), entende que a cidade é, antes de tudo, o lugar das produções. Pois é nela onde as matérias são produzidas e consumidas; e

¹ Fonte:

https://geofp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/estrutura_territorial/localidades/cadastro_localidades_selecionadas

onde os homens se reproduzem (genética, cultural e ideologicamente). Nas palavras de Lefebvre:

(...) a cidade cobre bem a dupla acepção do termo “produzir”. Ora ela mesma, é o lugar onde se produzem as obras diversas, inclusive aquilo que faz o sentido da produção: necessidades e prazeres. É também o lugar onde são produzidos e trocados os bens, onde são consumidos. Reúne essas realidades, essas modalidades do “produzir”, umas imediatas e outras mediatas (indiretas) (Lefebvre, 2021. p.p. 33-34).

Diante disso, entendemos a cidade como o centro das dinâmicas sociais que norteiam a sociedade capitalista moderna. Para Carlos (2007), ao trabalhar com cidade, o conceito de produção deve ser empreendido da maneira mais ampla possível, uma vez que nela são produzidas e reproduzidas as relações impostas pela ideologia do capital, mas também são produzidas as forças que divergem da ideologia do sistema.

Nesta perspectiva, a noção de produção supera - sem ignorar - o plano do econômico, colocando a análise num outro patamar (aquele da sociedade), na medida em que a cidade revela o processo de generalização da troca, da constituição e ampliação do mundo da mercadoria, da concretização da ordem distante no lugar, influenciando na realização da vida enquanto prática socioespacial. Nessa direção, a cidade pode ser entendida, dialeticamente, enquanto produto, condição e meio para a reprodução das relações sociais — relações produtoras da vida humana, no sentido amplo da reprodução da sociedade (Carlos, 2007. p.21).

E entendemos que isso acontece, pois a cidade é a expressão complexa de sua organização social (Castells, 2020, p.144), materializada no espaço, através da criação de objetos, das práticas espaciais e das relações sociais que regem a sociedade. Segundo Castells a cidade é um produto do trabalho humano; e por ser socialmente construída, as disputas que acontecem sobre ela são, antes de tudo, disputas de classes.

Devido à pluralidade e à complexidade da sua composição, a cidade é, por essência, um lugar de conflitos entre os diferentes grupos que nela habitam. E, mais especificamente, é o centro dos conflitos de classes (Carlos, 2007). E é na luta pelo domínio do espaço entre a classe dominada (trabalhadores) e a classe dominante (elite capitalista) que o espaço urbano se (re)configura.

O espaço urbano, geograficamente falando, é aquele que abarca a área onde está localizada a cidade (Corrêa, 1989). Para Santos (1985), ele é geograficamente constituído por objetos dispostos sobre um dado território e pelos processos sociais que dão vida e significados a esse espaço. Os elementos característicos do espaço urbano, segundo Santos (1985), seriam: os homens, as firmas, as infraestruturas e o meio ecológico.

Para Santos (1985), os homens são as forças de trabalho na cidade, seja em exercício efetivo da atividade ou em força reserva (desempregados). Já as firmas e as instituições fornecem o espaço de trabalho. As infraestruturas, por sua vez, seriam o próprio “trabalho humano materializado e geografizado na forma de casas, plantações, caminhos, etc” (Santos, 1985. p.5).

As diferentes formas de uso do espaço urbano dão às áreas da cidade diferentes definições, conforme as características das atividades predominantes em cada parte, como “o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão” (Corrêa, 1989. p.7).

Para Corrêa (1989), essa organização espacial da cidade, setorizada e dividida, faz do espaço urbano um lugar simultaneamente fragmentado e articulado. Fragmentado, porque cada parte da cidade é pensada e produzida em um raciocínio quase que individual, onde os investimentos e ações visam as melhorias (ou degradação) naquela parte específica de interesse de um certo grupo e não na harmonia da cidade como um todo. É articulado devido às relações espaciais que as diferentes partes da cidade exercem, com maior ou menor intensidade, através do fluxo de pessoas, mercadorias, capitais, informações etc.

Ainda imersos no pensamento de Corrêa (1989), as diferenças de uso e nas formas do espaço urbano são realizadas pelos diferentes agentes produtores de espaço. Considerando o espaço urbano um reflexo social, os agentes produtores de espaço expressam em matérias as ideologias, os princípios e as contradições do sistema sob o qual a sociedade está inserida: o capitalismo.

Os agentes que realizam a produção do espaço urbano, segundo Corrêa (1989, pp.13-24) seriam:

- a) os proprietários dos meios de produção (os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço);
- b) os proprietários fundiários (atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*);
- c) os promotores imobiliários (conjunto de agentes que realizam a incorporação do empreendimento, o financiamento monetário, o estudo técnico, a construção física dos imóveis e a comercialização do empreendimento);
- d) o Estado (atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos); e
- e) os grupos sociais excluídos (grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação que lutam pelo direito à cidade.

Eles atuam diretamente na produção e na (re)produção do espaço urbano, orientando as suas linhas de crescimento, de centralização, de descentralização, de segregação e de degradação. Na cidade capitalista, essas linhas são orientadas, principalmente, pelos pressupostos da especulação imobiliária - conceito que trabalharemos mais adiante -, que faz da terra e da moradia um produto mercadológico, onde o objetivo principal da sua produção é o lucro e o acesso a esse bem só é garantido via capital. Conforme Carlos (2007),

Assim, o acesso ao espaço na cidade está preso e submetido ao mercado no qual a propriedade privada do solo urbano aparece como condição do desenvolvimento do capitalismo. A existência da propriedade privada significa a divisão e parcelarização da cidade, bem como a profunda desigualdade do processo de produção do espaço urbano, fato que se percebe de forma clara e inequívoca no plano da vida cotidiana inicialmente revelada no ato de morar, que coloca o habitante diante da existência real da propriedade privada do solo urbano (Carlos, 2007, p. 28).

Segundo Carlos (2007), a produção capitalista da cidade, sob a lógica da especulação imobiliária, faz com que o espaço urbano sirva às necessidades da acumulação de capital e promove a desigualdade dos espaços e da sociedade. O

que intensifica a segregação entre os diferentes grupos sociais em espaços fechados, gerando estranhamento entre as partes.

Portanto, tal forma de produção de espaço, onde a cidade é produzida segundo a lógica do mercado, atinge ainda mais as clivagens sociais e problemas como o déficit habitacional e as dificuldades de acesso aos aparelhos urbanos (como escola, hospitais, universidades, espaços de lazer etc.) são disseminados pelo pela ideologia do sistema como fracassos pessoais.

Com base em Castells (2020), compreendemos que a ideia de vida urbana ultrapassa a dimensão geográfica do espaço e se insere na sociedade como ideologia, o urbano, para além de uma característica do espaço da cidade, torna-se instrumento ideológico do sistema capitalista.

1.2. O URBANO COMO IDEOLOGIA

O urbano como ideologia, diz respeito a um certo tipo de organização socioespacial, que se opõe ao espaço e às relações sociais do rural (Castells, 2020). Ele atua, através da urbanização, como um ditador de formas, funções e relações urbanas: atua na constituição de uma sociedade urbana. Age como se a urbanização fosse uma necessidade e a resolução dos problemas socioespaciais modernos, estando intrinsecamente atrelada ao conceito de desenvolvimento e, muitas vezes, se fazendo parecer um sinônimo. Em suas palavras:

A ideologia urbana é esta ideologia específica que apreende os modos e formas de organização social enquanto característicos de uma fase da evolução da sociedade, estritamente ligada às condições técnico-naturais da existência humana e, finalmente a seu *quadro de vida* (Castells, 2020, p.132).

Para Castells, a própria confusão realizada entre os conceitos de urbanização e desenvolvimento é proposital. A urbanização seria a “constituição de formas espaciais específicas das sociedades humanas, caracterizadas pela concentração significativa das atividades e das populações num espaço restrito, bem como - a existência e a difusão de um sistema cultural específico, a cultura urbana” (Castells, 2020, p.44).

Sob tal perspectiva, o “desenvolvimento urbano” atrelado à urbanização aparece em um discurso onde o processo é qualitativamente positivo às cidades.

Contudo, esse “desenvolvimento” está ligado ao desenvolvimento técnico nas formas de construções e não ao desenvolvimento da qualidade de vida e das relações sociais cidadinas. É ignorado o fato de que o “desenvolvimento” da cidade no sentido de aumento de contingente populacional e expansão territorial urbana está longe de significar melhoria na qualidade de vida na cidade.

Logo, o processo é disseminado no ideário social como um evento “natural” em uma “sociedade moderna” e necessário para o desenvolvimento do capitalismo. Lefebvre (2001) salienta que

O urbanismo como ideologia formula todos os problemas da sociedade em questões de espaço e transpõe para termos espaciais tudo que provém da história, da consciência. Ideologia que logo se desdobra. Uma vez que a sociedade não funciona de maneira satisfatória, será que não haveria uma patologia do espaço? Nesta perspectiva, não se concebe a prioridade quase oficialmente reconhecida do espaço sobre o tempo como indício de patologia social como um sintoma entre outros de uma realidade que engendra doenças sociais (Lefebvre, 2001, p.49).

Consequentemente, segundo Lefebvre (2001), o urbanismo, mesmo se respaldando nas mais avançadas tecnologias de produção, não é capaz de solucionar os problemas urbanos, uma vez que eles têm raízes históricas e sociais muito mais complexas do que uma questão de estrutura física. A solução do urbanismo para os problemas urbanos, como a violência, o déficit habitacional e a pobreza são a produção de espaços fechados, como condomínios residenciais horizontais, verticais e *shoppings centers* e para a população de classe média e alta.

Nessa concepção de urbano e de vida urbana, os espaços públicos são sinônimos de violência e pobreza, enquanto a vida segura, harmônica e saudável está nos espaços fechados, que são “pensados para a família”. Família que, por sua vez, vive “feliz” em um determinado padrão de casa, tem um automóvel particular, come em determinados restaurantes, compra em determinadas lojas e se veste de uma determinada maneira. O cidadão deixa de ser um morador da cidade e passa a ser um consumidor de signos (Lefebvre, 2001).

Consome-se tantos signos quanto objetos: signos da felicidade, da satisfação, do poder, da riqueza, da ciência, da técnica etc. A produção desses signos se integra na produção global e desempenha um papel integrador fundamental em relação às outras atividades sociais produtivas ou organizadoras. O signo é comprado

e vendido; a linguagem torna-se valor de troca. Sob a aparência de signos e de significações em geral, são as significações desta sociedade que são entregues ao consumo (Lefebvre, 2001, p.69).

Segundo o pensamento de Lefebvre (2001), em conjunto com o espaço em que se vive, todo um sistema de objetos de consumo está atrelado à “vida urbana”. O modo vida urbano e a concepção de cidade entendida como moderna vem ser a cidade segregada, dos condomínios e dos espaços privados. A sociedade urbana, por sua parte, é a sociedade do consumo exacerbado, da individualidade, da meritocracia e da competitividade. Com a hegemonia dos espaços privados, a vida na cidade é baseada no consumo generalizado.

No urbano, onde as pessoas habitam em enclaves fortificados (Caldeira, 2000) e possuem como prática urbana a migração entre enclaves, faz da segregação uma característica basilar da organização espacial urbana em uma cidade capitalista. Nesse tipo de sociedade:

A vizinhança se esfuma, o bairro se esboroa; as pessoas (os “habitantes”) se deslocam num espaço que tende para a isotopia geométrica, cheia de ordens e de signos, e onde as diferenças qualitativas dos lugares e instantes não têm mais importância. Processo inevitável de dissolução das antigas formas, sem dúvida, mas que produz o sarcasmo, a miséria mental e social, a pobreza da vida cotidiana a partir do momento em que nada tomou o lugar dos símbolos, das apropriações, dos estilos, dos monumentos, dos tempos e ritmos, dos espaços qualificados e diferentes da cidade tradicional (Lefebvre, 2001, p. 83).

A ideologia urbana sobre a forma da cidade insere a segregação como parte dos fundamentos do conceito de cidade. Contudo, essa associação “natural” é propositalmente causada pelo sistema. A cidade é matéria física, prático-sensível (Lefebvre, 2001) que ganha diferentes formas de acordo com o sistema e com o tempo sob os quais ela está submetida.

A cidade não precisa ser necessariamente composta por enclaves fortificados e segregada, mas a cidade sob o urbanismo possui tal caráter uma vez que essa ideologia social é expressa em seu espaço através das formas, das funções, das práticas espaciais e sociais.

Para melhor compreendermos essa característica tão peculiar do urbano, no próximo tópico discutiremos, mais detalhadamente, sobre os conceitos de segregação urbana e de fragmentação.

1.3. SEGREGAÇÃO URBANA, FRAGMENTAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

A divisão e a separação das atividades, das pessoas e das coisas são princípios estruturais do capitalismo; e, no espaço da cidade capitalista, não seria diferente. A cidade, como já mencionado anteriormente, é separada em diversas áreas ou zonas, que, apesar de fragmentadas, articulam-se entre si através dos fluxos. Nesse sentido, Lefebvre (2021) afirma que:

A sociedade capitalista tende a separar uma das outras suas próprias condições. O efeito de separação é inerente a essa sociedade, à sua eficácia; ela se afunda, praticamente, na divisão social do trabalho, levada ao extremo pelo intelecto analítico. A separação *manifesta* (projetando-as no campo, tornando-as evidente) as contradições internas da sociedade, inacessíveis aos sentidos (Lefebvre, 2021, p. 92).

Em vista disso, além da divisão econômica do espaço (Corrêa, 2007, p.66), o sistema também promove uma divisão social ao separar grupos segundo a sua classe econômica, etnia ou raça. Segundo Castells (2020), a estratificação dos grupos no espaço é compreensível, uma vez que trabalhadores de determinada indústria ou setor vão optar por morar mais perto do seu local de trabalho, enquanto a classe dominante buscará habitar nas áreas mais privilegiadas da cidade, por exemplo.

Todavia, quando há uma homogeneidade desses grupos em determinados espaços, “forçados” a habitar ali, sendo impedidos de maneiras estruturais (pela falta de transportes ou vias), de maneira monetária (não possuir condições financeiras para deslocar-se de um lugar para o outro) e através da opressão social (violência policial, racismo, discriminação) de habitarem ou de circularem por outros espaços da cidade, não estamos mais lidando com uma simples distribuição da população no espaço segundo as suas características socioeconômicas. Estamos lidando com a segregação. Desta forma, Castells (2020) afirma que:

A distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, isto é, no sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus status

profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida etc. Falaremos, por conseguinte, de uma *estratificação urbana*, correspondendo ao sistema de estratificação social (ou sistema de distribuição dos produtos entre os indivíduos e os grupos) e, nos casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de *segregação urbana*. Num primeiro sentido, entenderemos por segregação urbana a *tendência* à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (Castells, 2020, p. 251).

Para Lefebvre (2019, p. 140), a segregação é a inimiga da reunião. Ela abriga em espaços, normalmente fechados, pessoas da mesma classe social (classe média e alta), fazendo deles espaços homogêneos, longe de toda a pobreza, falta de infraestrutura, violência e outros problemas que a cidade possa possuir.

No entendimento de Lefebvre (2001, p. 98), a segregação acontece por meio de três índices diferentes: através das formas ecológicas de segregação (favelas, pardieiros, apodrecimento do coração da cidade); dos processos formais (deterioração dos signos e significações da cidade, degradação do “urbano” por deslocamento de seus elementos arquitetônicos); e no aspecto sociológico (níveis de vida e modos de vida, etnias, culturas e subculturas etc.).

A segregação está intimamente ligada à questão da habitação (Corrêa 1989; Lefebvre, 2019; Maricato 2019; Castells, 2020). Corrêa (1989), afirma que ela é causada, em primeira instância, pelo Estado - que realiza o parcelamento e estabelece as leis de construção do solo do urbano. Associada à ação estatal, está ação das classes dominantes, que ao se autossegregarem em espaços fechados (esses, normalmente ocupam um grande espaço da cidade e chegam a promover até a expansão do seu tecido urbano), selecionando para si as melhores áreas da cidade excluindo-as do restante da população. Corrêa aponta que:

A segregação assim redimensionada aparece com um duplo papel, o de ser um meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de um meio de controle social por esta mesma classe sobre os outros grupos sociais, especialmente a classe operária e o exército industrial de reserva. Este controle está diretamente vinculado à necessidade de se manter grupos sociais desempenhando papéis que lhe são destinados dentro da divisão social do trabalho, papéis que implicam em relações antagônicas de classe, papéis impostos pela classe dominante que precisa controlar um grande segmento da sociedade, não apenas no presente, mas

também no futuro, pois se torna necessário que se reproduzam as relações sociais de produção (Corrêa, 1989, p.64).

Ao selecionar para si e para os seus grupos de interesse as melhores partes da cidade, que não possuem essa qualidade apenas pelas suas belezas naturais ou amenidades climáticas, mas por serem as partes mais dotadas de infraestrutura urbana, as classes abastadas reservam para si, também, a maior facilidade de acesso aos bens essenciais para a vida humana, como as instituições de ensino, cultura, saúde e lazer. E, por sua vez, tira das camadas populares, não só o acesso a esses instrumentos, como também atuam dificultando a possibilidade dos membros desse grupo de ascender socialmente.

Castells (2020), quando analisa a segregação, constata que, em nível econômico, ela atua na distribuição de um produto (a moradia) aos consumidores (aqueles que podem pagar por ela, não necessariamente aqueles que precisam de um local para morar); no nível político-institucional, ela rompe com os princípios da democracia do espaço, uma vez que produz espaço para parcela da população que pode pagar para acessá-los e exclui as demais camadas de acessá-lo. No nível ideológico, ao colocar como princípio para o acesso ao espaço a posse de capital, ela corrobora o distanciamento social entre as classes, criando subculturas e estranhamentos entre as classes.

A segregação é um instrumento de reprodução das forças de trabalho (Carlos, 2007). Aos grupos que não possuem acesso à educação de qualidade, é interessante (para os abastados) que eles permaneçam nessa situação para que sirvam, não só de mão de obra reserva na cidade, como para que sirvam de mão de obra barata. A elite, por meio do controle do acesso ao espaço urbano, controla, também, a qualidade de vida da classe trabalhadora. Por isso, o local de moradia está tão relacionado com as dinâmicas da segregação. Esse fato acontece, porque

As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de reprodução das relações de produção, no bojo do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais (Corrêa, 1989, p. 9).

Segundo Corrêa, é da intensificação da fragmentação entre as partes da cidade (e entre os grupos sociais) que a segregação é resultada. E é dessa falta de

conexão social entre as partes e os diferentes grupos que causa a alienação acerca do outro, fazendo com o sujeito não seja capaz de enxergar a cidade para além da sua realidade. Corrêa afirma que:

Na medida em que estas forças atuam intensamente e durante um longo período de tempo, geram uma marcante fragmentação da estrutura social, ao mesmo tempo em que se verifica crescente concentração de atividades e população na cidade. Da localização diferenciada no espaço urbano destas classes sociais fragmentadas, emerge a segregação residencial da cidade capitalista (Corrêa, 1989, p.62).

De acordo com Corrêa (1989), para trabalharmos a questão da moradia na cidade, é preciso compreender que o espaço urbano é um espaço privado. As classes abastadas depositam sobre ele um valor de troca, onde veem na aquisição de residências de terrenos uma forma de obtenção de lucro. Enquanto as classes populares concebem-no como valor de uso, pois desejam residir na cidade para ficar mais próximas de seus locais de trabalho, das escolas, das instituições financeiras etc.

Castells (2020) salienta que o local e a forma de moradia, além de espaços para habitação, são possuidores de signos urbanos que correspondem diretamente ao *status* socioeconômico de seus habitantes. Conseqüentemente, a escolha da casa e do bairro para moradia vai ser fortemente influenciada pelos signos de *status* sociais dos quais eles são compostos.

A moradia, além de sua escassez global, é um bem diferenciado, que apresenta toda uma gama de características, no que concerne a sua *qualidade* (equipamento, conforto, tipo de construção, durabilidade etc.), sua forma (individual, coletiva, objeto arquitetura, integração no conjunto de habitações e na região) e seu *status institucional* (sem título, alugada, casa própria, propriedades etc.) que determinam os papéis, os níveis e as filiações simbólicas de seus ocupantes (Castells, 2020, p.226).

Para que o solo urbano seja ainda mais valorizado e gere maior rentabilidade com a comercialização das moradias, os incorporadores atuam na promoção da especulação imobiliária nas cidades. A especulação imobiliária, por sua vez, atua através de instrumentos de infraestrutura e ideológicos sobre os espaços citadinos,

fazendo com que determinada parcela do solo tenha um aumento exponencial ou uma queda em seu valor mercadológico.

No intuito de edificar espaços destinados à população solvável, a especulação imobiliária (re)configura o espaço urbano segundo os seus interesses. O espaço da cidade é produzido, então, através de enclaves fortificados, que se trata de “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho” (Caldeira, 2000, p.211), destinados à população de classe média e alta.

Para Caldeira (2000), as pessoas optam pela autosegregação nesses enclaves fortificados para que possam viver somente entre as pessoas que pertencem à sua classe social. Os enclaves são voltados para o interior, as prioridades daquela comunidade são eles mesmos. O que está do lado de fora dos muros é marginalizado e “perigoso” para essa população. Desse modo, além de se autosegregarem em condomínios residenciais, os abastados criam, também, espaços públicos que sejam segregadores, como os *shopping centers*.

Tal tipo de produção do espaço urbano, orientada pela lógica do mercado imobiliário, pouco se importa com a harmonia da cidade como um todo ou em promover algum tipo de justiça espacial. A comercialização da moradia não resolve o problema do déficit habitacional, ela exclui do acesso e do pensamento urbano a parcela da população que não pode pagar os altos valores cobrados por poucos m² do espaço urbano.

Portanto, do seu ponto de vista de uma política de habitação, o primeiro obstáculo a vencer é a especulação imobiliária (pois uma vez que ela aparece, seu mecanismo absorve todos os orçamentos-moradia de que se pode dispor), *ela não está na base da enorme defasagem entre construção e necessidades de moradias*. As razões fundamentais desta defasagem devemos encontrá-las no próprio processo de produção (Castells, 2020, p. 231).

As interferências urbanísticas relacionadas ao problema da pobreza normalmente consistem na remoção das camadas populares para alguma periferia ainda mais distante, enquanto o espaço no entorno da cidade é (re)configurado pelas formas que expressam os princípios do urbanismo ideológico. Os espaços fechados são vendidos como uma opção segura de moradia, trabalho e lazer em

oposição à violência dos espaços públicos. Na compreensão de Sposito e Goés (2013),

No caso da segregação, é a maioria (no sentido político, econômico, cultural e religioso) que decide pela separação total ou relativa da minoria, submetida a essa condição por razões de diferentes ordens e, no caso das cidades latino-americanas, sobretudo pela situação socioeconômica (Sposito; Goés, 2013, p. 28).

A produção da cidade via lógica especulação imobiliária que comercializa a vida, autossegrega, segrega e fragmenta, faz com que as diferenças culturais e socioeconômicas dos grupos se intensifiquem de maneira que pode chegar ao ponto de um determinado grupo não reconhecer o direito do outro à cidade. A intensificação desse processo pode afetar as dinâmicas democráticas da sociedade, uma vez que o aprofundamento das diferenças entre as classes chega ao radicalismo, onde um grupo não consegue reconhecer o direito do outro à cidade; além de reforçar a indiferença e a intolerância (Sposito; Goés, 2013).

Segundo Caldeira (2000, p.211) entre final do século XIX e início do século XX, havia-se o primeiro tipo de segregação presente nas cidades brasileiras: a segregação por tipo de moradia, onde a população pobre morava nos cortiços e a população rica morava em palacetes. No Brasil República, e mais especificamente no início do século XX, as cidades brasileiras passaram por inúmeras reformas de cunho higienistas para que o espaço urbano colonial (de ruas estreitas, alagadiças, sem saneamento e com fortes vestígios de escravidão) fosse transformado em um espaço urbano “moderno”, dotado de infraestruturas para transportes e espaços verdes. Conforme Maricato (2019),

O saneamento tinha como objetivo, além das medidas propriamente higienistas, afastar das áreas centrais os pobres, mendigos e negros, juntamente com seu estilo de vida. E o embelezamento consistia em dar a essas áreas um tratamento estético e paisagístico que pressupunha a existência da pobreza (...) A solução do problema de moradia da massa trabalhadora pobre, entretanto, não fazia parte desses projetos de reforma urbana (Maricato, 2019, p.29).

Em tais reformas, à princípio, os cortiços (que eram símbolos de pobreza, sujeira e imoralidade para a elite cristã) foram demolidos, fazendo com que a população que ali residia migrasse para as periferias da cidade e para os morros,

como no caso do Rio de Janeiro, por exemplo. Na década de 1940, esse processo que fez do centro um espaço elitizado, resultou, conforme Caldeira (2000), no segundo padrão de segregação das cidades brasileiras: a segregação centro x periferia, onde a elite se concentrava no centro e a população pobre concentrava-se nas periferias urbanas.

Ao longo do século XX, as reformas higienistas continuaram a reconfigurar o espaço urbano brasileiro. Orientados pelas normas sanitárias, as edificações das casas deveriam possuir novas estruturas e novas regras de construção. O espaçamento obrigatório entre as residências, as normas para a entrada e circulação de ar e as novas tecnologias da indústria de construção civil foram pontos cruciais nessa reconfiguração espacial da cidade (Maricato, 2019).

Durante a década de 1960, segundo Maricato (2019), houve um adensamento populacional nas cidades do país, impulsionado pelo processo de industrialização e pela mecanização do campo que gerou o êxodo rural para as cidades. No processo de urbanização, a população pobre, que veio do campo em busca de emprego, assentou-se nos bairros mais pobres (normalmente localizados nas periferias das cidades, onde residiam os cidadãos que haviam sido expulsos dos cortiços no início do século).

Segundo Caldeira (2000), o padrão de segregação centro x periferia, caracterizado pela concentração da população negra nas periferias e da população branca nos centros das cidades, perdurou até os anos 1980, quando um novo padrão de segregação socioespacial começou a ganhar forma nas cidades brasileiras. As estruturas dos centros não interessavam mais às dinâmicas da sociedade e seus esforços para deixar as cidades do Brasil mais “modernas” foram cada vez mais intensificados.

Os centros históricos deixaram de ser alvo de interesses dos investidores, devido às suas características coloniais e ao alto valor dos seus solos. Dessa forma, novas centralidades foram disseminadas pelas cidades a fim de que abrigassem as novas formas dessa sociedade que viera a ficar cada vez mais modernizadas: edifícios verticais para comércio, residências e espaços fechados para lazer, como os *shopping centers*.

Já na década de 1980, com o adensamento urbano cada vez mais intensificado - que levou, também, ao aumento das desigualdades de acesso aos bens públicos, às desigualdades socioeconômicas e ao aumento da violência urbana

- a classe abastada migrou das não mais “novas” centralidades para as periferias distantes, onde passaram a residir em condomínios horizontais fechados em busca de segurança, lazer e exclusividade. O processo gerou o terceiro (e atual) modelo de segregação estabelecido por Caldeira (2000): segregação por enclaves fortificados.

Na segregação por enclaves fortificados, a população pobre e a população rica normalmente residem no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e possuem as suas realidades separadas pelos muros altos dos condomínios horizontais. Os condomínios, por sua vez, são dotados por um forte sistema de segurança, áreas de lazer completas com piscinas, quadras para a prática de esportes, academia, salão de festas e até por pontos comerciais, como padarias e farmácias.

Conforme Caldeira (2000), os referidos espaços são completos para que aqueles que neles residem não precisem realizar qualquer tipo de atividade nas ruas. Com as suas necessidades supridas em espaços fechados, cuja chave de acesso é o dinheiro, esse grupo não convive com as demais parcelas da sociedade e se mantem desconexo da realidade vivida pela maioria dos brasileiros.

Neste capítulo, desenvolvemos as linhas teóricas que deram base à nossa pesquisa, assim como estabelecemos os autores cujo quais utilizamos as abordagens conceituais acerca dos processos investigados por nós. Influenciados por Castells (2020), Lefebvre (2001) e Corrêa (1989), entendemos a cidade como produto do trabalho humano, sendo ela objeto de constante construção e (re)construção, tanto em sua dimensão espacial quanto social.

Os processos que dão forma às cidades, por sua vez, são influenciados pelos interesses da classe dominante que controla o sistema das sociedades capitalistas. A cidade produzida sob a lógica da produção capitalista, torna-se objeto de mercado, assim como todos os aparelhos que a compõem. Em contrapartida, a cidade também é o espaço da classe dominada: a classe trabalhadora. E é na disputa de classes pelo direito à cidade, acesso aos serviços e ao espaço para a reprodução da vida, que a cidade é produzida.

O espaço urbano, compreendido como um reflexo da sociedade (Corrêa, 1989), dá forma à ideologia do sistema sob o qual ele está inserido. Nesse espaço, a desigualdade - característica essencial do sistema capitalista - se dispõe em todas as áreas da vida urbana. Em especial, no acesso à moradia.

Como o solo urbano é um bem privado, o acesso a esse produto dá-se por meio do capital financeiro do indivíduo. A produção de moradia sob a lógica do

sistema, produz espaços para a população solvável. Os indivíduos que não podem pagar por uma parcela do solo urbano, precisam criar estratégias alternativas de habitação e ficam à disposição do Estado para que ele o forneça a um espaço de moradia digna, que atenda às necessidades humanas e urbanas.

A partir da desigualdade no acesso à habitação, a segregação se desenvolve e acentua os problemas urbanos. Conforme Calstells (2020), a moradia possui um papel de suma importância no processo de segregação porque ela é um importante símbolo de *status* social. O tipo de moradia no qual um indivíduo reside, é um fator de influência no papel social que ele ocupa.

Foi a partir da problemática entre habitação e segregação que respaldamos a base teórica no qual se desenvolveu esta pesquisa e abordamos os processos de expansão urbana em Campos dos Goytacazes, discutidos no próximo capítulo.

CAPÍTULO 2. PROCESSOS ESPACIAIS PRESENTES NA EXPANSÃO DA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Neste capítulo, discutimos os principais processos espaciais presentes na expansão urbana campista. Para tal propósito, dividimos os processos por marcos temporais devido ao fato de que, nas diferentes frações de tempo, as forças econômicas, políticas e culturais deram diferentes características às formas de expansão urbana na cidade de Campos.

Iniciamos a discussão com uma breve análise acerca dos principais processos espaciais responsáveis pela expansão da malha urbana campista até a década de 1960, devido ao fato de que, até então, a expansão urbana foi fortemente caracterizada pela centralização na área onde conhecemos hoje como “centro histórico”.

A partir da década de 1960, com a urbanização da cidade, com a falência das usinas de cana de açúcar e com a execução do PDUC (Plano de Desenvolvimento Territorial e Urbano de Campos), em 1979, tivemos uma expansão em direção às periferias gerada pelos loteamentos de terras agrícolas ociosas e pela favelização.

O nosso terceiro e último recorte temporal, foi a expansão urbana gerada a partir de 2006/2007. Ela foi fortemente impulsionada pela especulação imobiliária, nas áreas já urbanizadas, através do aumento da verticalização em áreas periféricas e da criação de condomínios e bairros planejados destinados à população pobre e à população de classe média baixa.

Dessa maneira, apontamos as principais características da expansão, as formas que ela tem tomado ao longo dos anos, os agentes presentes nos processos e o tipo de cidade que está sendo produzida.

2.1. A EXPANSÃO URBANA CAMPISTA ATÉ 1960

Campos dos Goytacazes é o maior município do Norte Fluminense, possuindo cerca de 4032,487 Km² e uma população de, aproximadamente, 483.551 pessoas (IBGE, 2022). Foi elevado à categoria de cidade em 1835, sendo anteriormente reconhecido como Vila de São Salvador dos Campos.

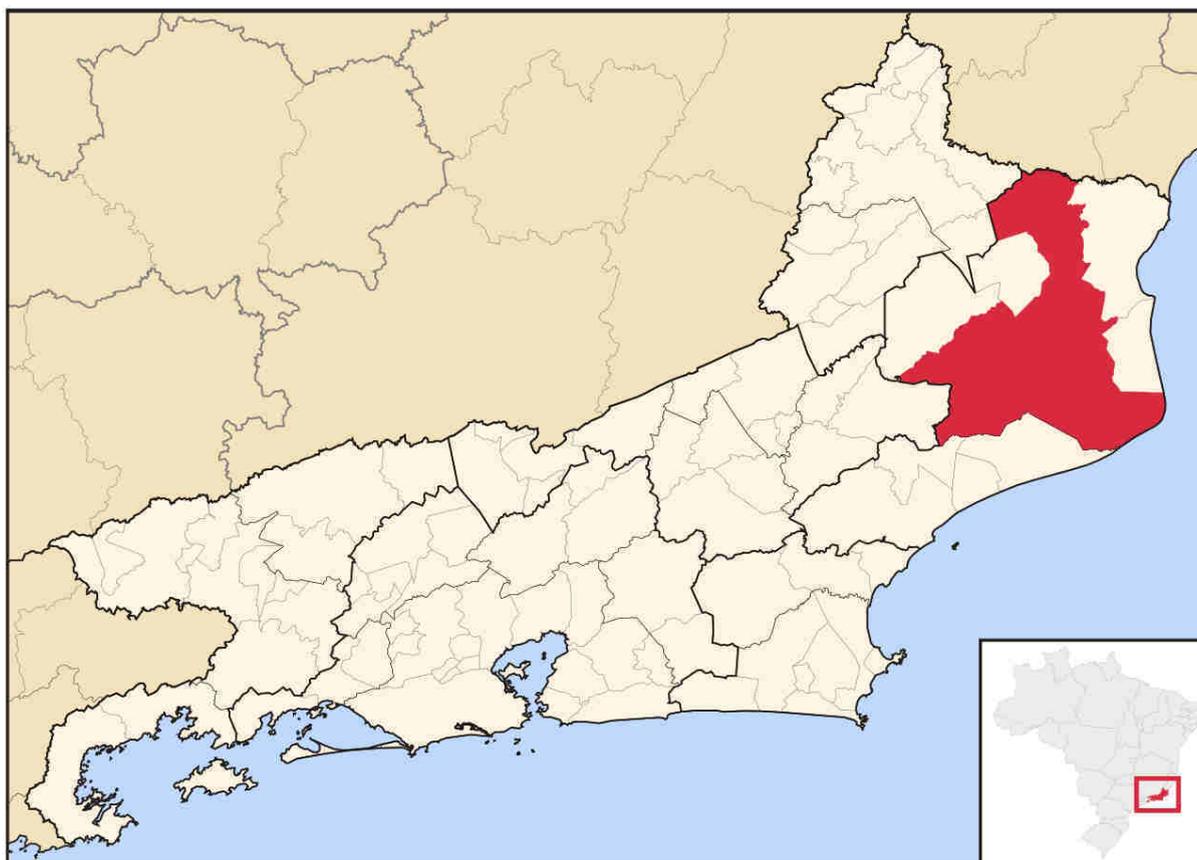


Figura 1. Localização do município de Campos dos Goytacazes/RJ. Fonte: Wikipédia (2024).

No final do século XIX e início do século XX, Campos ganhou destaque no cenário econômico nacional (e internacional) com a indústria sucroalcooleira e com a exportação de alimentos para a cidade do Rio de Janeiro, que fora a capital do Brasil de 1763 a 1960. Como ressalta Faria (2001; 2005),

Em toda região Norte e Noroeste do Estado do Rio de Janeiro, o município de Campos sempre ocupou um lugar de importância “os primeiros centros urbanos criados na região (...) foram Campos dos Goytacazes e São João da Barra (1676). Sem dúvida, a principal área de interesse de toda a Capitania foi o local onde hoje se localiza o Município de Campos de Campos dos Goytacazes (...) (Faria, 2001, p.5).

Sua importância econômica e política ditou a ascensão, em 1835, da vila de São Salvador dos Campos dos Goytacazes à categoria de cidade. E, na hierarquia da incipiente rede urbana da região Norte Fluminense, Campos se configurava como o principal centro urbano, apresentando-se, ainda, como polo das atividades comerciais (Faria, 2003), atendendo, pois, aos anseios de integração/articulação com a Capital (Faria, 2005, p.483-4784).

Sob o auge da produção de açúcar, a cidade de Campos teve o seu espaço desenvolvido segundo os interesses dessa elite. Conforme Mothé (2011), o Plano Urbanístico a ser executado nessa época foi o intitulado “Saneamento de Campos”, elaborado por Saturnino de Brito, em 1902, sendo o primeiro a mostrar a área de Guarus como parte do perímetro urbano, ao mapear um pequeno aglomerado à esquerda do Rio Paraíba do Sul (Faria, 2000), já assinalando uma pequena expansão para o norte.

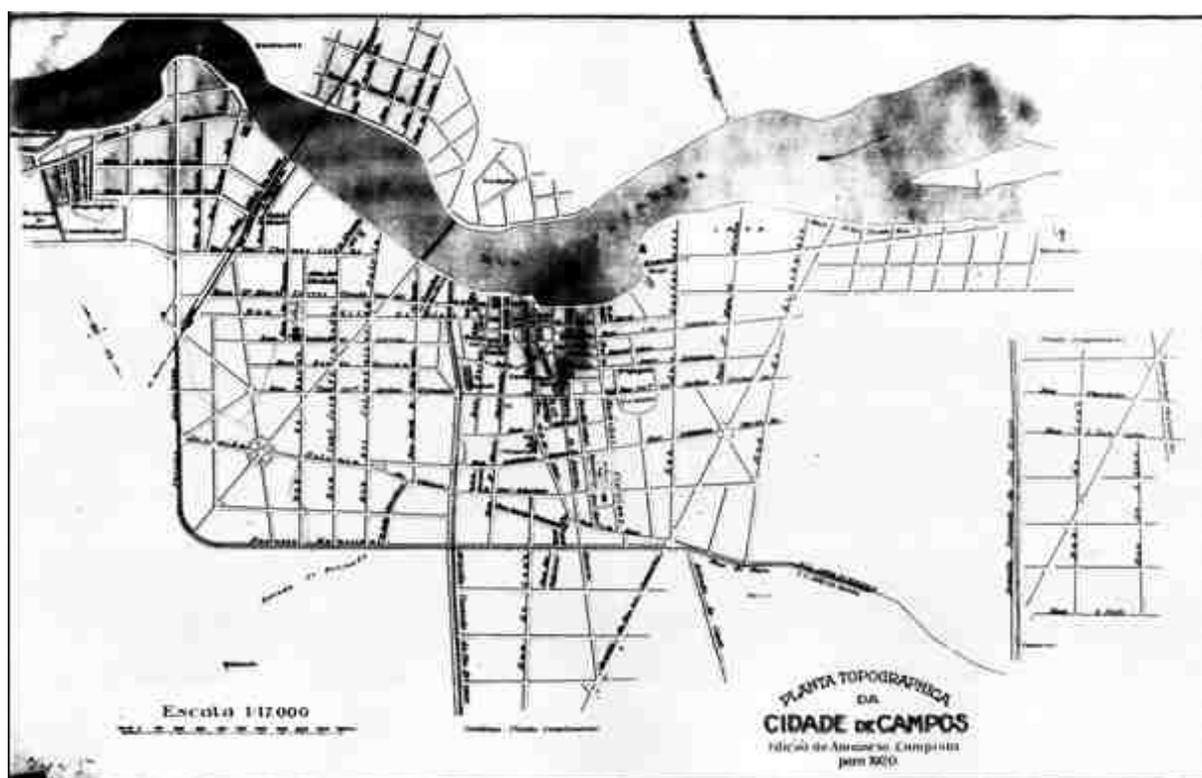


Figura 2. Malha Urbana Campista no Plano “Saneamento de Campos - 1902”, publicada em 1920.
Fonte: Pohlmann (2020).

O projeto era baseado nos princípios de “Ordem e Progresso” e “buscava não somente a higienização física da cidade, como também a higiene moral da população” (Mothé, 2011, p. 35). Durante a sua execução, o espaço urbano campista teve um caráter altamente centralizado na área onde hoje se situa o centro histórico, com reformas de cunho higienistas (Pohlmann, 2020), que se preocupavam em tornar a cidade mais bela e confortável para as elites e negligenciava as demais camadas da sociedade campista, situadas nas periferias.

Segundo Faria (2005, p. 4785), até meados das décadas de 1920 e 1930, “as ações na estrutura física da cidade atendiam a critérios exclusivos de saúde, higiene, embelezamento e ampliação dos espaços centrais”. Assim, durante o início da década de 1940, a própria população e a imprensa denunciavam as desigualdades entre o embelezamento do centro da cidade e as condições precárias sob as quais viviam os trabalhadores na periferia (Mothé, 2011).

Tais inquietações levaram o prefeito da época, Salo Brand, a elaborar um novo projeto urbanístico para a cidade, que ficou conhecido como “Plano Urbanístico de 1944”, para “corrigir” as falhas do plano anterior, como afirma Faria (2005):

Assim, a pedido de Salo Brand, a Empresa Coimbra Bueno elabora o Plano Urbanístico de 1944. Este foi concebido para, primeiramente, “corrigir” os erros das intervenções anteriores que tenderam apenas à valorização e embelezamento das áreas centrais e, segundo, a orientar a expansão da cidade, ignorando, por exemplo, inúmeros bairros que não foram considerados pelos planos anteriores (Faria, 2005, p. 12).

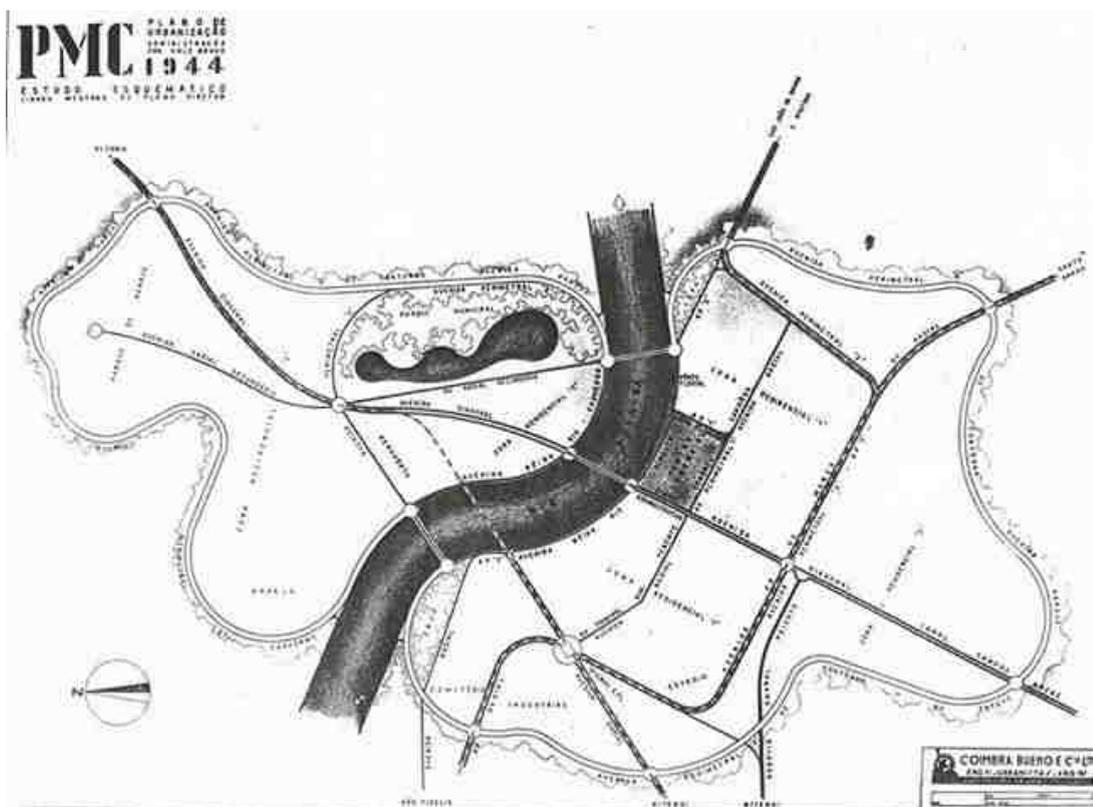


Figura 3. Área Urbana de Campos com as principais vias e a Avenida Perimetral, no Plano Urbanístico de 1944. Fonte: Pohlmann (2020).

Ao dar ênfase aos bairros mais periféricos, o Plano de 1944 inseriu Guarus, efetivamente, na malha urbana campista (Mothé, 2011). O que nos permite observar um considerável nível de expansão para a margem esquerda do Rio. Apesar de já aparecer nos projetos urbanísticos da cidade desde 1902, segundo Alvarenga (2020), a margem esquerda do Rio Paraíba tem sido, ao longo do desenvolvimento da cidade, negligenciada pelo poder público municipal, porque, apesar de estar presente (mesmo que por uma fração) nos planos, o foco de investimento sempre foi a margem direita do Rio.

A partir da segunda metade do século XX, a maioria das usinas de cana de açúcar de Campos entrou em processo de falência. O processo acarretou uma série de desempregos em massa no campo, fazendo com que essa população, agora ociosa, migrasse para a cidade em busca de emprego e qualidade de vida.

2.1.2. A EXPANSÃO URBANA DE 1960 A 2000

Até os anos 1960, a cidade de Campos era composta, principalmente, pela área, hoje, conhecida como “centro histórico”, pela área ao redor da Avenida Alberto Torres (até o Liceu de Humanidades) e por uma parte da área da Pelinca. Contudo, a malha urbana, oficialmente reconhecida pela prefeitura, abrangia uma área muito maior. Devido ao caráter centralizador dos investimentos em infraestrutura e desenvolvimento, essas eram as áreas, de fato, urbanizadas na cidade.

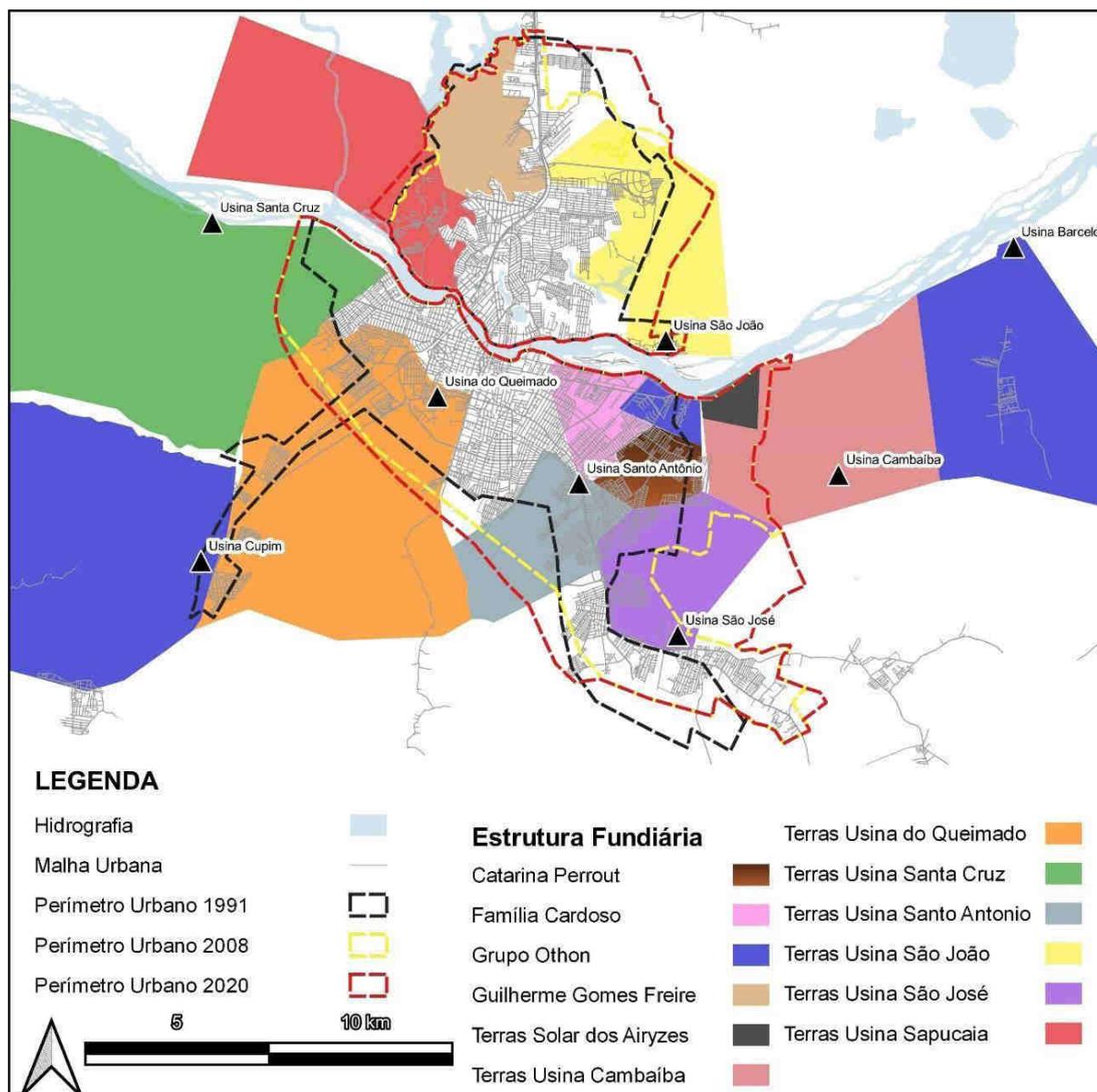


Figura 4. Expansão Urbana Campista até 1945 – Teresa de Jesus Peixoto Faria (1998). Fonte: Pohlmann (2020).

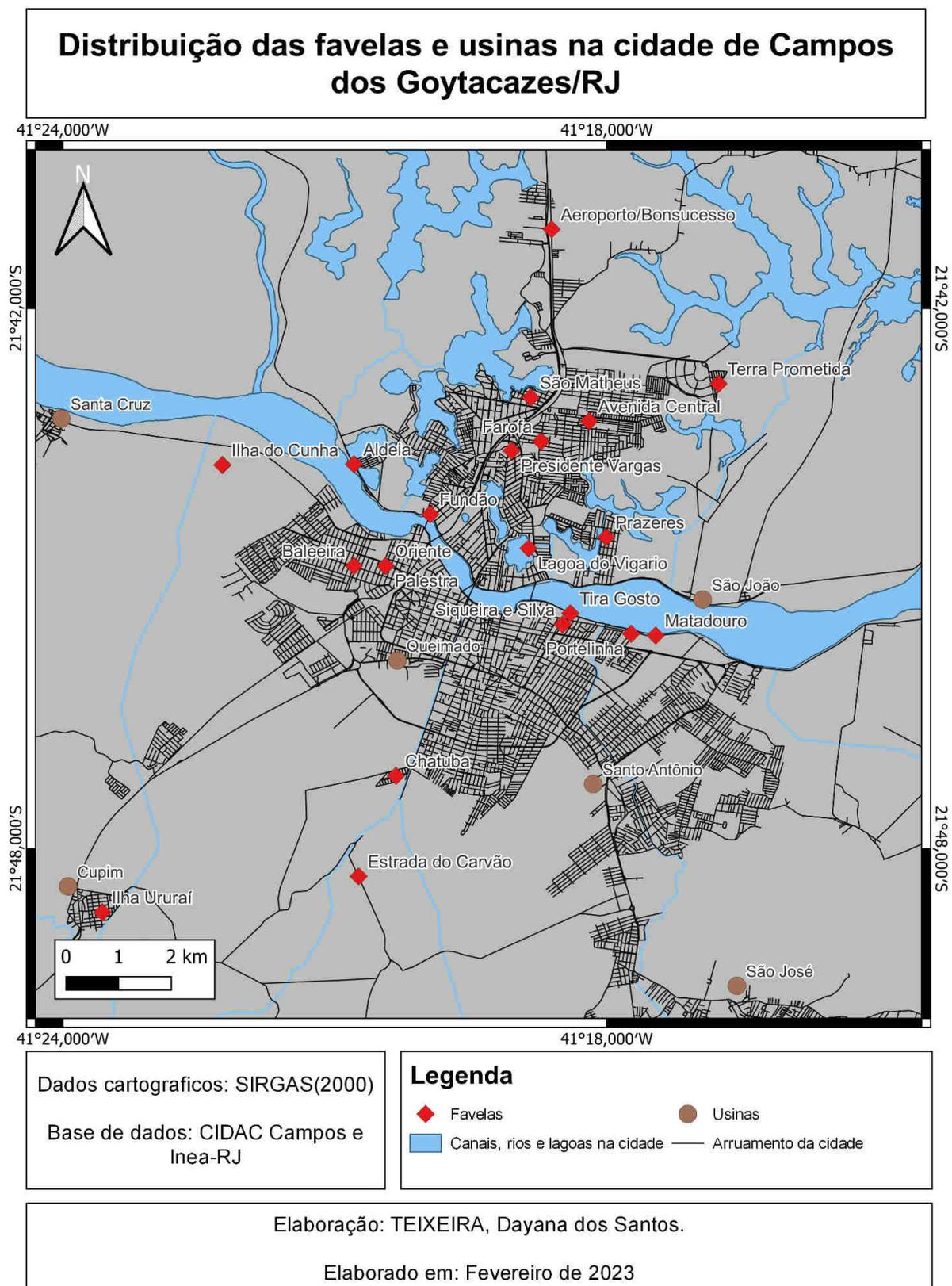
Nessa década, a cidade de Campos seguiu o processo de aumento populacional, que acontecia em escala nacional, e consolidou a sua urbanização. Além da industrialização e da mecanização do campo - fatores que corroboraram a urbanização nacionalmente -, Campos teve como força motriz do processo a falência das usinas de cana de açúcar, que deixou milhares de trabalhadores do setor sucroalcooleiro desempregados. Devido ao alto valor no centro elitizado, esses trabalhadores assentaram-se nas periferias da cidade, junto com os pobres citadinos que haviam sido expulsos do centro pelas reformas higienistas do início do século.

Como a cidade não foi estruturada para receber a população que migrava em massa, Campos teve a sua expansão urbana caracterizada, principalmente, pela formação de favelas nas periferias da malha urbana. A favelização aconteceu de maneira tão intensa que, ao final dos anos 1970, a cidade já registrava a presença de 19 favelas nos seus arredores (Da Silva Freitas; Faria, 2011).

Em detrimento disso, a favelização foi o primeiro processo a expandir a malha urbana campista. Como a cidade era circundada pelas usinas de cana de açúcar, a instalação das favelas dava-se nas terras das próprias usinas, como é possível percebermos nos mapas abaixo.



Mapa 1. Representação da estrutura fundiária do distrito sede de Campos dos Goytacazes, sua relação com a malha urbana e com os perímetros urbanos delimitados pelos Planos Urbanísticos. Fonte: De Godoy; Tângari (2021) com dados de Conti (2013), Aliprandi (2017).



Mapa 2. Distribuição de favelas e usinas de cana-de-açúcar na cidade de Campos. Fonte: mapa elaborado com base em dados de Conti (2013) e em dados empíricos.

O aumento da população urbana, na cidade sem infraestrutura suficiente, acentuou ainda mais as desigualdades entre centro e periferia (Mothé, 2011). Diante desse contexto, o prefeito da época, Raul Linhares, herdeiro das terras da antiga Usina do Queimado, desenvolveu o Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos (PDUC), que se tornou responsável por ordenar o desenvolvimento físico e territorial do espaço urbano campista (Faria, 2005).

Como o plano também dava ênfase às áreas mais periféricas e ainda havia um desinteresse da elite campista pelo centro histórico (que já possuía um alto valor do solo e não atendia mais às suas novas “necessidades” modernas), houve uma expansão da cidade em sentido às terras da antiga Usina do Queimado, que foi possibilitada pela conversão dessas em urbanas através do PDUC (Zacchi, 2012), durante o mandato de Linhares, executado de 1977 a 1982. Em detrimento disso, foi iniciado, de maneira formal, o principal processo de expansão urbana em Campos: a conversão de terras rurais, pertencentes ao setor sucroalcooleiro em terras urbanas (Zacchi, 2012).



Figura 5. Imagem aérea da malha urbana campista no PDUC, em 1979. Fonte: Pohlmann (2020).

Na década de 1980, as terras da antiga usina foram loteadas e, nelas, começaram a ser construídos condomínios horizontais de luxo. Devido à grande área que ocupavam, os empreendimentos contribuíram significativamente na expansão territorial da urbanização. Ademais, na área da Pelinca, havia-se um intenso crescimento urbano vertical, com a construção de edifícios para a população de classe média.

Um dos marcos da expansão urbana vertical na cidade de Campos foi a construção do Edifício Barão da Lagoa Dourada (Pelincão), localizado na Av. Pelinca - em terras que pertenciam à antiga Usina do Queimado -, em 1980. O condomínio foi um expoente, pelo fato de que não havia, na cidade, prédios com tantos andares quanto ele. Segundo Nogueira (2010), no momento de sua inauguração, o condomínio contava com 44 apartamentos divididos em 8 blocos.

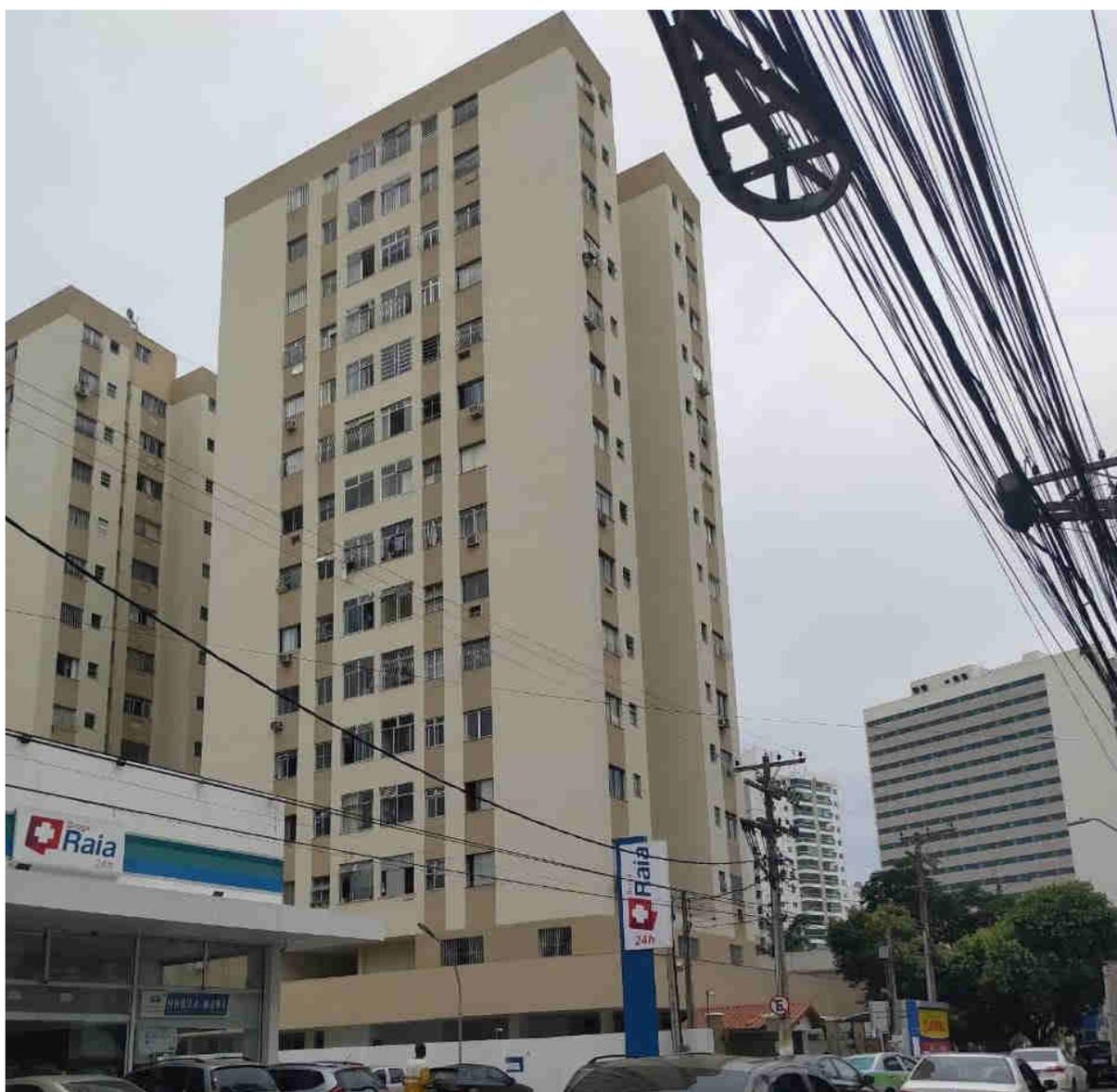


Figura 6. Condomínio "Pelincão". Fonte: Acervo pessoal (2021).

A construção do Edifício São Salvador (Formosão), em 1983, de perfil semelhante ao Pelincão, com quatro blocos de quatorze andares e destinado à população de mesma classe social, foi outro marco de verticalização do espaço

urbano campista. O condomínio, instalado entre a Av. Tenente Coronel Cardoso (antiga Av. Formosa) e a Pelinca, possuía uma localização estratégica, pois estava próximo ao centro, à área do Liceu de Humanidades e à Pelinca: os pontos mais valorizados na cidade.

O terceiro marco da expansão vertical da cidade foi a construção do Edifício do Abolicionista Luiz Carlos de Lacerda Sobrinho (Lacerdão), na Rua Lacerda Sobrinho, o único que não estava localizado nas terras da Usina do Queimado, mas que, também, possuía uma localização estratégica por ficar no Centro, bem próximo ao Terminal Rodoviário Roberto Silveira e à Av. 28 de Março. O condomínio possuía o mesmo perfil dos demais, sendo constituídos por cinco blocos de 14 andares.

A concessão de crédito pelo governo através do BNH (Banco Nacional de Habitação)² viabilizou os negócios entre investidores e a população solvável, sendo um facilitador de vendas desses empreendimentos. O que contribuiu para o aumento da população urbana, assim como para a centralização dessa população e para a centralização dos investimentos em infraestruturas e aparelhos urbanos.

Um outro vetor de expansão territorial da malha urbana campista durante os anos 1980, foram as terras da Família Cardoso, localizadas ao longo da Av. Alberto Lamego, devido à sua proximidade com o Centro e com a UENF, ainda em construção. Nessas terras, foram construídos, nos anos 1980, o condomínio horizontal de luxo Bougainville, o Bosque das Acácias e o Residencial do Horto.

Ao longo do final do século XX e início dos anos 2000, as terras da antiga Usina do Queimado e as terras da família Cordeiro permaneceram como as principais linhas de crescimento urbano, através da construção de condomínios horizontais de luxo e de condomínios verticais destinados à população de classe média.

2.2. A EXPANSÃO URBANA CAMPISTA A PARTIR DOS ANOS 2000

Em 1997, foi implementada a Lei nº 9478/97, que partilha os lucros da produção de petróleo na Bacia de Campos para os municípios impactados pela produção. A partir dessa partilha, os *Royalties* do petróleo tornaram-se a principal fonte de capital de Campos dos Goytacazes, dando ao município, recursos

² Banco criado, em 1964, pelo Governo Militar, para financiar a criação de moradias populares com o objetivo de minimizar o déficit habitacional nas cidades do país.

financeiros para que criasse programas habitacionais autônomos. Conforme Oliveira e Pedlowski (2012):

No entanto, no final da década de 1990, ocorreu uma transformação radical na realidade orçamental de Campos dos Goytacazes em função da aprovação da chamada Lei do Petróleo.⁴ A Lei do Petróleo implicou a transferência, na forma de royalties, de um alto volume de recursos referentes à exploração do petróleo para a bacia de Campos. Estes recursos deram capacidade ao governo municipal para executar programas de assistência social, sem que houvesse a necessidade de firmar parcerias com outras esferas de governo (Oliveira; Pedlowski, 2012, p. 666).

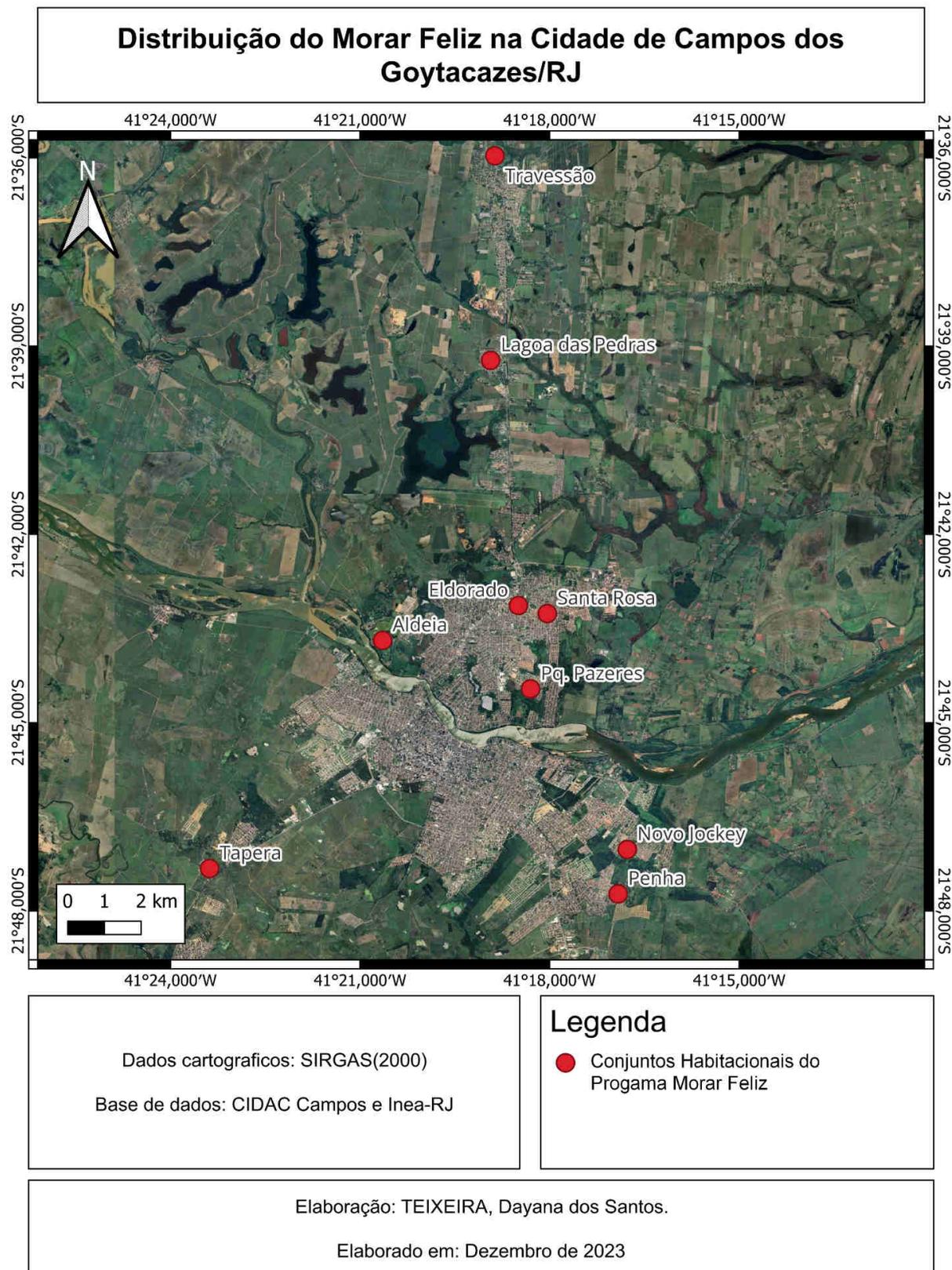
Viabilizados pelos recursos dos *Royalties*, sob o mandato de Arnaldo Vianna (1998-2005), a PMCG construiu 12 conjuntos habitacionais nas periferias da cidade, que viriam promover a desfavelização desses espaços (Oliveira e Pedlowski, 2012).

Durante as eleições municipais de 2008, a então candidata à prefeita, Rosinha Garotinho, anunciou que lançaria o “Morar Feliz”, um programa habitacional municipal com o objetivo de sanar o déficit habitacional em Campos. Ao vencer as eleições, a prefeita iniciou, no ano de 2009, as obras dos conjuntos. À princípio, o programa entregaria 10.000 casas (Arruda, 2014) à população carente ou em vulnerabilidade ambiental do município.

Segundo Arruda (2014), o programa foi financiado com os *royalties* da produção de petróleo e fora utilizado como estratégia política para concorrer com o programa “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal, sob a presidência de Luís Inácio “Lula” da Silva (PT), que pertencia a um grupo político de oposição ao da, então prefeita, Rosinha Garotinho.

Ao todo, foram construídos 44 conjuntos habitacionais, distribuídos nas periferias da cidade. Ao final da primeira fase do programa, em 2012, haviam sido entregues 5.526 casas populares (Arruda, 2014). Ao vencer as eleições municipais de 2012, a prefeita Rosinha Garotinho, continuou com o Morar Feliz, e prometeu a construção de mais 4.574 unidades (PMCG, 2013).

Os conjuntos habitacionais do Morar Feliz são umas das forças norteadoras na expansão territorial urbana de Campos, pois, devido ao grande espaço que ocupariam, foram instalados nas margens da malha urbana (ver mapa 6).



Mapa 3. Distribuição dos conjuntos habitacionais da 1ª fase do Morar Feliz.

Aliado à construção das casas, houve a construção de vias e a instalação de saneamento básico em espaços que, até então, eram desprovidos desse tipo de infraestrutura - o que contribuiu para a valorização dos terrenos que foram alcançados pelas obras e instalação de novos empreendimentos imobiliários nos arredores dos conjuntos.

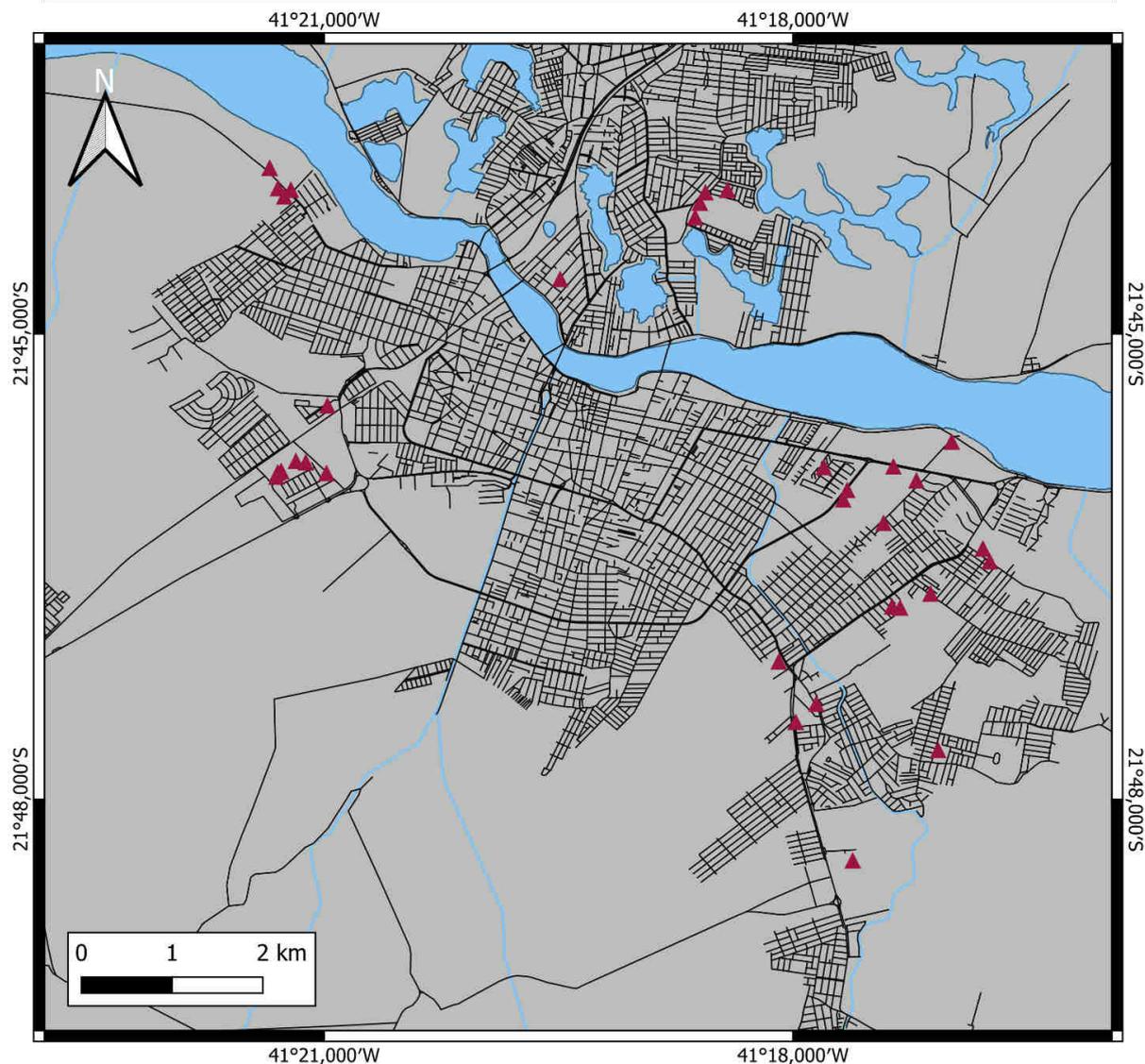
2.2.2. A EXPANSÃO GERADA PELOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS DESTINADOS À CLASSE POPULAR

Normalmente localizados em bairros periféricos, próximos aos conjuntos habitacionais do Morar Feliz, às favelas ou aos condomínios horizontais de luxo, esses empreendimentos, destinados às classes populares vêm, desde o final dos anos 2000, atuando na expansão territorial urbana campista.

Os condomínios, em sua maioria, possuem de 4 a 10 andares e diversos blocos. Na área comum, é realizada uma estrutura similar à de um bairro planejado; com ruas pavimentadas, pequenas áreas verdes e áreas de lazer. As residências são compostas por apartamentos de 221x 323m², de dois quartos, uma sala de estar, uma cozinha integrada com a área de serviço e um banheiro. Devido ao alto valor do solo urbano e às facilidades de créditos disponibilizadas, tanto por iniciativas privadas como pelo Governo Federal, esse modelo de residência tem se tornado cada vez mais comum para as famílias de classe média baixa e pelas famílias pobres.

Apesar de estarem localizados em bairros relativamente afastados do Centro, esses condomínios encontram-se próximos às importantes vias de tráfego da cidade, o que possibilita a facilidade de acesso aos principais centros de comércio e aos principais aparelhos urbanos, que, em sua maioria, encontram-se no Centro da cidade, como já mencionado anteriormente.

Distribuição dos condomínios verticais na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ



Dados cartográficos: SIRGAS(2000)

Base de dados: CIDAC Campos e Inea-RJ

Legenda

- ▲ Condomínios Verticais
- Arruamento da cidade
- Canais, rios e lagoas na cidade

Elaboração: TEIXEIRA, Dayana dos Santos.

Elaborado em: Novembro de 2023

Mapa 4. Distribuição dos condomínios verticais, destinados à população de classe média baixa, na cidade de Campos.

Ao se instalarem nas margens da cidade, tais condomínios atraem, consigo, o setor de serviços. Por serem construídos em áreas periféricas, o empreendimento, normalmente, é instalado no local antes dos serviços essenciais à vida urbana. Com o intuito de atender às demandas da população residente, pontos comerciais como farmácias, padarias, supermercados, lanchonetes, lojas de materiais de construções, roupas etc. são instalados nesses locais, corroborando a expansão da malha urbana.

Embora localizados em pontos, teoricamente, estratégicos, a população desses condomínios, em Campos, sofre com a questão do deslocamento urbano devido à precarização do serviço de transporte público na cidade. Diferente dos moradores dos condomínios horizontais, também localizados nas periferias, grande parte dos moradores desses pequenos condomínios verticais não possuem flexibilidade financeira para se deslocar diariamente pela cidade com um automóvel próprio.

Esse fato foi analisado, especificamente, nos condomínios Vivendas da Penha I e II, localizados no bairro da Penha, onde pudemos observar a lotação do ponto de ônibus em frente aos condomínios e a reclamação dos moradores acerca das dificuldades para chegar ao trabalho devido à falta de transporte público.

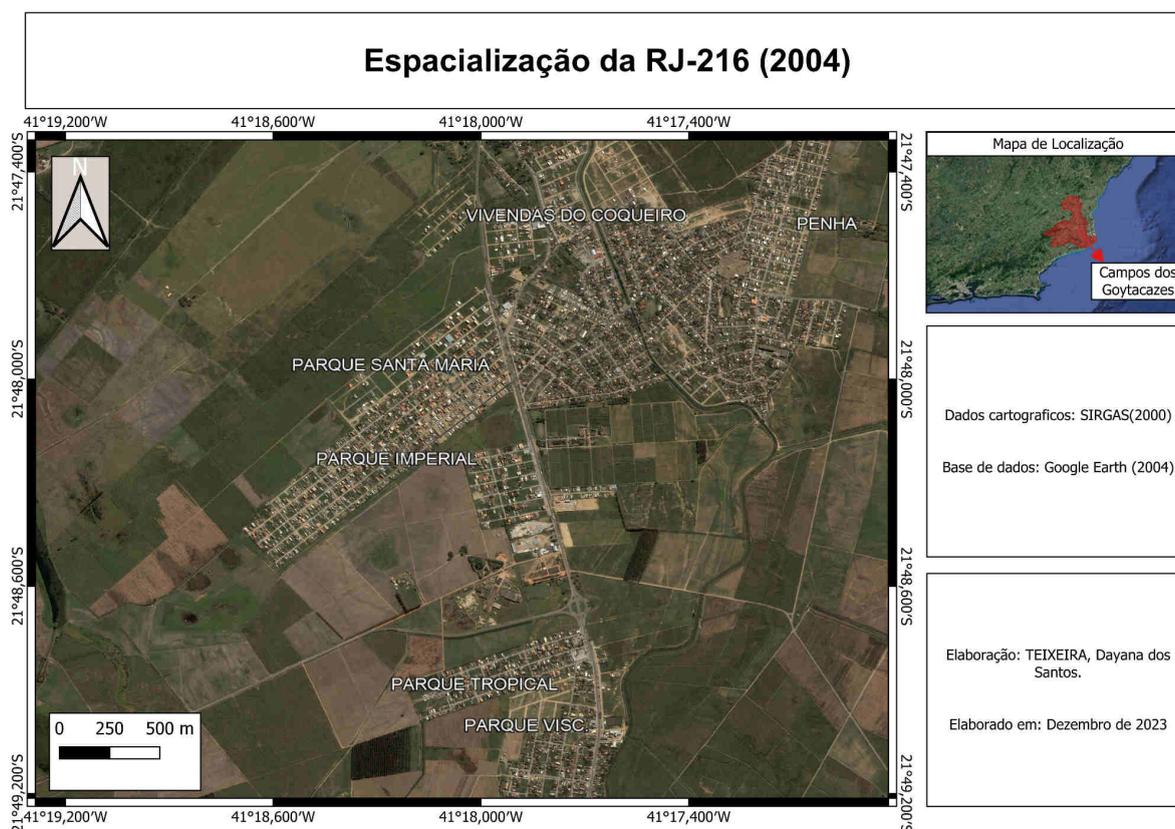
E no condomínio Reserva dos Cristais, localizado no Parque Julião Nogueira, onde os moradores precisam caminhar cerca de 20 minutos até a BR-101 para ter acesso ao transporte público. Uma moradora nos relatou que, quando o carro da família quebra, ela e o marido ficam hospedados na casa de familiares que moram em um bairro onde há transporte público para que eles consigam se deslocar até o trabalho.

Foi nesse contexto de construção empreendimentos imobiliários destinados à população de classe média e baixa em bairros periféricos, próximos às áreas já urbanizadas que os bairros localizados ao redor da RJ-216 se tornaram alvos de investidas do mercado imobiliário através da construção de pequenos condomínios verticais e bairros planejados.

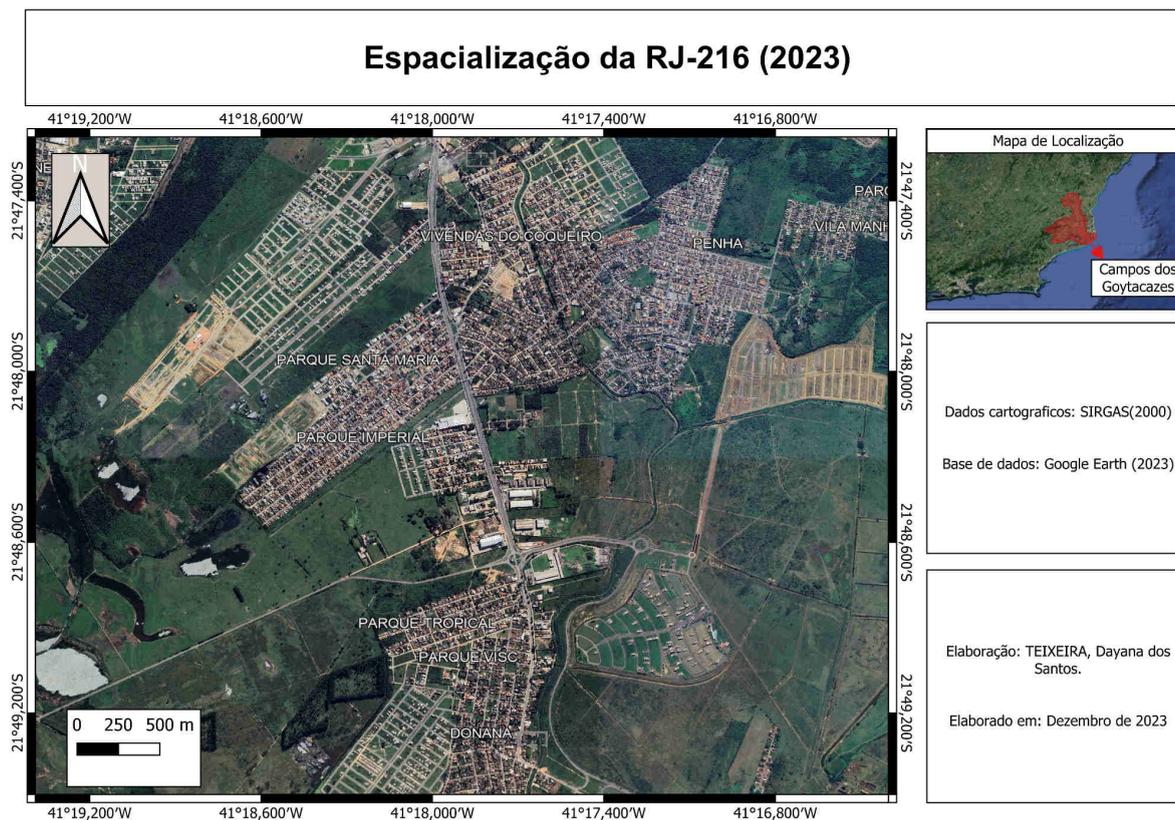
A Rodovia RJ-216, também conhecida como “Estrada do Açúcar”, se inicia ao final da Av. 28 de Março (sentido leste), no antigo Bairro Antônio, e segue até o distrito de Santo Amaro. As terras localizadas ao redor da Rodovia, na sua parte inicial, pertenciam à antiga Usina Santo Antônio, e, com o fim das atividades

sucroalcooleiras, foram transformadas nos bairros Parque Bela Vista, Parque Prado, Parque Imperial, Donana e Parque Tropical.

As terras da Usina (no sentido leste) fazem divisa com as terras da Usina São José, localizada no distrito de Goitacazes. A princípio, por volta de 2009 e 2010, foram construídos pequenos condomínios verticais, destinados à população de classe média baixa, nos bairros Donana, Parque Bela Vista, Parque Prado e Parque Santo Antônio (Beco).



Mapa 5. Bairro às margens da RJ-216 em 2004.



Mapa 6. Bairros às margens da RJ 216 em 2023.

Foi a partir desse processo que o bairro Santo Antônio se tornou alvo de investidas do mercado imobiliário, desenvolvedor de empreendimentos que vem reconfigurando a composição social e espacial do bairro.

Neste capítulo, ao analisar os principais processos espaciais presentes no processo de expansão urbana da cidade Campos, podemos identificar, à princípio, a centralização como uma forte característica do espaço urbano campista. Durante o período colonial, a cidade concentrava-se na área, hoje, conhecida como “centro histórico”. A partir da década de 1920, as reformas higienistas e modernizadoras da cidade republicana atuaram sobre o urbano campista com as suas novas formas de produção de espaço, principalmente, através das construções residenciais.

A prática modernizadora gerou o crescimento descontínuo da cidade, com o espraiamento das novas residências urbanas em espaços ainda não urbanizados. Somado à descontinuidade, tivemos a consolidação do padrão centro x periferia no modelo de segregação da cidade, uma vez que a elite branca se concentrava na área central ou em seus arredores, enquanto a população pobre e negra era segregada nas periferias.

O Plano de 1944 e o PDUC, por sua vez, foram responsáveis pelas linhas de crescimento da malha urbana campista a partir da segunda metade do século XX. Entre os anos 1970 e 1980, houve uma expansão do centro urbano de Campos a oeste, em direção às terras ociosas da Usina do Queimado. A expansão foi caracterizada pela conversão das terras rurais (antes, destinadas à produção sucroalcooleira) em terras urbanas, principalmente, para fins residenciais.

A expansão em direção às terras da antiga Usina do Queimado, durante as décadas de 1970 e 1980, contavam com a construção de residências para a população de classe média e alta, e, em especial, com as construções de condomínios verticais. Também houve, no local, a centralização de serviços destinados à população de classe média e alta na área da Pelinca. A Pelinca, contudo, tornou-se alvo da especulação imobiliária e teve forte importância na expansão vertical da cidade, sendo, até hoje, a área mais verticalizada de Campos.

Além do crescimento vertical, houve o crescimento da malha urbana (a partir dos anos 1980) através da criação de condomínios residenciais horizontais nas periferias da cidade, ao lado das favelas, e em terras que, até o início do século, eram utilizadas para fins agrícolas. Embora o padrão centro x periferia permanecesse como a principal forma de segregação socioespacial na cidade, com tal processo tivemos a consolidação da segregação por enclaves fortificados em Campos.

A expansão, gerada pela criação de condomínios horizontais, reforçou não só a disparidades socioeconômicas na cidade, como impulsionou ainda mais o seu crescimento descontínuo com o espraiamento e a dispersão urbana, processos que vigoram até hoje. Durante o final dos anos 2000 e início dos anos 2010, essa forma de expansão, orientada pela especulação imobiliária, através da construção de espaços fechados para a população de classe média e alta, continuou a crescer. Entretanto, novas formas de habitação passaram a (re)configurar o espaço da cidade.

Nesse contexto e de programas governamentais destinados à aquisição da moradia própria, os bairros planejados e os condomínios verticais destinados à classe popular e à classe abastada ganharam espaços nas periferias da cidade; atuando fortemente na (re)configuração de bairros antigos e na criação de novos bairros, como é o caso do Santo Antônio (Beco), objeto de estudo deste trabalho.

Com base nos estudos acerca dos processos que deram e dão forma ao espaço urbano campista, salientamos que a cidade desigual, construída sob a lógica do mercado, vem há séculos segregando pessoas pobres e negras nas periferias, não só da malha urbana, mas da sociedade. Campos é uma cidade dotada de espaços completamente dispersos e traçada pela segregação.

CAPÍTULO 3 - METODOLOGIA

Este trabalho é fruto de uma pesquisa qualitativa, do tipo descritiva, onde buscamos responder às nossas questões de pesquisa através de trabalhos de campo e de uma descrição detalhada acerca do processo de expansão urbana atrelado à segregação e à fragmentação na cidade de Campos.

A análise urbana, baseada em Panerai (2006), foi o nosso método de investigação. À princípio, buscamos compreender o processo de crescimento da cidade de Campos, para que pudéssemos analisar o seu modo de crescimento, as suas principais influências, formas, linhas de crescimento e os principais agentes envolvidos.

Os dados coletados para análise são oriundos de fontes primárias e secundárias. A coleta de dados primários foi realizada através de entrevistas semiestruturadas, observações não-participantes, registros fotográficos e análises espaciais. Com esses dados, também foram produzidos mapas da área estudada para que o processo fosse especializado.

A escolha do bairro Santo Antônio como objeto de estudo, além das motivações pessoais que foram relatadas no prólogo, ocorreu devido ao fato de que a área, nos últimos doze anos, sofreu expressivas reconfigurações na sua morfologia social e espacial. Esse fato deu-se, principalmente, a partir da política habitacional municipal da época, o programa Morar Feliz, que removeu parte da população tradicional do bairro para que os espaços onde as suas residências estavam localizadas fossem transformadas em mercadorias do comércio imobiliário.

A localização do bairro também é rica em conteúdo para os nossos estudos. Apesar de estar incluído na malha urbana de Campos desde o PDUC (1979), até o ano de 2011, o bairro possuía fortes características rurais, com a presença de criação de gados, cavalos e de residências populares. Também era comum a presença de crianças brincando e de adultos sentados na rua conversando.

À margem direita da Av. 28 de Março, o bairro fazia, e ainda faz, divisa com terras urbanas vazias que se prolongam até a RJ 238 (Estrada dos Ceramistas) e ao Carvão. Essas terras, na época de funcionamento da Usina, eram utilizadas para a plantação de cana de açúcar, entretanto, com o encerramento das suas atividades,

elas ficaram ociosas. Em algumas partes, ainda é possível observar a presença de gados, mas nada em quantidade significativa.



Mapa 7. Localização do bairro Santo Antônio na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ.

O seu caráter periférico nos permitiu investigar como o urbano avança sobre as terras com finalidades rurais e as estratégias dos diversos agentes produtores de espaço para que a reconfiguração socioespacial do bairro fosse realizada, além de

podermos analisar como o mercado imobiliário define o valor monetário das partes do solo urbano através da especulação.

3.1 COLETA DE DADOS PRIMÁRIOS

Entrevistas com antigos moradores que permaneceram no bairro

Durante a coleta de dados primários, realizamos três entrevistas semiestruturadas com antigos moradores do Santo Antônio que permaneceram morando no bairro após as remoções. Os três entrevistados eram homens de meia idade escolhidos para entrevista por conveniência. O entrevistado nº1 foi o dono de um bar; o entrevistado nº 2 foi o proprietário de uma loja de imóveis; e o entrevistado nº 3 foi um morador que estava caminhando pelo bairro.

A partir das entrevistas com o morador nº 2 e com o morador nº3, descobrimos que parte das terras do bairro já foram loteadas após o encerramento das atividades da Usina. E, a partir desse loteamento, entre a partir da década de 1980 que eles se mudaram para lá. Dessa maneira, o bairro era composto pelas famílias de ex-trabalhadores que residiam nas casas da Usina e pela população que migrou para o bairro a partir do pequeno loteamento que fora realizado após o encerramento das atividades sucroalcooleiras no local. Ambos os grupos moravam em residências de características populares.

Entrevistas com os corretores imobiliários

As entrevistas com os representantes dos empreendimentos foram realizadas, também, por conveniência e aconteceram em três campos. No primeiro, entrevistamos o corretor nº1 quando visitamos o Cidade Jardim pela primeira vez e o encontramos no *stand* de vendas. No segundo campo, com a entrevista marcada, o corretor nº1 estava acompanhado do corretor nº2.

O corretor nº 2 se identificou como gerente da imobiliária presente e amigo da proprietária do empreendimento. A entrevista foi realizada com ambos ao mesmo tempo, contudo, o corretor nº 1 respondeu as questões mais técnicas, como as formas de financiamento, andamentos das obras, as construtoras envolvidas,

enquanto o corretor nº2 respondeu às questões referentes à origem do bairro, aos proprietários dos empreendimentos e as suas relações com a antiga Usina.

A corretora nº 3 estava presente no *stand* de venda do Orion Residence e nos apresentou o empreendimento, além de nos mostrar as formas de financiamento dos imóveis e o seu público-alvo.

Entrevista com a moradora do Cidade Jardim

A escolha da entrevista deu-se a partir de um colega de laboratório. A moradora é uma jovem de 20 anos, filha de pai funcionário público municipal e mãe professora, que reside no empreendimento desde 2021.

Entrevista com moradores que foram removidos do bairro e com os proprietários dos empreendimentos: impossibilitadas

Durante a pesquisa tentamos contato com os moradores que foram removidos pela PMCG, mas não obtivemos retorno. Embora soubéssemos o local onde esses moradores se encontram, a ida ao campo foi inviabilizada devido ao índice de violência que vinha ocorrendo no conjunto a partir dos conflitos pelo tráfico de drogas.

O conjunto encontrava-se fechado em vários pontos por barricadas que impedia a entrada de automóveis. Os conflitos encontravam-se intensos ao ponto de o único templo religioso do local (uma igreja da Assembleia de Deus) ser destruído após se envolver em conflitos internos. Em relação aos moradores removidos, conseguimos contato, apenas, com a neta de uma moradora (*in memoriam*) que foi removida para o Morar Feliz.

Entramos contato com o escritório do Oswaldo Mirando, nos identificando como pesquisadoras da UENF, mas o atendente negou o contato com o empresário. Também tentamos contato com a Márcia Póvoa, mas nenhuma via de comunicação foi encontrada por nós ao longo desta pesquisa.

Trabalho de Campo

Iniciamos a pesquisa de campo no dia 10 de outubro de 2022, realizando uma visita na área onde residem os antigos moradores do bairro. O campo foi realizado com o objetivo de analisarmos os processos ocorridos a partir das perspectivas dos antigos moradores do bairro.

Nesse contato, nos identificamos como pesquisadoras da UENF e realizamos entrevistas semiestruturadas com antigos moradores e comerciantes presentes para coletarmos informações acerca de como o processo de remoção dos antigos moradores ocorreu, se a remoção impactou o cotidiano do bairro, qual era a relação deles com os moradores dos novos empreendimentos, como eles se identificavam com o bairro em sua atual forma e a opinião deles acerca dos processos ocorridos no bairro.

Para coletarmos informações acerca do condomínio vertical localizado nessa área, nos identificamos como clientes interessadas em um imóvel e visitamos o *stand* de vendas do empreendimento Orion Residence. A corretora nos levou para conhecer um modelo de apartamento do condomínio, nos mostrou as formas de financiamento do imóvel e falou sobre os princípios do empreendimento.

No mesmo dia, caminhamos pelo Riviera Ville e pudemos analisar o desenvolvimento do empreendimento, as empresas presentes, as características dos moradores e utilizamos registros fotográficos para registrar e analisar a configuração espacial do bairro naquele momento.

Na segunda ida ao campo de pesquisa, no dia 10 de fevereiro de 2023, fomos ao Cidade Jardim, para analisar melhor as construtoras presentes, as imobiliárias, as construções, as características dos moradores e, por conveniência, conversamos com um dos corretores presente no *stand* de vendas. Através do contato adquirido com o corretor nesse campo, realizamos mais uma visita ao local, no dia 12 de julho de 2023.

Neste campo, tínhamos o objetivo de identificar os proprietários do empreendimento, o interesse dos investidores no local, o tipo de espaço que estava sendo produzido e o público-alvo dos promotores imobiliários. Para isso, realizamos uma entrevista semiestruturada com dois corretores. Durante a entrevista, nos foram apresentadas as plantas dos projetos imobiliários, já construídos e em construção, e tivemos a oportunidade de realizarmos um *tour* guiado pelos corretores por todo o Cidade Jardim.

O campo realizado foi de suma importância para a pesquisa, pois conseguimos coletar dados peculiares como os nomes dos proprietários dos empreendimentos, a ligação deles com a antiga Usina Santo Antônio, o motivo do desligamento da Usina, os modos de financiamentos dos lotes, a maneira como as moradias são construídas, como as propagandas de vendas funcionam, o tamanho e o valor dos lotes, a organização interna do empreendimento etc.

A quarta ida ao campo foi realizada no dia 21 de julho de 2023, em uma sexta-feira à noite, com o intuito de observarmos as dinâmicas do bairro durante o final de semana. Nesse dia, utilizamos o método da observação flutuante (Pétonnet, 1982), onde o pesquisador se dispõe às dinâmicas do campo, sem um roteiro específico, mas analisando os acontecimentos que venham acontecer ao longo da visita.

Passamos algumas horas sentados na praça da Avenida Nossa Senhora do Carmo, a principal do Cidade Jardim, caminhamos pelas ruas e comemos em uma padaria. Focamos em analisar as práticas dos moradores do local. A realização durante o início da noite foi produtiva, pois pudemos observar as crianças e adolescentes brincando na praça, escutamos os diálogos dos pais e sondamos as principais características dos moradores.

No quinto campo, realizado no dia 27 de setembro de 2023, tivemos o objetivo de analisar os desenvolvimentos das construções identificadas nos campos anteriores. Observamos uma maior quantidade de pontos comerciais no *Cidade Jardim*, alguns já inaugurados e outros prontos para inauguração. Como o campo foi realizado durante o final da tarde, também observamos um intenso fluxo de pessoas negras pelo bairro: pedreiros saindo das obras e domésticas deixando as residências de trabalho.

Posteriormente, realizamos uma entrevista semiestruturada com uma jovem moradora do condomínio Cidade Jardim Residencial Florença. A entrevista foi realizada a fim de que fossem identificados os elementos que levaram a moradora a se interessar pelo empreendimento, a sua relação com o bairro Santo Antônio e os motivos da escolha por morar em um espaço fechado. Durante a entrevista, enquanto respondia às nossas perguntas, a jovem nos levou para o conhecer a parte interna do condomínio onde mora. Os dados coletados durante a entrevista serão expostos e trabalhados no Capítulo 4.

No dia 11 de dezembro de 2023, retornamos ao campo para acompanharmos o desenvolvimento das obras que estavam sendo realizadas nos empreendimentos. Caminhamos pelas ruas, realizamos registros fotográficos mais detalhados e registramos conteúdos que não haviam sido notados nos campos anteriores.

Para melhor explicitarmos o processo de coleta de dados primários, segue a tabela demonstrativa abaixo.

Tabela 1. Síntese da coleta de dados primários.

Fontes	Quantidade de Entrevistados	Técnica Utilizada	Objetivos
Antigos moradores	3	Entrevista semiestruturada	Análise dos processos ocorridos a partir das perspectivas dos antigos moradores.
Corretores imobiliários	3	Entrevista semiestruturada	Identificar os proprietários do empreendimento, o interesse dos investidores no local, o tipo de espaço que estava sendo produzido e o público alvo dos promotores imobiliários.
Moradores dos novos empreendimentos	1	Entrevista semiestruturada	Análise dos processos ocorridos a partir das perspectivas dos novos moradores.

3.2 COLETA DE DADOS SECUNDÁRIOS

Os dados secundários foram coletados através de pesquisas em livros, teses, dissertações, artigos científicos, jornais, *sites*, propagandas e redes sociais. Também realizamos pesquisas em documentos oficiais disponibilizados pela Prefeitura, como o Perfil Campos 2018, os Planos Diretores Municipais e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Campos dos Goytacazes.

Esses dados foram coletados para que pudéssemos analisar as contribuições de trabalhos realizados acerca do tema pesquisado; as estratégias de vendas e publicidade dos empreendimentos investigados; o perfil socioeconômico da população campista por áreas; os espaços que foram incluídos à malha urbana; e as especificações de construção na cidade de Campos.

3.3 ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS

Após a coleta de dados, as entrevistas foram transcritas para que pudéssemos analisar o conteúdo das respostas dos entrevistados e realizamos relatórios de campo com as informações coletadas durante as observações *in loco*. A partir das informações coletadas em campo e por meio da pesquisa documental, realizamos produções cartográficas para espacializar os processos e inferimos as respostas às nossas questões de pesquisa.

CAPÍTULO 4. A EXPANSÃO URBANA ORIENTADA PELA LÓGICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO NO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO)

Neste capítulo, falaremos acerca da pesquisa que realizamos no antigo bairro Santo Antônio (Beco) de 2022 a 2024. Aqui, analisaremos como a expansão urbana orientada pela lógica da especulação imobiliária gerou profundas transformações (espaciais, sociais e culturais no bairro), através da remoção das famílias que residiam nas casas da antiga Usina para que, no local, fossem construídos condomínios fechados e bairros planejados destinados à população de classe média e alta.

Realizamos uma breve contextualização acerca da origem do bairro e da Usina para que pudéssemos compreender melhor os processos que deram formas e influenciaram na cultura do antigo bairro. Além da possibilidade de assinalarmos a importância dos proprietários fundiários nas dinâmicas da expansão urbana campista, convertendo terras, anteriormente utilizadas para a produção de cana de açúcar, em espaços urbanizados através da especulação imobiliária.

Durante a realização do trabalho, foram feitas visitas ao campo com observações diretas, entrevistas com antigos moradores, antigos comerciantes, novos moradores e corretores de imóveis. Utilizamos a fotografia como técnica de registro da configuração espacial e da composição arquitetônica em uma determinada fração de tempo e como recurso para a análise espacial. Também, promovemos mapeamentos acerca da área de estudo a fim de melhor especializarmos os fenômenos ocorridos no bairro.

4.1. CARACTERIZAÇÃO DO ANTIGO BAIRRO SANTO ANTÔNIO (BECO)

O antigo bairro Santo Antônio (Beco), está localizado nas terras da antiga Fazenda Grande do Beco, que pertencia ao Barão de Carapebus (Joaquim Pinto Neto dos Reis), cuja casa grande era o Solar do Beco (atual Asilo Nossa Senhora do Carmo). Segundo dados do INEPAC, a atividade sucroalcooleira foi introduzida nessas terras através do Engenho Santo Antônio, mas, posteriormente, em 1895, o engenho foi transformado na Usina Santo Antônio pelo Comendador Antônio Manoel

da Costa. Nessa época, foram construídas 48 casas, no local, para os trabalhadores da Usina residirem.

No ano de 1906, a Usina foi arrendada pela empresa Brandão&Comp., que promoveu melhorias tecnológicas e aumentou a sua capacidade de produção, fazendo com que ela moesse 200 toneladas de cana-de-açúcar em 24h. Segundo o Instituto Historiar (2012), em 1935, o anuário açucareiro do IAA (Instituto do Açúcar e do Alcool) relatava que a Usina Santo Antônio pertencia à Companhia Industrial Agrícola Santo Antônio - um grupo empresarial liderado por Tarcísio Miranda. Com a morte do senador, Osvaldo Miranda, seu filho, assumiu a liderança do grupo em 1958.

Devido às sucessivas crises que o setor sofrera durante a segunda metade do século XX, a fusão entre usinas foi uma das estratégias adotadas pelo IAA para otimizar as produções. Nesse contexto, a Usina Santo Antônio foi comprada pela Usina Cambaíba, que a fundiu com a Usina Laranjeiras. A última safra da Usina Antônio é datada de 1976 (Instituto Historiar, 2012).

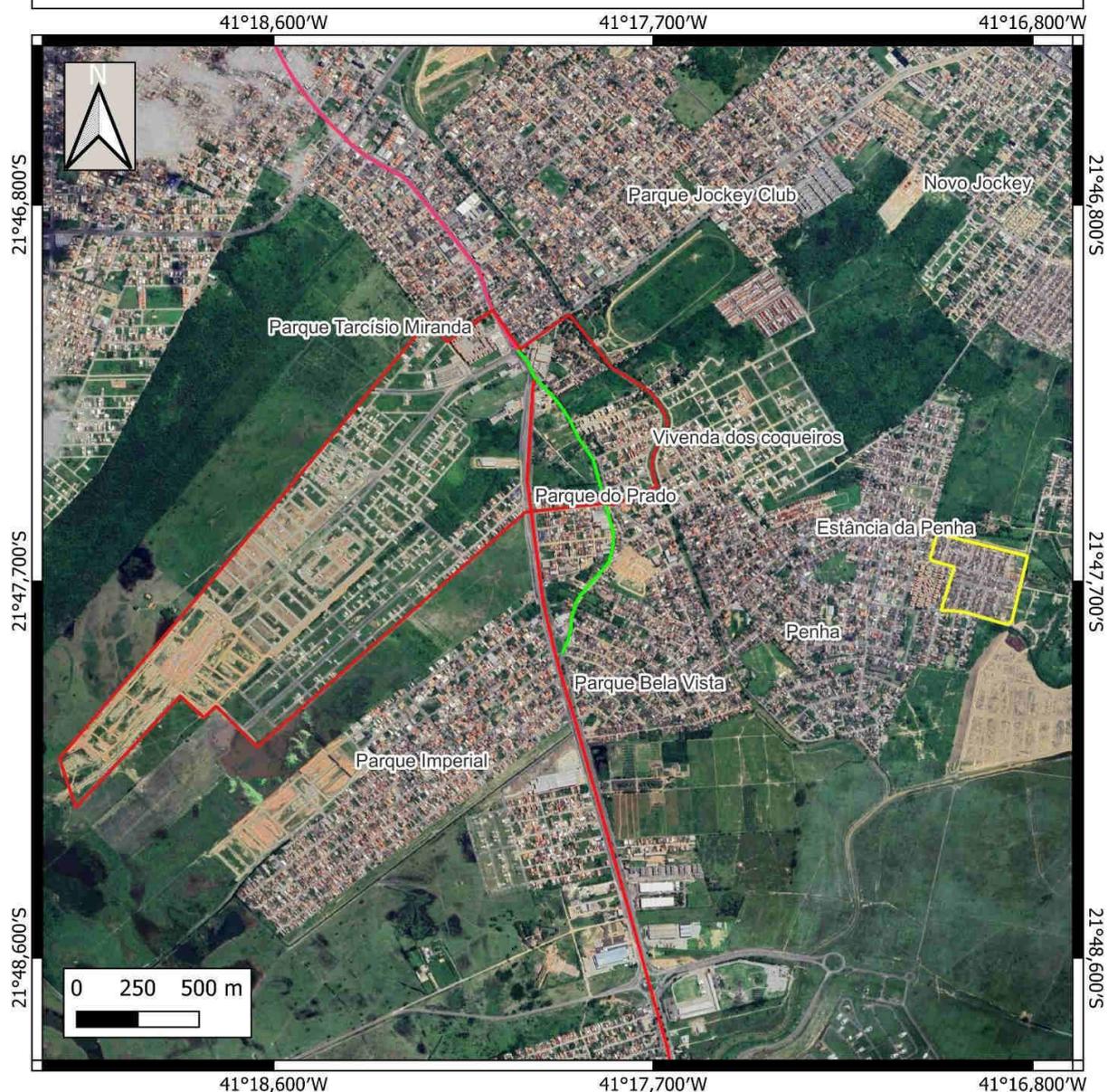
O bairro Santo Antônio (Beco), por sua vez, era composto por residências unifamiliares de população pobre e de classe média baixa, sendo, a área onde concentramos os nossos estudos, ocupada, em grande parte, pelas famílias que residiam nas casas pertencentes à antiga Usina. As casas encontravam-se em três pontos: às margens da Avenida 28 de março; uma parte ao lado da antiga Usina e outras à frente, como podemos observar no mapa 8.



Mapa 8. Espacialização do bairro Santo Antônio em 2004.

Em 2011, os moradores foram removidos pela PMCG, por meio do programa habitacional municipal “Morar Feliz”. Os moradores - que permaneceram morando “de favor” ou através do “Aluguel Social” nas casas pertencentes à antiga Usina - foram realocados no conjunto habitacional popular construído no bairro da Penha. Segundo Pohlmann (2020), a Penha é um bairro oriundo de um conjunto habitacional que fora situado, também, em antigas terras da Usina Santo Antônio, em 1983.

Demarcação da área de estudo e do "Morar Feliz - Penha"



Dados cartográficos: SIRGAS(2000)

Base de dados: Google Satellite e CIDAC Campos

Legenda

- Conjunto Habitacional da Penha
- Área de Estudo
- Av. Sen. Tarcísio Miranda
- Av. Vinte e Oito de Março
- RJ-216

Elaboração: TEIXEIRA, Dayana dos Santos.

Elaborado em: Fevereiro de 2023

Mapa 9. Especialização da área de estudo e do Morar Feliz.

Em 2010, uma das primeiras construções aos arredores da Usina começou a ganhar forma e, em 2012, foi inaugurado o “Morada do Sol”: condomínio vertical, organizado em blocos e destinado à população de classe média baixa.



Figura 7. Lateral do Condomínio Morada do Sol visto da Av. Nossa Senhora do Carmo. Fonte: acervo pessoal (2023).

Ainda em 2012, ano seguinte à remoção dos antigos moradores para o “Morar Feliz - Penha”, iniciaram-se as propagandas para os loteamentos que viriam a fazer parte de um novo bairro residencial localizado ao lado da antiga Usina (o Riviera Ville), como ilustrado na figura abaixo:



Figura 8. Outdoor do loteamento “Riviera Ville” na 28 de março. Fonte: Mesquita (2012).

Durante a primeira pesquisa de campo, realizada no dia 10 de outubro de 2022, conversamos com três moradores antigos do bairro. O morador nº 3 nos relatou que as famílias removidas moravam nas casas da Usina via Aluguel Social e, algumas, “de favor”. O aluguel, custava em média R\$300,00, mas o senhor afirmou que não eram todos que pagavam o aluguel “corretamente” e que as casas eram “muito simples” e “velhas”.

Quando os donos das terras as venderam para empresas imobiliárias, essas famílias foram convidadas a se retirarem para o conjunto habitacional do “Morar Feliz”, no bairro da Penha. Segundo os três moradores que permaneceram no bairro, não houve resistência por parte das famílias e a maioria gostou da ideia de se mudar para uma casa “melhor” e que seria própria.

Ao longo da pesquisa, não conseguimos contato com os moradores que foram removidos para a Penha. Contudo, tivemos contato com a neta de uma moradora (já falecida) que fora realocada para o bairro. A neta nos relatou que a avó não queria se mudar e foi removida da residência de maneira arbitrária pela PMCG. Segundo a neta, a PMCG justificou a remoção alegando que a área sofria riscos

ambientais, embora não houvesse, e ainda não haja, registros de desastres ambientais no bairro.

Ao longo dos últimos dez anos, as casas antigas foram demolidas e o novo bairro foi desenvolvido, sendo atualmente composto por residências unifamiliares, condomínios verticais destinados à população de classe média baixa e por condomínios horizontais destinados à população de classe média e alta e por dois bairros planejados.

4.2. O RIVIERA VILLE

No início do empreendimento, situado às margens da Av. 28 de Março, está localizado o novo bairro intitulado Riviera Ville: um bairro planejado, destinado à população de classe média baixa, que abriga loteamentos residenciais, comerciais e um pequeno condomínio de casas geminadas que recebe o mesmo nome do empreendimento (ver figuras 9 e 10). O empreendimento pertence ao Oswaldo Miranda, famoso empresário do ramo imobiliário na cidade de Campos, bisneto do falecido Senador Tarcísio Miranda e herdeiro das terras onde o empreendimento está localizado.



Figura 9. Condomínio Riviera Ville. Fonte: acervo pessoal (2022).



Figura 10. Residências Unifamiliares Geminadas do Condomínio Riviera Ville. Fonte: acervo pessoal (2022).

Os arredores do condomínio são compostos por loteamentos à venda, alguns em construção e outros já construídos e possuindo moradores em residências unifamiliares.



Figura 11. Residências unifamiliares no Riviera Ville. Fonte: acervo pessoal (2023).

Ao caminharmos pelo bairro, pudemos observar uma placa indicando que um empreendimento mais novo, intitulado “Cidade Jardim”, estaria sendo construído a 300m dali (fazendo divisa com o *Riviera*), como ilustrado na figura 13.



Figura 12. Entrada para os loteamentos da “Cidade Jardim”. Fonte: acervo pessoal (2022).

4.3. O CIDADE JARDIM

Durante a segunda pesquisa de campo, realizada no dia 10 de fevereiro de 2023, visitamos o empreendimento “Cidade Jardim” e conversamos com um corretor que se encontrava no *stand* de vendas, para que pudéssemos entender melhor do que ele se tratava.

O “Cidade Jardim” era um bairro planejado composto por dois condomínios horizontais (Cidade Jardim Residencial Florença e Cidade Jardim II) destinados à população de classe média; por loteamentos de residências unifamiliares (já com moradores) destinadas à mesma classe; por loteamentos vazios à venda; e por alguns pontos comerciais, como padaria e lojas de materiais de construção.

Espacialização do Riviera Ville e do Cidade Jardim



Dados cartográficos: SIRGAS(2000)

Base de dados: Google Satellite

Legenda

- ▭ Riviera Ville
- ▭ Cidade Jardim

Elaboração: TEIXEIRA, Dayana dos Santos.

Elaborado em: Novembro de 2023

Mapa 10. Espacialização do Riviera Ville e do Cidade Jardim.

Segundo o corretor que conversou conosco, as construções poderiam ser realizadas de forma independente pelos proprietários, mas que a forma mais comum de construção no empreendimento era pela “Macterra Construtora”, empresa parceira do Cidade Jardim. Também nos foi informado que, além de loteamentos, eles também vendiam residências prontas, construídas pela Macterra a pedido do próprio Cidade Jardim.



Figura 13. Stand de vendas dos empreendimentos do bairro Cidade Jardim e do bairro Riviera. Fonte: acervo pessoal (2023).

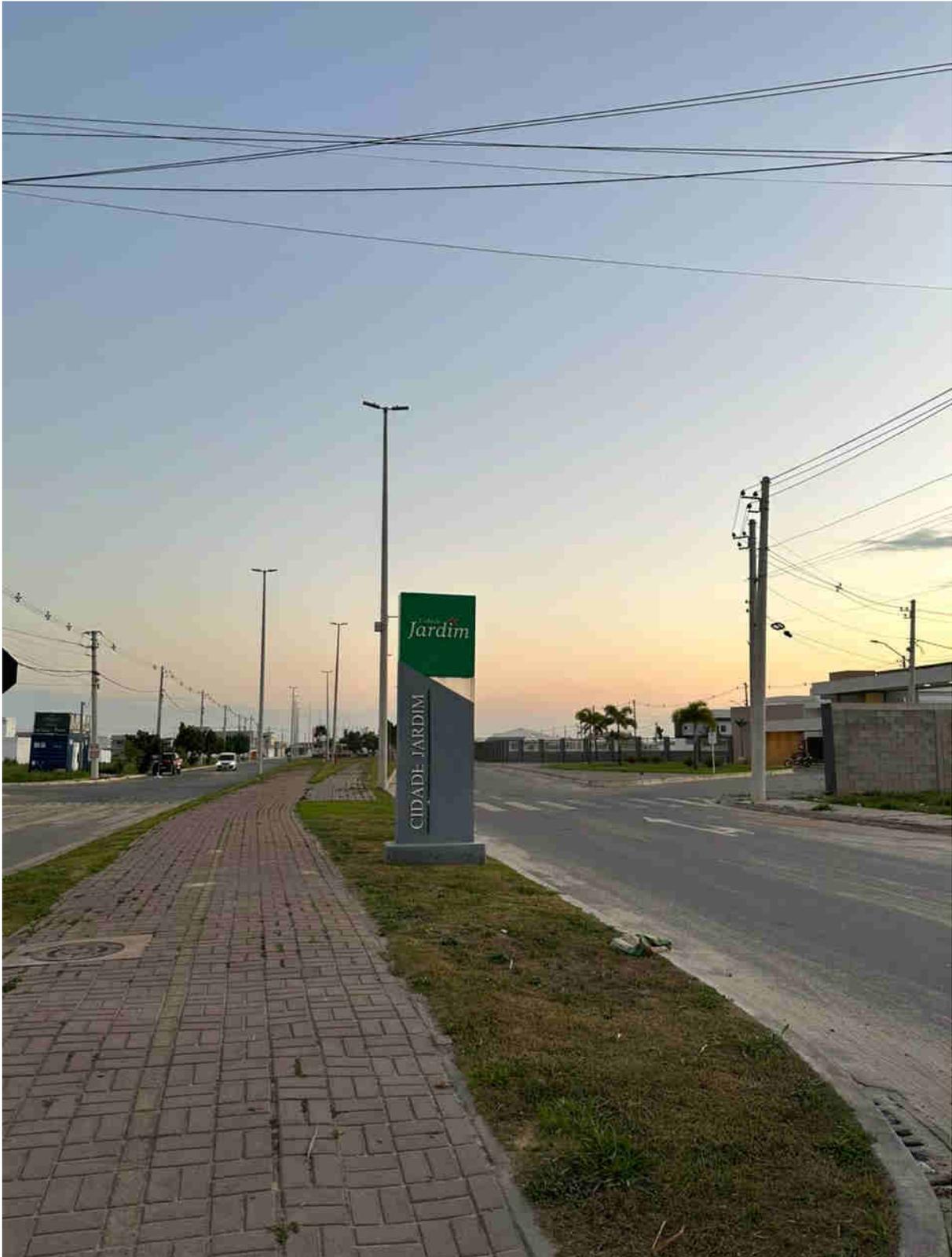


Figura 14. Divisa entre o Cidade Jardim e o Riviera Ville. Fonte: acervo pessoal (2023).

Segundo o corretor que nos apresentou o bairro, os terrenos localizados à margem da Avenida Nossa Senhora do Carmo (a principal avenida que corta o

bairro) já foram todos vendidos para fins comerciais. Além disso, a associação entre as imobiliárias presentes e a Macterra tem sido “supereficiente”, uma vez que as construções presentes foram iniciadas em 2020 e entregues em 2022.

Ele também deu ênfase ao fato de que essa é a área que mais cresce na cidade. E falou sobre o projeto que está sendo construído ao final da Av. Nossa Senhora do Carmo: um condomínio horizontal de luxo, com características de *resort* e a extensão do bairro planejado. O condomínio, segundo ele, será dotado de áreas de lazer “que ainda não existem em Campos” com praias artificiais e a extensão do bairro com uma área de lazer que será três vezes maior do que o Jardim São Benedito.



Figura 15. Construção dos condomínios de luxo na Cidade Jardim. Fonte: acervo pessoal (2023).

No campo realizado no dia 12 de julho de 2023, conversamos novamente com o mesmo corretor que havia nos atendido no campo anterior. Passamos mais

tempo no *stand* de vendas, onde nos foram apresentadas as maquetes e as plantas dos empreendimentos (ver figuras 21, 22, 23 e 24), as formas de financiamento e as novas formas de construção no local.

Nesse dia, a parte que dá acesso aos condomínios de luxo e a extensão do bairro que está sendo construída estava aberta e pudemos ver o andamento das obras. Segundo os corretores presentes, as vendas dos loteamentos (fora e dentro dos condomínios) estão sendo realizadas pela Lessa Soluções em Imóveis e pela Macterra Construtora. Segundo o corretor nº 2, a empresa Lessa pertence à proprietária do empreendimento, Márcia Póvoa: também herdeira das terras e tia do Oswaldo Miranda.

Ao questionarmos sobre a disponibilidade de loteamentos à venda, o corretor nos informou que só havia loteamentos disponíveis na extensão do bairro que ainda estava sendo construída, pois todos os loteamentos dos condomínios, ainda em construção, já haviam sido vendidos na planta. E isso aconteceu, porque eles já possuem clientes investidores específicos para quem enviam os projetos antes mesmo de realizarem a divulgação comercial pública.

A aquisição de uma propriedade (na planta) no Cidade Jardim, diretamente com os vendedores do empreendimento, em parceria com a empresa Lessa, é realizada da seguinte forma: o indivíduo pode comprar um lote, financiar com a empresa parceira, e realizar a sua própria construção. Ou o proprietário pode contratar os serviços da Macterra Construtora, que quita a dívida do financiamento, realiza a construção do imóvel e o entrega pronto para o proprietário. O proprietário, então, terá que pagar o valor do terreno mais o valor da construção à Macterra Construtora.

Durante todo o tempo, o principal discurso dos corretores era o serviço de exclusividade e segurança oferecido pelo empreendimento. “É uma nova cidade dentro da cidade”; “Não parece que estamos em Campos”; “Trazemos um novo conceito de vida”; “Não há interferência pública aqui, tudo é construído e administrado por nós”; são frases recorrentes entre os corretores ao fazerem a propaganda do empreendimento. Há, entre eles, um esforço muito grande em dissociar a imagem do empreendimento não só dos espaços aos arredores (o Beco e os bairros vizinhos) como da própria cidade de Campos.

Durante a propaganda, problemas urbanos campistas são colocados como empecilhos não enfrentados pelos moradores do Cidade Jardim. A questão da má

pavimentação das ruas, dos alagamentos e problema de iluminação pública e segurança foram pontos que, segundo eles, um morador do Cidade Jardim não precisa se preocupar, pois todo o empreendimento foi realizado pensando nesses tipos de problemas. E que, por questões como essas, o Cidade Jardim viria para ser uma cidade planejada dentro da cidade de Campos.

Quem compara faz a escolha inteligente

 Lotes com o pagamento facilitado	 Financiamento direto com a construtora	 Acesso as principais vias da cidade	 Etapa 1 - Valorização de até 40% em 2 anos
 52 mil m ² de áreas verdes e de lazer	 Acesso com pistas duplas, acostamento e ciclovia.	 1ª etapa liberada para execução de obra	 Mais de 1000 compradores satisfeitos

Negocie o seu lote

Figura 16. Propaganda de vendas do Cidade Jardim. Fonte: Cidade Jardim Campos (2023).



Figura 17. Planta do Grand Cidade Jardim Resort e da Extensão do Cidade Jardim. Na parte de cima o condomínio e na parte de baixo os loteamentos abertos fazendo a extensão do bairro. Fonte: Acervo pessoal (2023).



Figura 18. Projeto em 3D do Grand Cidade Jardim Resort - área de lazer. Fonte: Arquivos de propaganda do Cidade Jardim (2023).



Figura 19. Projeto em 3D do Grand Cidade Jardim Resort - área de lazer. Fonte: Arquivos de propaganda do Cidade Jardim (2023).



Figura 20. Projeto em 3D do Grand Cidade Jardim Resort - praia artificial. Fonte: Arquivos de propaganda do Cidade Jardim (2023).

No campo realizado no dia 21 de julho de 2023, passamos o fim de tarde caminhando pelo empreendimento e pudemos observar as práticas espaciais realizadas no local. Na praça, observamos crianças e adolescentes brincando. Nas ruas, as pessoas corriam e andavam de bicicleta. Na padaria, grupos de adolescentes e adultos faziam o lanche da tarde e conversavam no comércio.

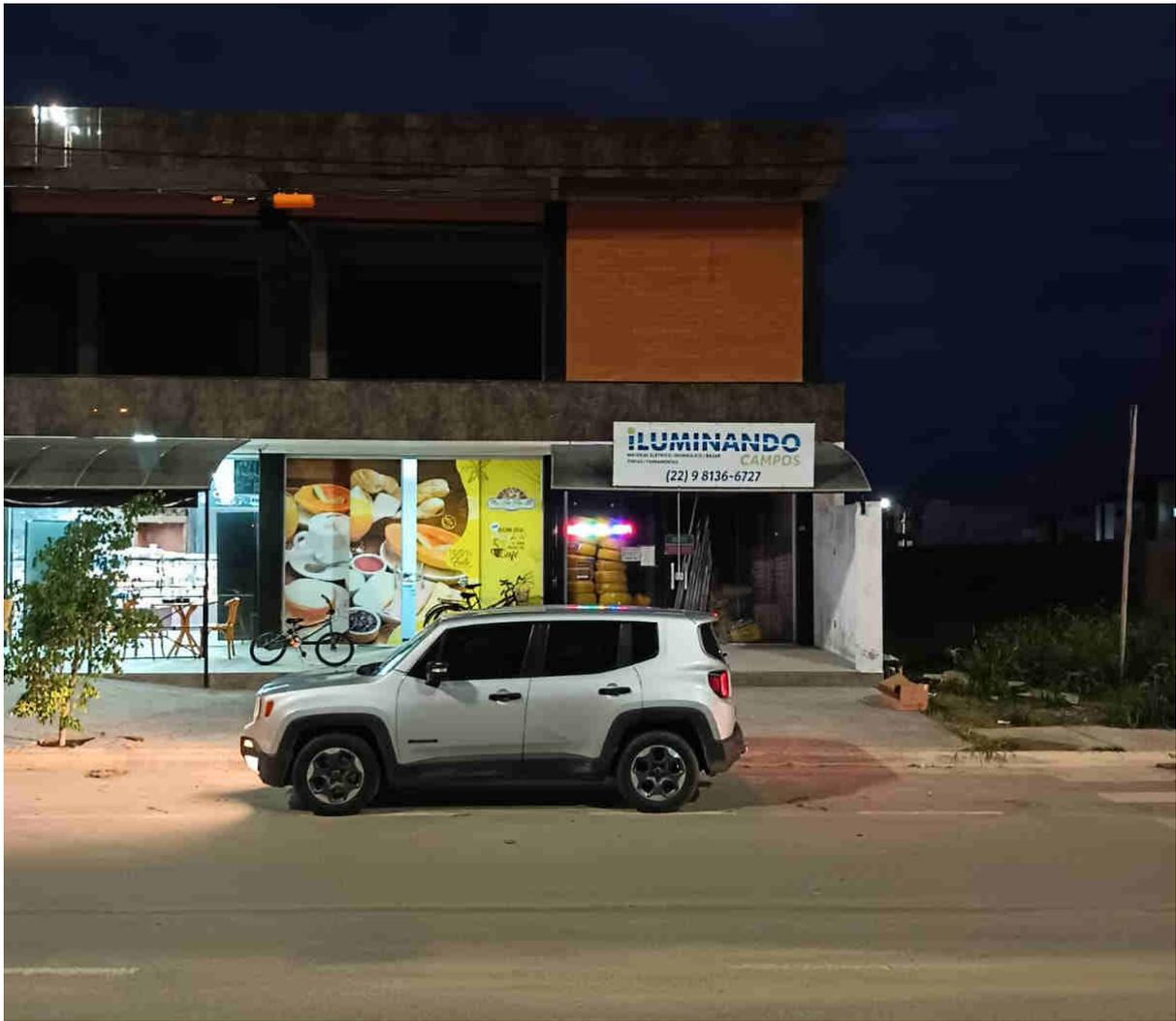


Figura 21. Pontos comerciais na Av. Nossa Senhora do Carmo, Cidade Jardim. Fonte: acervo pessoal (2023).

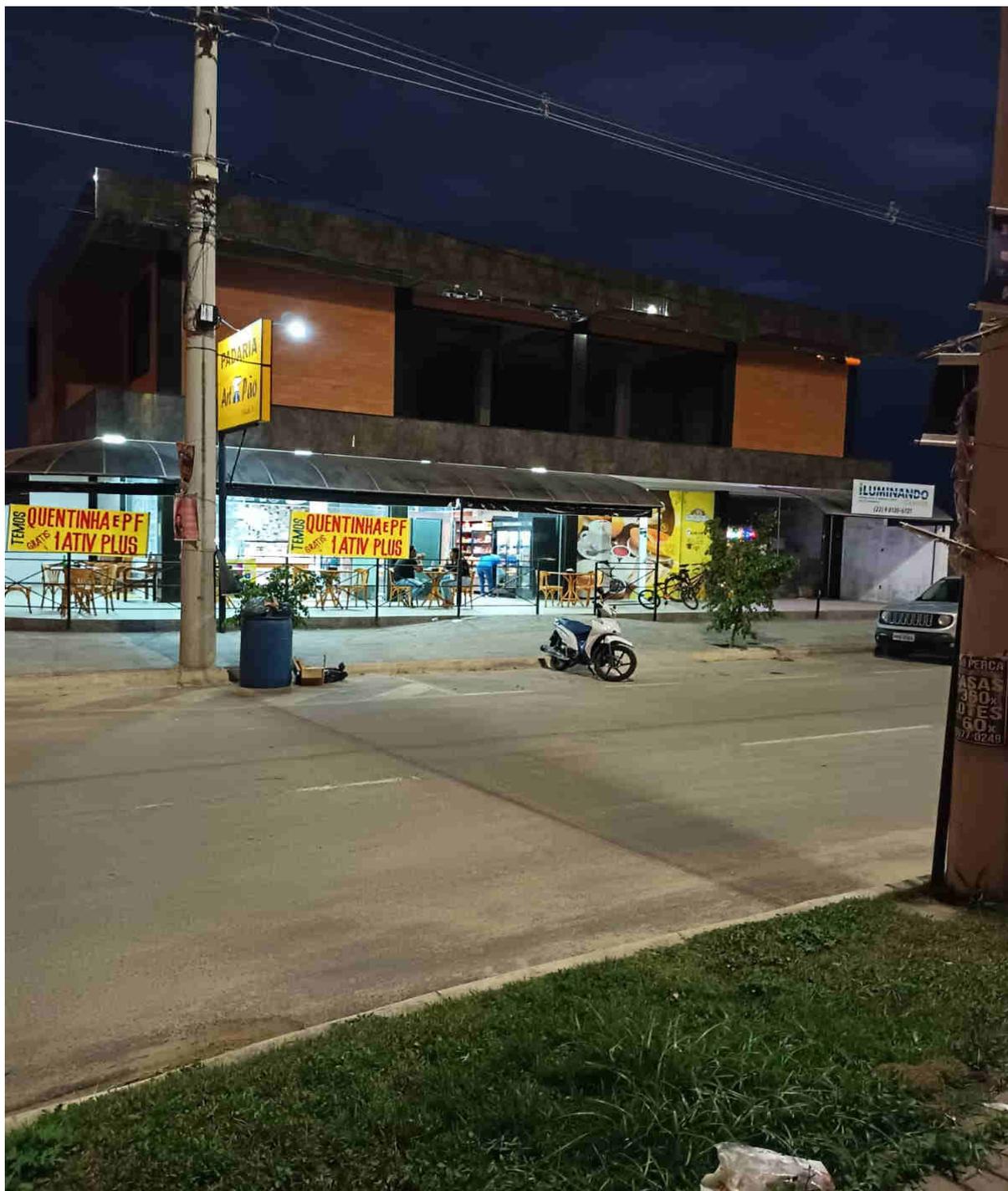


Figura 22. Pontos comerciais na Av. Nossa Senhora do Carmo, Cidade Jardim. Fonte: Acervo pessoal (2023).

Segundo informações concedidas pelo corretor e por informações coletadas por nós, durante a observação flutuante (Pétonnet, 1982), grande parte dos moradores são funcionários públicos. No dia 27 de setembro de 2023 retornamos ao campo para a realização de uma entrevista semiestruturada com uma jovem moradora do Cidade Jardim. A jovem mora no condomínio Cidade Jardim

Residencial Florença e nos levou para conhecer o interior do condomínio enquanto respondia às questões realizadas. Ela mora no local desde dezembro de 2022, e é filha de pais professores. Antes de se mudar para o local, ela disse que morava no Jockey e que a família decidiu mudar-se para o local, pois precisava de uma casa maior.

A entrevistada comentou que a família conheceu o empreendimento pelos anúncios que havia no bairro onde morava e que eles adoram morar no Cidade Jardim, pois o local é dotado de áreas para esportes, é seguro, e, dentro do condomínio, as crianças podem brincar livremente, o que é ótimo para eles já que ela possui um irmão pequeno. A moradora nos mostrou uma área verde destinada à plantação de árvores frutíferas pelos próprios moradores. A intenção é de que as árvores cresçam junto com as crianças do condomínio.



Figura 23. Área verde destinada à plantação de árvores frutíferas no condomínio. Fonte: acervo pessoal (2023).

Segundo a moradora, o deslocamento até o Centro é “tranquilo”, pois ela gosta de andar de bicicleta, a família possui automóveis e o Uber “não dá caro”. Ela também afirmou não conhecer o bairro antes de se mudar para lá e que sempre

imaginou que aquela área fosse “só mato”. A jovem relatou que, entre morar na área aberta e no condomínio, mesmo com toda a segurança que o Cidade Jardim oferece, ela prefere morar no condomínio porque a segurança é maior.

Ela nos contou que, apesar do bairro ser seguro, há uns meses apareceram algumas crianças e adolescentes que não eram do bairro para soltar pipa na praça durante o final da tarde. A jovem informou que isso incomodou os moradores, pois eles temeram a ocorrência de assaltos, apesar de nunca ter havido nenhum caso ali relacionado a eles.

Para que os meninos parassem de ir lá, ela nos relatou que a administração do Cidade Jardim desligava as luzes das ruas durante a noite com o intuito de que os meninos fossem embora. Como não obtiveram sucesso, os moradores chamaram a Polícia Militar para remover os meninos da praça. Ela relatou que isso permaneceu por um tempo, mas que depois os meninos pararam de ir ao bairro. Por fim, ela ressaltou que esse problema não acontece dentro do condomínio, pois a entrada é controlada.



Figura 24. Praça do bairro onde as crianças soltavam pipa. Fonte: acervo pessoal (2023).

A jovem acredita que o bairro crescerá muito mais e que os imóveis só tendem a valorizar. Ela afirmou que muitas casas no condomínio onde mora já foram revendidas e que há terrenos em que os donos só compraram para investir. Seu

vizinho, por exemplo, já afirmou que não construirá no terreno e que o venderá quando o bairro estiver muito mais valorizado. E que essa é uma prática comum entre os proprietários.

4.4. A (RE)CONFIGURAÇÃO DO BAIRRO

As residências que se localizavam na Av. Senador Tarcísio Miranda foram substituídas pelo condomínio vertical destinado à classe média baixa, Orion Residence. Mas algumas casas antigas permaneceram no bairro.



Figura 25. Condomínio Orion Residence. Fonte: acervo pessoal (2022).



Figura 26. Vila de ex-trabalhadores da Usina. Fonte: Mesquita (2012).



Figura 27. Casa construída pela Usina Santo Antônio em 1936. Fonte: Mesquita (2012).

Ocorridas as transformações, na imagem a seguir, podemos analisar a atual configuração do espaço:

Espacialização das antigas residências sobre a configuração espacial de 2022



Dados cartográficos: SIRGAS(2000)

Base de dados: Google Satellite

Legenda

- | | |
|--|---|
| Área da antiga Usina Santo Antônio | Av. Vinte e Oito de Março |
| Residências removidas | Av. Sen. Tarcísio Miranda |
| Residências que permaneceram | RJ-216 |

Elaboração: TEIXEIRA, Dayana dos Santos.

Elaborado em: Fevereiro de 2023

Mapa 11. Espacialização do bairro Santo Antônio após a remoção dos antigos moradores.

Ao estudarmos as dinâmicas da especulação imobiliária no Santo Antônio, podemos identificar a profunda descaracterização espacial, social e cultural do

espaço. O tradicional bairro de trabalhadores com práticas espaciais típicas de espaços periféricos - onde a população, apesar de inserida na cultura e na malha urbana, ainda possuem práticas rurais, como a criação de galinhas, gados, cavalos e pequenas plantações - quando colocado como ponto de interesse do mercado imobiliário, devido a sua proximidade com o centro da cidade, com a Av. 28 de Março e com a RJ 216, teve a sua morfologia social e espacial transformada de maneira radical.

O bairro Santo Antônio, caracteristicamente composto por uma população pobre, em sua maioria, negra, teve a sua primeira transformação ocasionada pela remoção das famílias que moravam à margem da Av. 28 de Março e da Av. Tarcísio Miranda para o Morar Feliz - Penha. Com a desapropriação realizada, as residências foram demolidas e, por alguns anos, esses espaços serviram de vazios urbanos à espera da comercialização das terras. Posteriormente, nos espaços vazios, foram construídos os empreendimentos que vieram a se tornar o condomínio Orion Residence, o Riviera Ville e o Cidade Jardim.

Tais processos, permitiram-nos identificar a segregação socioespacial como a principal característica da expansão urbana campista. O processo removeu a população pobre para uma periferia mais distante, onde passaram a enfrentar problemas de deslocamento, pois a disponibilidade de transporte público no conjunto é precária. Problema pelo qual eles não passavam quando residiam no Santo Antônio, já que os moradores do bairro podem utilizar tanto as linhas de ônibus que circulam pelo bairro da Penha, como as linhas que circulam em direção à baixada campista e à Av. Presidente Kennedy, no bairro Jockey Club.

Ao serem removidos para o conjunto, os moradores também tiveram que lidar com a violência gerada pelos conflitos do tráfico de drogas no local. Inúmeras ruas são fechadas, quebra-molas irregulares foram construídos e tampas de esgoto foram removidas para impedir o acesso rápido ao conjunto. Além disso, os moradores do conjunto ainda lidam com o estigma que existe na cidade de Campos dos Goytacazes pelo fato de serem “moradores das casinhas”, termo pejorativo fortemente utilizado pelos campistas, que remete ao sentido de que os moradores dos conjuntos sejam “pobres”, “favelados” ou que possuam algum tipo de ligação com o tráfico de drogas.

Nos empreendimentos destinados às diversas classes, os princípios de espaços fechados, da seletividade e da exclusividade foram predominantes na

disseminação dessas novas formas de moradia; o que, por sua vez, atuou na transformação cultural do bairro.

Até o ano de 2011, era comum ver as famílias socializando nas calçadas, crianças brincando, bares lotados etc. Hoje, as calçadas que margeiam a Av. Tarcísio encontram-se vazias, não há aglomeração de moradores no dia a dia e os bares contam com pouco frequentadores, que, por sua vez, são moradores antigos que permaneceram ali. Não foi observado por nós, e os antigos moradores negaram haver interações deles com os moradores dos novos empreendimentos.

Ao conversarmos com os antigos moradores, os três alegaram ter gostado da remoção das famílias para o Morar Feliz. O entrevistado nº 3 relatou que os removidos eram “um povo muito favelado” e que agora o espaço estaria “mais limpo”. Ele disse que prefere muito mais o bairro atual, porque antes aquele era “um Beco sem saída” e agora eles têm várias saídas (referindo-se à duplicação da RJ 216 e à criação da Av. Nossa Senhora do Carmo). Apesar de não possuírem contato com os moradores dos condomínios, os três antigos moradores estavam felizes com o novo *status* que o bairro adquiriu, porque o processo também gerou a valorização dos seus imóveis.

O entrevistado nº 2, dono da loja de imóveis, disse que não sente falta dos moradores removidos e que as transformações ocorridas no bairro muito lhe agradavam, uma vez que as vias de circulação foram melhoradas e o espaço onde a sua loja se encontra ficou “mais tranquilo”. O entrevistado nº 1, o dono do bar, relatou ser indiferente às transformações e hesitou em responder às perguntas.

Durante a análise do processo de expansão urbana em Campos, utilizando o processo nas terras da Usina Santo Antônio como objeto de estudo, podemos constatar que, nessa expansão fortemente caracterizada pela invasão das classes mais abastadas sobre as áreas periféricas - já habitadas pela população pobre -, de maneira que ambos os grupos não possuam o mínimo de interação entre si ou sequer circulem pelos mesmos espaços, é resultado da especulação imobiliária.

A especulação, por conseguinte, dissemina os espaços fechados como principal modelo de moradia, especialmente, através da autosegregação em espaços exclusivos por parte dos abastados que ao mesmo tempo segrega as classes excluídas. Concordamos com Sposito (2019) que

o par segregação – autosegregação é uma ferramenta conceitual que é importante, mas, quando se trata de compreender a cidade (e não apenas os ambientes residenciais) é necessário lançar mão de um conceito mais abrangente, como o de fragmentação socioespacial, que não se refere exclusivamente à disposição dos usos sobre o espaço, nem apenas às relações sociais que o engendram, mas também às ações e às práticas que se concretizam e dão novos sentidos aos múltiplos fragmentos que compõem a cidade atual (Sposito, 2019, p.21).

A segregação socioespacial está firmada de maneira tão sólida que aparece como essência imprescindível na produção de espaço urbano em Campos. Durante o campo, pelo simples fato de atravessarmos uma avenida ou algumas ruas, parecia que estávamos caminhando por cidades diferentes. As diferenças entre a pavimentação das vias, o perfil das residências, as características dos moradores, a qualidade e a disponibilidade dos equipamentos urbanos presentes geram disparidades socioespaciais significativas.

Essa ação é tão sutil e eficaz, que, mesmo o Riviera Ville e o Cidade Jardim sendo empreendimentos de uma mesma família, são completamente dissociados um do outro e mais ainda do restante do bairro. A classe social para qual os empreendimentos são direcionados, símbolos como a arquitetura das residências, a largura das calçadas, a qualidade da pavimentação das ruas, a diferença da iluminação entre um espaço e outro são desenvolvidos de maneira que ambos os espaços venham a se tornar “mundos” diferentes.

Em vista disso, salientamos que um expoente na urbanização campista tem sido a construção de bairros planejados pelo setor privado. Normalmente, esses bairros são abertos, construídos nas periferias e é uma opção para a população que não deseja residir em apartamentos nem em condomínios fechados. Como exemplos, além do Riviera Ville e do Cidade Jardim, apontamos o Residencial Donana (Realiza Construtora), o Alphaville (Oswaldo Miranda) e o Be Up Residencial (AB Mais Urbanismo); localizados nas proximidades do Santo Antônio.

Eles são vendidos no mercado imobiliário sob a mesma ideologia dos espaços fisicamente fechados. A seletividade do perfil econômico dos residentes é determinada pelas imobiliárias (ao determinarem o preço dos lotes) e pelas construtoras, que determinam o tamanho e qualidade das edificações. Embora sejam abertos à circulação, a dificuldade de deslocamento e o sistema de

administração próprio (como no caso do Cidade Jardim) são elementos que corroboram a segregação nesses empreendimentos.

Esse modo de se produzir espaço na cidade, consolida não só a moradia, mas a reprodução da vida em espaços fechados, fazendo da autosegregação um objeto de consumo. É possível notarmos um descaso acerca dos espaços públicos, administrados pelo poder municipal, como exemplos de caos e violência enquanto os espaços fechados são propagados como a solução para esses problemas urbanos, uma vez que a parcela da população que causa esses tipos de “mal-estar” na cidade é impossibilitada de acessar esses espaços.

Neste capítulo, constatamos que o antigo bairro Santo Antônio, antes mesmo da remoção, já apresentava uma desigualdade econômica e um certo distanciamento social entre os moradores que residiam nas terras da antiga Usina e os moradores que vieram a residir no bairro a partir do loteamento das terras na década de 1980, após o fechamento da Usina. Contudo, ambos os grupos eram formados por pessoas pobres, que residiam em moradias de caráter popular.

Em 2011, a remoção dos moradores que residiam nas casas da Usina levou essa população para um espaço desprovido das melhorias em infraestrutura urbana que vieram a ser instaladas no bairro, afastou a população para uma periferia ainda mais distante e em um local com constantes conflitos relacionados ao tráfico de drogas.

Os moradores antigos, entrevistados nº 2 e nº3, que chegaram ao bairro a partir do loteamento de 1982, conceberam a realocação das famílias como algo benévolo ao bairro, uma vez que remoção elevou o *status* social do bairro e, conseqüentemente, o *status* social daqueles que residem ali.

Embora os condomínios Morada do Sol e Orion Residence tenham atuado nas transformações no bairro Santo Antônio, foram o Riviera Ville e o *Cidade Jardim* os empreendimentos que mudaram de fato o caráter socioeconômico do bairro. Os empreendimentos destinados à população de classe média e alta foram os que mais reconfiguram o bairro, no aspecto espacial e social.

Os empreendimentos, além de ocuparem as áreas onde estavam localizadas parte das residências das famílias removidas, loteou terras urbanas que se encontravam ociosas, de maneira que expandiu o tecido urbano até o limite da Zona de Expansão Urbana estabelecida pela Lei Nº 0016/20, que determina Uso e Ocupação do Solo Urbano da Cidade de Campos dos Goytacazes.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do início do século XX, a cidade de Campos dos Goytacazes passou a sofrer sucessivas reformas urbanísticas que visavam a modernização da cidade, fortemente caracterizada por signos coloniais. Tais reformas, de cunho higienistas, promoveram a “limpeza” sanitária do centro da cidade por meio das novas normas de construção, por meio da instalação de saneamento básico, do aterro de lagoas (que inundavam a planície em épocas de chuva) e por meio da extinção dos cortiços - que lugares de residência da população urbana pobre.

Com a demolição dos cortiços, a população pobre que habitava nos centros migrou para as periferias da cidade, dando forma às primeiras favelas e à segregação centro x periferia na cidade de Campos. Na segunda metade do século XX, a indústria sucroalcooleira campista - de suma importância na economia da cidade - enfrentou diversas crises que resultaram na falência e nos encerramentos das atividades de várias Usinas do município.

Tal fato fez com que, na década de 1960, o aumento populacional urbano em Campos fosse impulsionado não só pelos fatores que desencadearam a urbanização em escala nacional (como a industrialização e a mecanização do campo), mas também pela migração dos trabalhadores que ficaram ociosos com os encerramentos das atividades sucroalcooleiras.

Dessa maneira, a partir da década de 1960, a expansão urbana ocorreu a partir do processo de favelização gerado pelo assentamento dos trabalhadores do campo que migraram para a cidade; pela verticalização da área Pelinca e da área central a partir da construção de condomínios verticais residenciais e comerciais nas décadas de 1970 e 1980; e pela expansão horizontal da cidade por meio da construção de condomínios residenciais horizontais nas periferias da cidade a partir dos anos 1980.

O crescimento urbano ocorrido entre as décadas de 1970 e 1980 deu-se em sentido às terras da antiga Usina do Queimado que foram transformadas em urbanas após o encerramento das atividades da Usina. Segundo Zacchi (2012), o crescimento em direção às terras foi facilitado a partir do PDUC que as inseriu na malha urbana, desencadeando na sua valorização. O PDUC, por sua vez, foi elaborado pelo prefeito da época, Raul Linhares, herdeiro das terras da Usina. A

família Linhares, após o encerramento das atividades sucroalcooleiras, passou a investir no ramo imobiliário.

Outro vetor de crescimento durante a década de 1980 foram as terras da família Cardoso, localizadas ao redor da UENF. Nas terras foram construídos inúmeros condomínios horizontais de luxo, e, posteriormente, vieram a ser construídos pequenos condomínios verticais destinados à classe média.

Dessa forma, a partir da crise sucroalcooleira e da implementação do PDCU, a expansão urbana campista deu-se por meio da conversão de terras rurais, antes utilizadas para a produção de cana-de-açúcar, em terras urbanas destinadas à construção de condomínios horizontais de luxo. Esse processo predomina até hoje, com a presença de novas terras inseridas nos vetores de expansão.

Ainda no final da década de 1990, com a implementação da Lei da Partilha dos *Royalties* do petróleo, a cidade de Campos dos Goytacazes passou a ter parte dos lucros da produção de Petróleo na Bacia de Campos como a sua principal fonte de captação de renda. O capital advindo dos *Royalties* deu ao município autonomia financeira para que desenvolvesse políticas habitacionais próprias, com o intuito de diminuir o *déficit* habitacional na cidade.

Com isso, no início dos anos 2000, sob o mandato de Arnaldo Vianna (1998-2005), a PMCG construiu 12 conjuntos habitacionais localizados nas periferias. Segundo Oliveira e Pedlowski (2012), a construção dos conjuntos em locais mais afastados serviu para remover as pessoas das favelas e de áreas de fragilidades ambientais.

No ano de 2009, sob o mandato da prefeita Rosinha Garotinho, o Morar Feliz, um novo programa habitacional começou a ser implementado na cidade. O programa municipal também proporcionava a criação de conjuntos habitacionais destinados à população carente ou em situação de risco. Os conjuntos também foram construídos nas periferias, em locais afastados da área central da cidade.

Assim como os conjuntos construídos sob o mandato de Arnaldo Vianna, os conjuntos do Morar Feliz removeram as favelas e comunidades pobres que estavam localizadas nas proximidades da área central para uma periferia mais distante, como foi o caso dos moradores do antigo bairro Santo Antônio.

Embora a área onde localize-se o antigo bairro Santo Antônio já estivesse incluída na malha urbana desde o PDUC, o bairro continha fortes características rurais em sua composição. O primeiro loteamento que se tem dados das terras da

antiga Usina Santo Antônio após o encerramento das suas atividades aconteceu na década de 1980, a partir de loteamentos no próprio bairro e das terras, que hoje são o bairro Penha, para a construção de um conjunto habitacional (Pohlmann, 2020).

A partir de então, diversas terras pertencentes à Usina passaram a ser loteadas para fins dando origem aos bairros Parque Bela Vista, Vivendas dos Coqueiros, Parque Prado e Parque Imperial. Contudo, foi a partir de 2011 que os investimentos imobiliários nas terras que pertenciam à Usina passaram a atuar de maneira mais incisiva no Santo Antônio, gerando reconfiguração que viriam a transformar a morfologia social e espacial do bairro radicalmente.

No ano de 2011 a PMCG removeu as famílias que residiam nas casas da antiga Usina para o conjunto habitacional do Programa Morar Feliz, localizado no bairro da Penha. No mesmo ano, as residências foram demolidas e inúmeros empreendimentos imobiliários destinados à população de classe média e alta foram instalados no bairro.

Constatamos que foi a partir da implementação do Riviera Ville e do Cidade Jardim que o bairro sofreu expressiva reconfiguração da sua morfologia social e espacial. Os empreendimentos voltados para população de classe média e alta trouxeram um novo perfil de moradores para o bairro. Práticas espaciais comuns entre a população pobre e de classe média baixa foram substituídas pelas práticas da classe média e alta.

As mulheres negras que costumavam conversar nas calçadas, às margens das Avenidas, enquanto olhavam os seus filhos brincando na rua foram substituídas por vias mais largas que possibilitaram o aumento de fluxo de automóveis no local. Antes, era comum vermos pessoas circulando entre uma casa e outra, hoje, esse tipo de deslocamento não é facilmente visualizado e o fluxo pelo bairro é realizado por pessoas em automóveis, salva as exceções daqueles que encontram-se realizando atividades físicas.

A população removida para o bairro da Penha passou a lidar com problemas que não havia no Santo Antônio, como a violência decorrente dos tráfico de drogas, o estigma de residir em um local popularmente caracterizado como “favela”, a precariedade de transportes públicos e um maior distanciamento da área central.

Podemos perceber que o caráter segregacionista segue sendo perpetuado, desde as reformas do século XX, como formas de “embelezar” determinado espaço da cidade. Embora a segregação por enclaves fortificados seja marcante na cidade,

a segregação centro x periferia continua como a principal prática de exclusão social na cidade de Campos.

Apesar dos novos empreendimentos estarem sendo realizados em áreas distantes do Centro, os principais órgãos públicos e privados continuam concentrados entre o centro histórico e a Pelinca. Os novos bairros planejados, construídos nas periferias, não promovem a descentralização da cidade. Eles criam centralizações.

As novas centralizações, por sua vez, segregam ainda mais aqueles que já residem nesses locais afastados; como é o caso do Santo Antônio. Quando investimentos públicos e privados em infraestrutura chegaram ao bairro, parte da população fora removida para uma periferia ainda mais distante (o bairro da Penha) e desprovida das melhorias que vieram a ser instaladas em seu bairro de origem.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVARENGA, Flávia Ribeiro de. **Formação Sociohistórica do subdistrito de Guarus em Campos dos Goytacazes — RJ: um processo de segregação**. 2020. 172 p. Dissertação (mestrado). Universidade Federal Fluminense.

ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **Política Habitacional e Direito à Cidade: a experiência do “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes - RJ**. 2014. 274 p. Tese (doutorado). Universidade Estadual do Norte Fluminense.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. São Paulo: editora 34, 2011. 400 p.

CAMPOS DOS GOYTACAZES. Lei Nº 0016, de 07 de janeiro de 2020. Intitula a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Campos dos Goytacazes/RJ. Campos dos Goytacazes, RJ: Diário Oficial. 2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007. 123 p.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 7ª Ed. São Paulo: Paz e Terra, 2020. 602p.

CONTI, ELIANE FRANÇA. **Os Vazios Urbanos e a Função Social da Propriedade: o papel do Plano Diretor de Município de Campos dos Goytacazes/2008**. 2013. 157 p. Tese (doutorado). Universidade Estadual do Norte Fluminense.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Ática, 1989. 95 p.

CRUZ, José Luís Vianna da. **Origem, Natureza e Persistência das Desigualdades Sociais no Norte Fluminense**. In: CARVALHO, Ailton Mota de *et al.* *Formação Histórica e Econômica do Norte Fluminense*. Rio de Janeiro: Garamond, 2006. 328p.

DA SILVA FREITAS, Kêila Pirovani; FARIA, Teresa Peixoto. Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes–RJ: da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos. **Anais do Seminário Nacional da Pós-Graduação em Ciências Sociais- UFES, v. 1, n. 1, 2011**.

DE GODOY, Antonio Leandro Crespo; TÂNGARI, Vera Regina. O papel da legislação urbanística nas transformações da paisagem nas bordas urbanas da cidade de Campos dos Goytacazes/RJ. **Paisagem e Ambiente, v. 32, n. 48, p. 184381- 184381, 2021**.

DE OLIVEIRA, Julio Cezar Pinheiro; PEDLOWSKI, Marcos Antonio. Estado e programas municipais de habitação popular em Campos dos Goytacazes (RJ). **Análise social, v. 47, n. 204, p. 656-682, 2012**.

DIAS, Igor Paulo Ribeiro. **Território e Poder: as elites e a formação do território em Campos dos Goytacazes (RJ)**. 2016. 137 p. Dissertação (mestrado). Universidade Federal Fluminense.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/campos-dos-goytacazes.html>. Acesso em: 15/01/2023.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Geociências**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: https://geofp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/estrutura_territorial/localidades/cadastrado_localidades_selecionadas Acesso em: 14/02/2024.

INSTITUTO HISTORIAR. **Origem da Usina Santo Antônio**. 2012. Disponível em: <https://institutohistoriar.blogspot.com/2012/04/origem-da-usina-santo-antonio.html> Acesso em: 25/09/2023.

INEPAC - INSTITUTO ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL. **Projeto Inventário de Bens Culturais e Imóveis: desenvolvimento territorial dos caminhos singulares do Estado do Rio de Janeiro**. 2004.

FARIA, Teresa Peixoto. Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. **ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA**, v. 10, p. 4778-4799, 2005

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2021. 120 p.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. 146 p.

MARICATO, Erminia. **Habitação e Cidade**. 7ª Ed. São Paulo: Atual editora, 2019. 80 p.

MESQUITA, Zandor Gomes. **O patrimônio industrial como elemento constituinte da paisagem cultural de Campos dos Goytacazes**. 2012. 126 p. Dissertação (mestrado). Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro.

MOTHÉ, Natália Guimarães. **Dinâmica socioespacial em zona de expansão urbana: os impactos de novos empreendimentos na área ao entorno da avenida Silvio Bastos Tavares em Campos dos Goytacazes/RJ**. 2011. 122 p. Dissertação (mestrado em Políticas Sociais). Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro.

NOGUEIRA, N. C. P. **A (Re) organização espacial da Avenida Pelinca em Campos dos Goytacazes: rumo ao processo de Gentrificação?** 2010. Monografia. Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense. 79 p.

PMCG – PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES. **Perfil**

Campos 2018. Campos dos Goytacazes, 2023. Disponível em: <https://www.campos.rj.gov.br/newdocs/1542233062PERFILCAMPOS2018.pdf>. Acesso em: 07/01/2023.

PANERAI, Philippe. **Análise Urbana.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006. 198 p.

PÉTONNET, Colette. Observação flutuante: o exemplo de um cemitério parisiense. **Antropolítica: Revista Contemporânea de Antropologia**, n. 25, 1982.

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.** 2020. 198 p. Tese (doutorado). Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade?** São Paulo: Brasiliense, 2004. 88 p.

SANTOS, Milton. **Espaço e método.** São Paulo: Nobel, 1985. 120 p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Diferenças e desigualdades em cidades médias no Brasil: da segregação à fragmentação socioespacial. **CONGRESS OF THE LATIN AMERICAN STUDIES ASSOCIATION.** 2019

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** 1ª Ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013. 376 p.

ZACCHI, Raquel Callegario. **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. 170 p. Dissertação (mestrado). Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro.

ZACCHI, Raquel Callegario; CAETANO, Rodrigo; FARIA, Teresa Peixoto. Expansão urbana e mudanças no uso do solo: o caso das terras da Usina do Queimado, Campos dos Goytacazes (RJ). In: LEITE, Adriana Filgueira e GOMES, Marcos Antônio Silvestre. **Dinâmica ambiental e produção do espaço urbano e regional no Norte Fluminense.** *Campos dos Goytacazes (RJ)*: Essentia Editora, 2013. p.91-119.

ANEXO I

ROTEIROS DE ENTREVISTAS

Entrevista com o corretor:

- 1) O que levou os empreendedores a se interessarem por esta área?
- 2) Este empreendimento foi realizado em parceria com os proprietários da Usina?
- 3) O bairro será expandido para além das áreas já demarcadas?
- 4) Existe um tipo de arquitetura padrão para as construções?
- 5) Quais são as construtoras associadas a vocês?
- 6) O responsável por este empreendimento ainda é o Oswaldo Miranda?
- 7) Vocês têm previsão de porcentagem de valorização dos imóveis em um período de 5 a dez anos?
- 8) Qual é o valor médio dos imóveis dentro dos condomínios? E fora?

Entrevista com os antigos comerciantes e antigos moradores:

- 1) Há quanto tempo você está aqui?
- 2) Você acompanhou o processo de remoção das famílias que moravam aqui?
- 3) Se sim, como foi?
- 4) Como era o bairro antes dessas famílias serem removidas?
- 5) Você prefere o bairro como era antes ou como é hoje? Por quê?

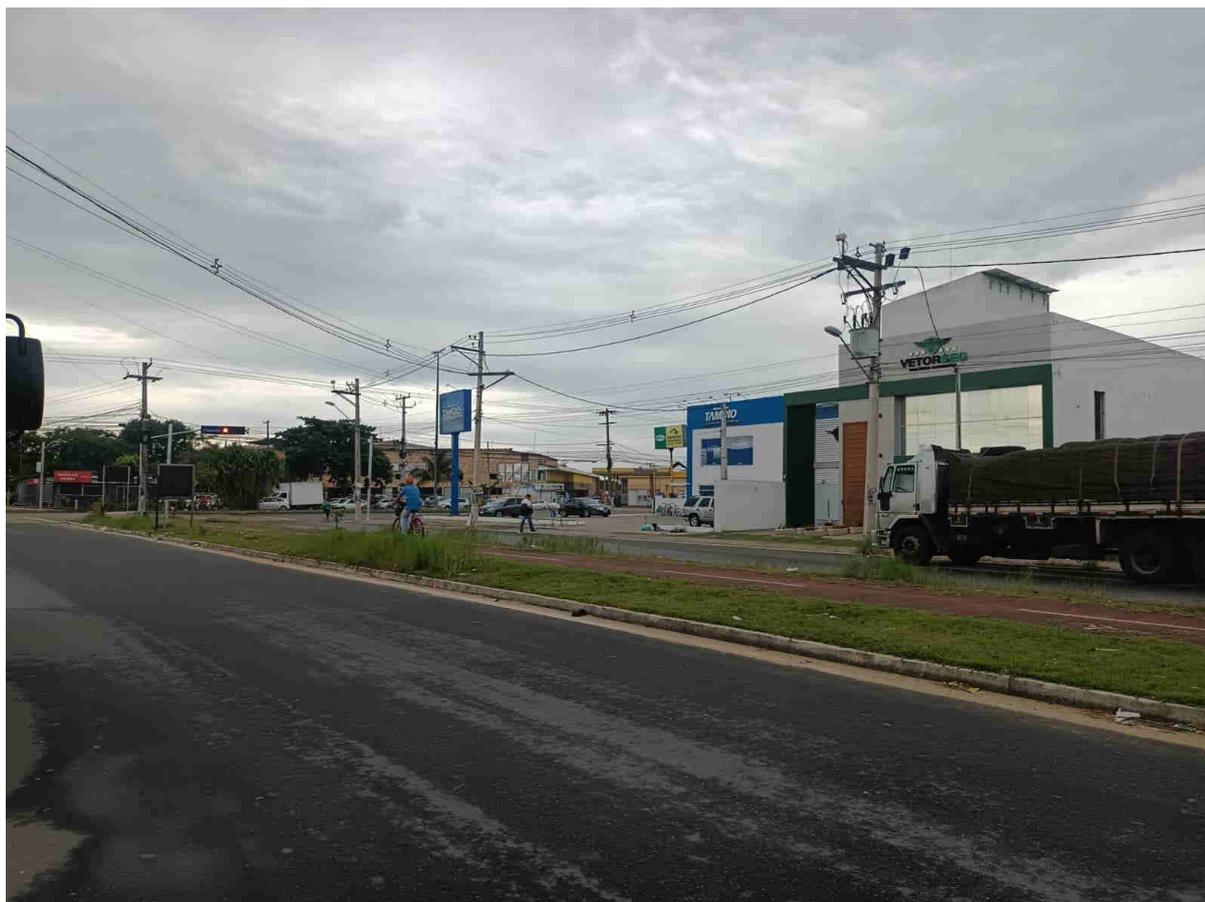
Entrevista com a nova moradora:

- 1) Você gosta do bairro? Por quê?
- 2) O que te levou a mudar-se para cá?
- 3) Você já conhecia este local antes? Se sim, o que achou da mudança?
- 4) Por que você prefere condomínio? Por que você prefere a residência em espaço aberto?
- 5) Quais são as suas expectativas quanto aos investimentos que estão sendo realizados no bairro?

ANEXO II



Loja de materiais de construção, na Av. 28 de Março, onde estavam localizadas parte das antigas residências demolidas. Fonte: acervo pessoal (2023).



Av. 28 de Março vista do *Riviera Ville*. Fonte: acervo pessoal (2023).



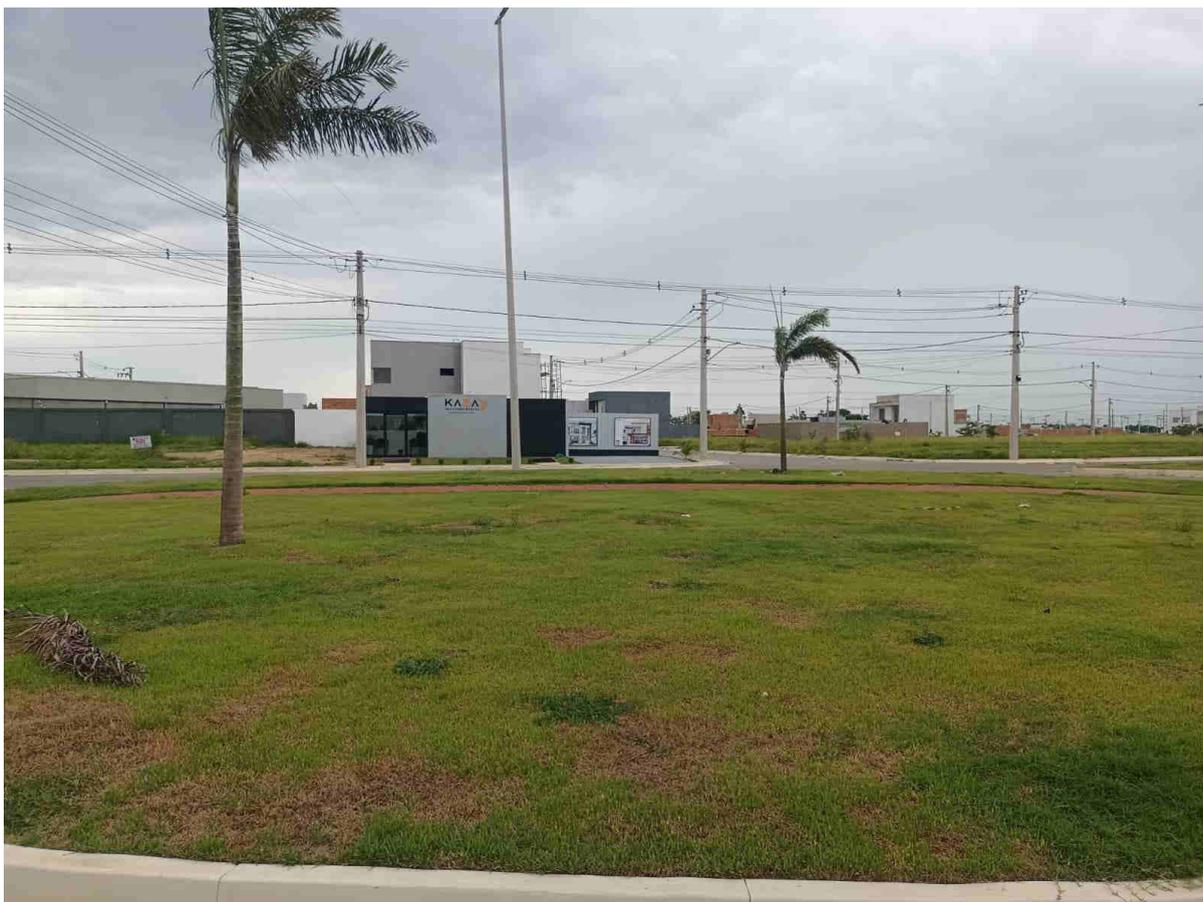
Av. Nossa Senhora do Carmo, *Riviera Ville*. Fonte: acervo pessoal (2023).



Loja de materiais de construção na Av. Nossa Senhora do Carmo, *Riviera Ville*.
Fonte: acervo pessoal (2023).



Construções no *Riviera Ville* com as torres da antiga Usina ao fundo. Fonte: acervo pessoal (2023).



Ponto de vendas da “Kaza Construtora” no *Cidade Jardim*. Fonte: acervo pessoal (2023).



Pontos comerciais no *Cidade Jardim*. Fonte: acervo pessoal (2023).



Ruas laterais do *Cidade Jardim*. Fonte: acervo pessoal (2023).



Limite entre o *Cidade Jardim* e as terras ainda utilizadas para fins agrícolas. Fonte: acervo pessoal (2023).



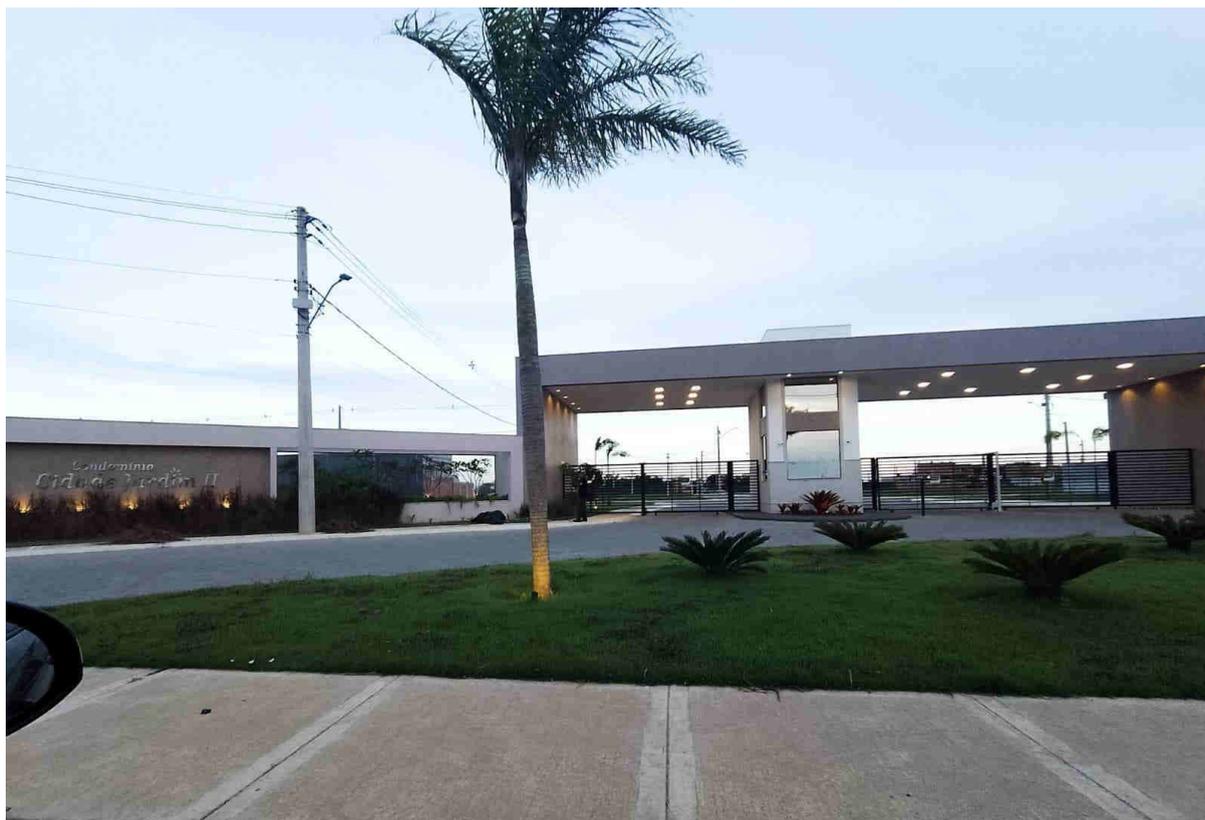
Chácara vizinha ao *Cidade Jardim*. Fonte: acervo pessoal (2023).



Construção de uma capela no *Riviera Ville*. Fonte: acervo pessoal (2023).



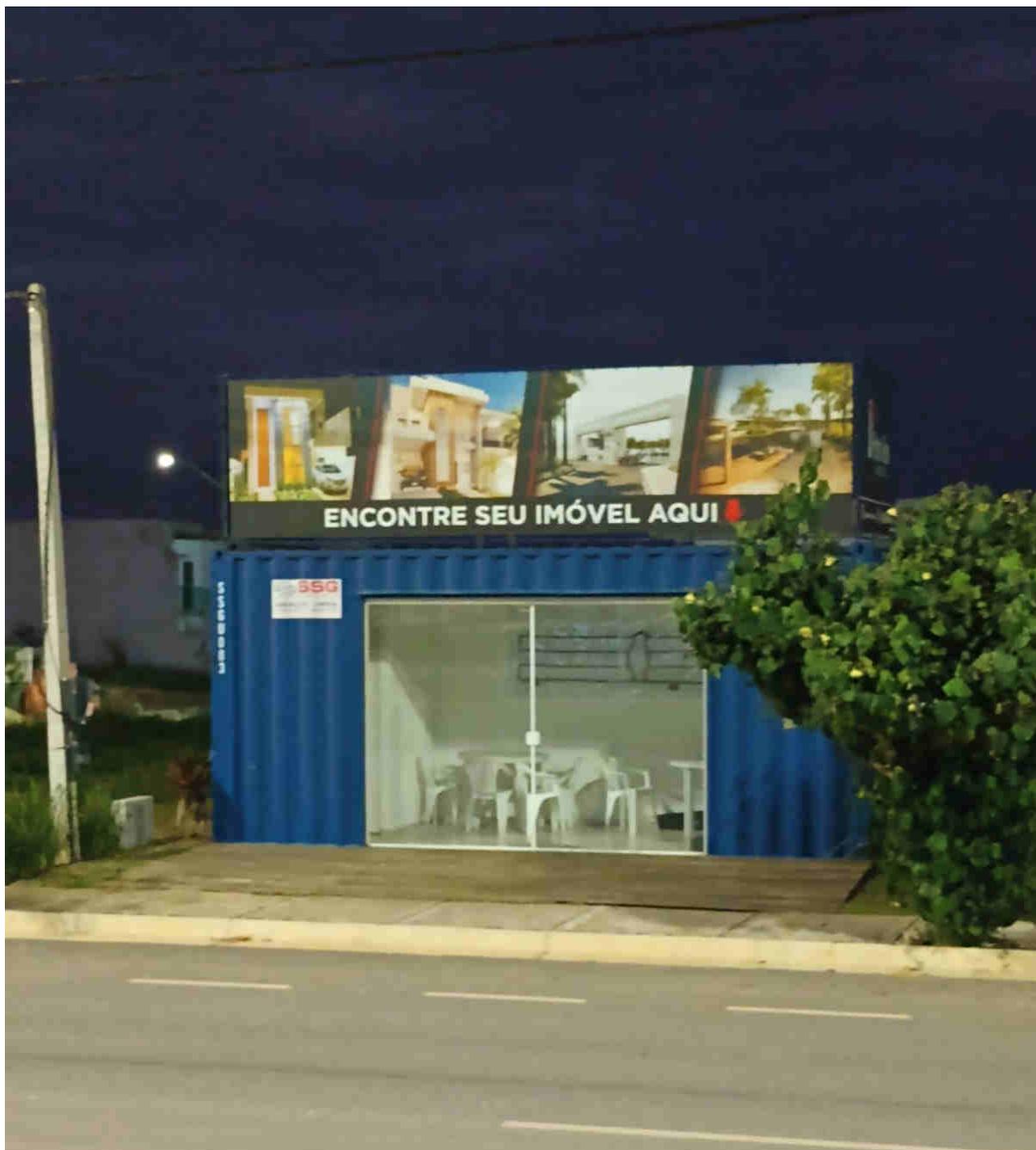
Condomínio *Cidade Jardim Residencial Florença*. Fonte: acervo pessoal (2023).



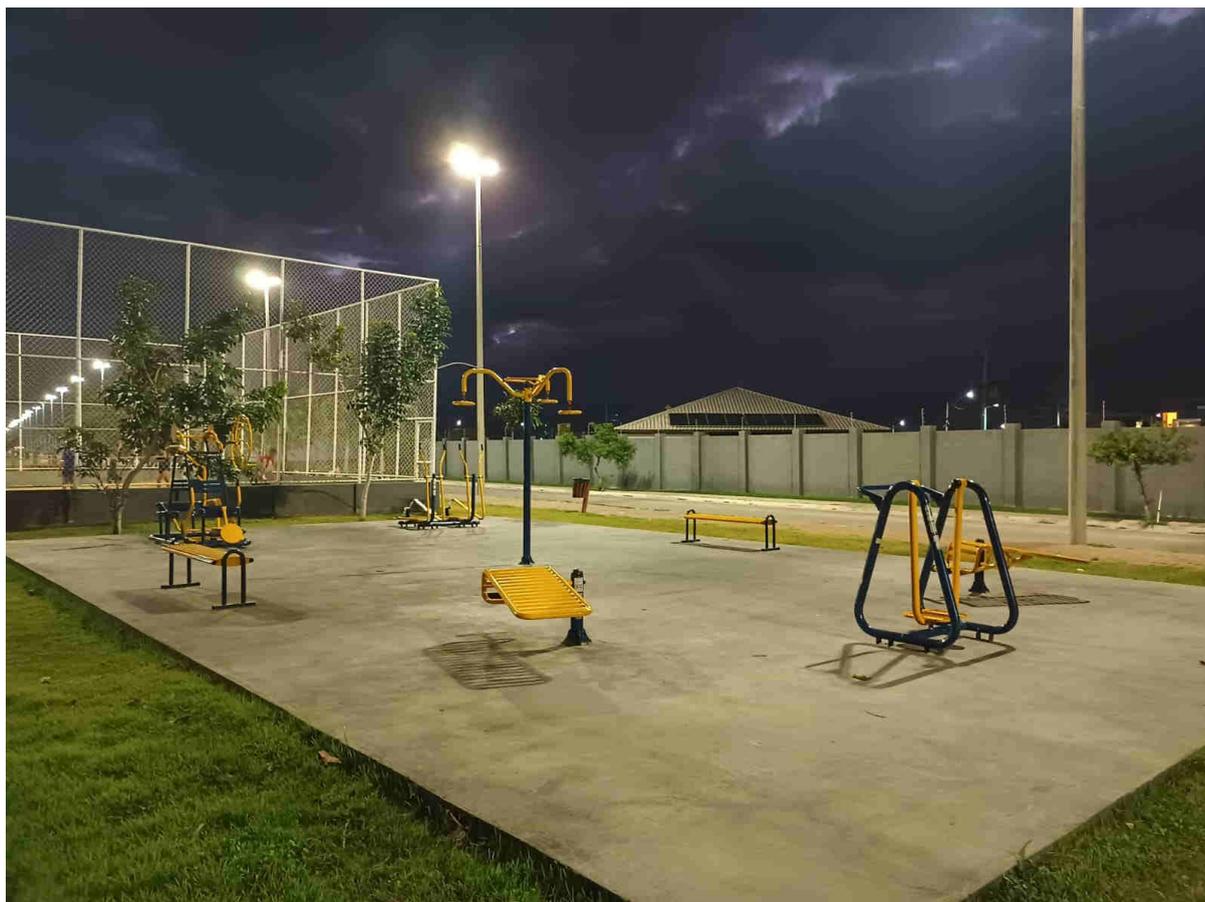
Condomínio *Cidade Jardim II*. Fonte: acervo pessoal (2023).



Sede da Associação de moradores do bairro Cidade Jardim. Fonte: acervo pessoal (2023).



Pontos de venda de imóveis na Av. Nossa Senhora do Carmo, Cidade Jardim.
Fonte: Acervo pessoal (2023)



Praça comunitária na Av. Nossa Senhora do Carmo, Cidade Jardim. Fonte: Acervo pessoal (2023).