

## **Produção do espaço urbano e verticalização em Campos dos Goytacazes-RJ: Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré (2020-2020)**

P. R. Domingos<sup>1</sup>; L. B. Santos <sup>2</sup>,

<sup>1</sup> Universidade Federal Fluminense; <sup>2</sup> Universidade Federal Fluminense  
pablorange@id.uff.br

### **Resumo**

A cidade de Campos dos Goytacazes vive atualmente um processo de transformação e reestruturação que resulta, entre outras coisas, da atuação de agentes produtores do espaço urbano, da chegada de capitais extralocais e investimentos no ramo logístico e *offshore* e da forte atuação do setor terciário. O objetivo desta pesquisa é compreender a verticalização dos Bairros Pelinca e Tamandaré entre os anos 2010 e 2020. A metodologia utilizada abrange compilação bibliográfica, levantamento de dados primários e secundários e sistematização e análise dos dados. As relações existentes na produção do espaço urbano são diversas, tendo a presença e atuação de diversos agentes agindo segundo suas lógicas próprias a fim de obter resultados significativos e a sociedade capitalista da atualidade dá um fôlego a esse processo, onde se nota a verticalização e comercialização de imóveis nos centros urbanos das grandes cidades como um marco impresso desse processo nas paisagens das cidades brasileiras.

**Palavras-chave:** Produção Espaço Urbano, Campos dos Goytacazes, Verticalização.

### **1. Introdução**

As paisagens das cidades Brasileiras vêm passando por uma série de transformações, frutos diretos de uma reestruturação urbana vivida nos últimos anos[1]. Tal processo tem relação direta com os agentes que produzem o espaço urbano, no qual atuam segundo suas próprias lógicas, sendo eles agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias[2]. São atores agindo de acordo com suas intencionalidades e próprios objetivos, se transformando, atualizando e utilizando cada vez mais de táticas próprias e em constante aperfeiçoamento.

Entre os agentes já conhecidos, podemos destacar: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários, sendo eles tanto construtores, incorporadores e/ou imobiliárias; o estado e grupos sociais excluídos. Porém, essa não é uma conclusão universal, já que a revisão da literatura indica outros agentes como produtores do espaço urbano: autoridades locais; organismos públicos e para-públicos; instituições financeiras; organismos intermediários de financiamento; detentores de capital; escritórios de estudo; loteadores e topógrafos; empresas e indústrias de material de construção; ONGs; e também cooperativas[3]. Os agentes produtores do espaço urbano podem, pois, ser os mais diversos e atuar de acordo com suas lógicas no espaço e alterá-las ao longo do tempo.

As relações envolvendo a produção do espaço urbano também exibem novo fôlego na virada de século, pois construtoras que antes eram de origem e organização familiar têm reorientado a reprodução de seu capital por meio da venda de ações e entrada de fundos de pensões na composição acionária. Nota-se certo hibridismo, visto que as empresas desse setor ainda não se alteraram por completo, muitas ainda mantêm como acionistas membros das famílias que deram origem às construtoras[4].

A cidade de Campos dos Goytacazes ilustra essas diversas transformações e a verticalização é um exemplo disso. A cidade é um importante polo regional e se destaca enquanto centro universitário e principal centro de comércio e serviços na região Norte Fluminense. Sua proximidade com o porto do Açú também contribui para a atração de atividades do segmento *offshore* e logístico. O objetivo desta pesquisa é entender o processo de verticalização do espaço urbano entre os anos de 2010 a 2020 nos bairros Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré, na cidade de Campos dos Goytacazes. Esperamos identificar os principais agentes e as estratégias de localização dos edifícios. A escolha do estudo pelos bairros Parque Tamandaré e Parque Avenida Pelinca se dá pela concentração de edifícios, posição de centralidade e ótima localização, sendo esta entendida não só pela sua valorização em m<sup>2</sup> mas também pelo seu fácil acesso a diversos outros pontos e oferta de serviços[5].

## **2. Materiais e Métodos**

### 2.1. Materiais

Para este trabalho, utilizou-se a seguinte metodologia: 1) levantamento bibliográfico em plataformas digitais como Google Acadêmico, Plataforma Lattes, Scielo etc.; 2) Compilação de dados em plataformas como RAIS/CAGED e IBGE; 3) Obtenção de dados em órgãos públicos locais como Secretaria de Obras, entre eles a certidão de HABITE-SE; 4) Observação aleatória e sistemática dos bairros selecionados; 5) Sistematização dos dados na forma de gráficos e tabelas; 5) Análise dos dados com a utilização das referências.

### 2.2. Metodologia

A compilação bibliográfica compreendeu leituras, produção de fichamentos e resumos, que permitiram extrair as principais ideias de livros, artigos, periódicos, contemplando temas sobre a produção do espaço, agentes modeladores do espaço urbano, verticalização, estratégias espaciais, entre outros.

Em seguida, procedeu-se à compilação de dados secundários nas bases da RAIS (estabelecimentos e emprego formal) e Secretaria de Obras (certidão de HABITE-SE). No caso dos dados primários, optou-se pela observação sistemática e aleatória dos bairros Pelinca e Tamandaré, no sentido de fazer registros fotográficos, contagem de edifícios com mais de 3 pavimentos, elaboração de croqui de localização e concentração das construções.

Os dados secundários e primários foram organizados e sistematizados sob a forma de tabelas, quadros e figuras, a fim de compreender o processo de verticalização dos Bairros Pelinca e Tamandaré.

## **3. Resultados e Discussão**

Entre os agentes promotores do espaço urbano, nota-se que Construtoras/Incorporadoras e Imobiliárias têm importante papel na cidade de Campos dos Goytacazes. Com certo destaque temos construtoras como AVM Construções, Coplan e Laguna, Melo Teixeira, Conscam e

outras das quais representam parcelas menores do total de edifícios construídos. A presença do Estado como agente produtor do espaço se torna evidente no recorte temporal, já que, no período, o setor habitacional brasileiro teve forte expansão com uma série de ações, políticas públicas e programas, apoiados por financiamentos vinculados à Caixa Econômica Federal e ao programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Os dados levantados indicam o crescimento do número de empresas (CNPJ) que atuam na área de construção civil de edifícios até o ano de 2015. Posteriormente, observa-se ligeira queda e depois uma estabilidade. Quanto ao número de contratos de trabalho, nota-se queda maior nos empregos formais na construção civil após 2015, apesar do número de empresas ter se mantido estável. Essas empresas, com o fim de se manterem em atividade, promoveram significativo corte de funcionários, visto que as baixas nos CNPJs foram menores comparadas às de Contratos via CLT (Tabela 1). Esse período condiz também com o período de instabilidade política e econômica que culmina no Golpe contra a então presidenta da República Dilma Rousseff e na subsequente adoção de políticas econômicas restritivas.

**Tabela 1.** Empresas (CNPJ) e empregos formais na construção civil de edifícios em Campos dos Goytacazes (2010-2020)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Empresas	304	340	372	398	418	426	392	377	376	412	394
Empregos	4109	4064	4121	4465	4876	3980	2948	2304	1847	1746	1710

Fonte: IBGE - Cadastro Central de Empresas

Nos dois bairros analisados, há uma predominância de construção de edifícios nos principais eixos comerciais e eixos residenciais, quer dizer, as empresas têm uma seletiva forma de atuação, pois buscam lugares com acessibilidade aos principais eixos de circulação da cidade[6]. A Rua Voluntários da Pátria, no Parque Avenida Pelinca, exerce centralidade quando o assunto são imóveis comerciais, enquanto a Rua Visconde de Inhaúma, no Parque Tamandaré, representa a maior concentração de imóveis comerciais.

A cidade ainda apresenta uma forte presença da especulação imobiliária[7], o que gera constantemente mudanças nas táticas e modos de atuação por parte dos agentes produtores do espaço urbano na busca de uma forma de contornar, porém ao mesmo tempo que se mantém nessa tentativa de driblar a especulação, também são agentes produtores dela.

#### 4. Conclusões

Pode-se notar que as transformações vividas na paisagem da cidade de Campos dos Goytacazes seguem uma lógica de reprodução capitalista, em que a busca pela manutenção das melhores localizações contribuiu para verticalização da cidade. Os agentes responsáveis por essa verticalização em destaque são as construtoras/incorporadoras e imobiliárias que atuam diretamente ligadas à ação do Estado. Nos bairros Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré, os agentes atuam de forma seletiva, priorizando as vias que permitem conexão com os eixos de

7, 8, 9 E 10 DE NOVEMBRO DE 2023

# X CONEPE

SOCIEDADE TECNOLÓGICA:  
*conexões para além da conectividade*

ISSN 2525-975X

circulação, estratégia esta que se insere na própria valorização da mercadoria (habitação ou espaço comercial).

Entendemos que os objetivos do projeto foram atingidos, pois identificamos os principais agentes da verticalização e as estratégias de localização nos bairros Parque Avenida Pelinca e Parque Tamandaré. Também reunimos elementos para compreender a indústria da construção de edifícios no que se refere a estabelecimentos e empregos formais em Campos dos Goytacazes. Trata-se de uma pesquisa de muita importância social, na medida em que desvela os agentes produtores da verticalização, a especulação imobiliária e a produção desigual do espaço urbano.

## Agradecimentos

Agradeço à FAPERJ pelo fomento à pesquisa e também ao Núcleo de Estudos em Economia Política Geográfica NEEPG por todo o suporte nesse processo.

## Referências

- [1] SPOSITO, M. E. B. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, M. E. B. et al (Org). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expresso Popular, 2007, p. 233-253.
- [2] CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.
- [3] VASCONCELOS, P. A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de Geografia Urbana: Avanço ou Recuo? In: CARLOS, A. F. A. et al (Org). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Editora Contexto, 2012.
- [4] VILLAÇA, F. **Espaço intra urbano no Brasil**. São Paulo: Editora Nobel, 1998.
- [5] BATISTA, H. F.; SANTOS, L. B. Campos dos Goytacazes: de uma cidade mononucleada à multi(poli)centralidade. **Brazilian Geographical Journal**, v. 9, p. 4-24, 2018.
- [6] BATISTA, H. F.; FERREIRA, J. N. L.; SANTOS, L. B. O papel da acessibilidade na localização das atividades comerciais e de serviços na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ). **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, v. 21, p. 132-157, 2021.
- [7] CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de geografia**, v. 8, n. 1, p. 19-56, 1974.