

## **A Expansão Urbana e os incorporadores imobiliários no município de Campos dos Goytacazes**

**JENIFFER COSTA DOS SANTOS**

A expansão no município de Campos dos Goytacazes é um processo descontínuo, uma vez que, existem vários vazios no perímetro urbano da cidade. No entorno da malha urbana há várias propriedades, agrícolas, e que hoje com expansão urbana, estão sendo incorporadas à cidade. Desse modo, a pesquisa em fase de desenvolvimento busca compreender o processo de expansão urbana na Baixada Campista e a atuação dos agentes sociais que promovem tal processo. Para alcançar o objetivo proposto, foram realizados levantamento de bibliografias, de dados secundários junto ao IBGE, CIDAC e pesquisa de campo exploratória com a observação sistemática. Diante do exposto, este trabalho tem seguinte problema: De fato, a expansão urbana é resultado da atuação de vários agentes, entre eles os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos, porém, quem realmente se beneficia com a valorização destas áreas e usufrui delas? Uma das formas de expansão territorial urbana ocorre pela associação entre proprietários de terras localizadas no entorno das cidades e incorporadores urbanos os quais elaboram o projeto de parcelamento das terras localizadas no limite rural/urbano. Empreendimentos como, AlphaCampos, Residencial Donana, Portal do Lago e Bem Viver Campos, estão sendo construídos em terras que antes pertenciam a Usina São José, na Baixada Campista, que após a crise açucareira e falência da mesma, o canavial deu lugar a terras ociosas que atualmente estão dando lugar a grandes loteamentos, a expansão urbana, com a construção de bairros planejados e condomínios fechados. A transformação da terra rural, do entorno do Município de Campos dos Goytacazes, em urbana é muito interessante aos proprietários das terras e incorporadores imobiliários já que possibilita a ampliação da renda da terra.

Palavras-chave: Expansão Urbana. Estado. Incorporadores imobiliários.