

## Capítulo 4

# Expansão urbana e mudanças no uso do solo: o caso das terras da Usina do Queimado, Campos dos Goytacazes (RJ)

Raquel Callegario Zacchi<sup>1</sup>  
Rodrigo da Costa Caetano<sup>2</sup>  
Teresa de Jesus Peixoto Faria<sup>3</sup>

### 4.1 Introdução

O presente trabalho é fruto de um processo coletivo de construção, pautado em orientações, longos diálogos, textos produzidos, revistos e corrigidos. Os esforços de uma pesquisa desenvolvida a partir de relações proporcionadas pelo Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem (UENF), com professores que lançam seus olhares para e pelo espaço, estão traduzidos nas páginas vindouras.

Temos como objetivo promover uma reflexão teórico-conceitual sobre os propósitos da produção espacial e da ressignificação rural frente às mudanças na ocupação e no uso do solo de Campos dos Goytacazes, sob os auspícios do capital imobiliário. A cidade, em geral, é o *locus* da reprodução ampliada do capital, que também promove a expansão urbana na cidade de Campos, na qual partimos para o empírico a fim de verificar os vínculos e interstícios entre a teoria e a realidade.

Analizamos, neste capítulo, as transformações recentes na configuração das áreas de expansão urbana na cidade de Campos dos Goytacazes (RJ), observadas por meio de trabalhos de campo e comparações que confirmam o crescimento de novos empreendimentos imobiliários sobre terras de zonas outrora rurais, na faixa rural-urbana. Para darmos conta da pesquisa, operacionalizamos conceitos e temáticas, a exemplo do periurbano, em (re) conformação, bem como do papel do Estado na lógica da conversão de terras rurais em urbanas e na produção das desigualdades socioespaciais.

<sup>1</sup> Professora do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense, *Campus* Campos-Centro - Campos dos Goytacazes, RJ - Brasil

<sup>2</sup> Professor da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro - Campos dos Goytacazes, RJ - Brasil

<sup>3</sup> Professora da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro - Campos dos Goytacazes, RJ - Brasil

Trazemos à discussão o urbano e sua complexidade por uma concepção crítico-analítica geográfica, utilizando-nos de autores (alguns marxistas) com publicações pertinentes para subsidiarem como referenciais o quadro encontrado na pesquisa e apresentado como estudo de caso cuja escala é mais contundente, as terras da Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. (figura 1), detentora de grande faixa de terras localizadas em um dos eixos de expansão urbana de Campos. A produção do espaço nesta localidade de Campos dos Goytacazes trata-se de conversão, expansão, conformação ou especulação urbana? Deixamos a referida questão para nortear a reflexão proposta.

**Figura 1** – Área das terras da Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. delimitada para o estudo (2011). Malha urbana de Campos dos Goytacazes (RJ). Fonte: Plano Diretor de Campos (2008)



## **4.2 Expansão urbana e a formação dos espaços periurbanos: da teoria à realidade empírica**

A transformação da sociedade moderna em humanista ocorre na forma de uma “revolução urbana” (LEFEBVRE, 1999). Assim, a hipótese lançada pelo autor em 1970, com a publicação do livro *Revolução Urbana*, baseia-se na “urbanização completa da sociedade”, sendo esta “hoje virtual, amanhã real” (LEFEBVRE, 1999, p. 13). Esta expressão é reservada à sociedade que nasce da industrialização, originando um processo no qual a cidade domina e absorve a produção agrícola, convertida em produção industrial e subordinada às lógicas e demandas urbanas.

A industrialização e o crescimento econômico estenderam as suas consequências ao conjunto dos territórios – nações e regiões, resultando na hibridização dos agrupamentos tradicionais por conta da assimilação de outras “unidades” (multiplicidades) mais vastas que os absorvem, recobrem: “o tecido urbano se prolifera, estende-se, corrói os resíduos da vida agrária” (LEFEBVRE, 1999, p. 15). O denominado “tecido urbano” não designa, de maneira restrita, o domínio edificado da cidade, mas “o conjunto das manifestações do predomínio da cidade sobre o campo” (LEFEBVRE, 1999, p. 15), o que implica assumir que elementos como uma rodovia, uma segunda residência em pleno campo fazem parte do tecido urbano. Dessa ideia partem as formulações de Rua (2005) acerca dos conceitos de urbanidade e ruralidade, que serão adiante discutidos.

Assim, o urbano (entendido como sinônimo de “sociedade urbana” territorializada) não se define como realidade acabada, situada em relação à atual e recuada no tempo, mas, ao contrário, como horizonte, virtualidade e virtude, o que coloca desafios e potencialidades enormes para a pesquisa sobre a cidade.

O crescimento demográfico e a consolidação do capitalismo industrial deram origem à expansão progressiva da malha urbana com reflexos sobre a estruturação das cidades. O termo “cidade difusa”, cunhado na Europa na década de 1970, caracteriza-se pela dispersão da população urbana no território, inclusive sobre as áreas rurais, sem que exista vínculo desta população com as atividades agrícolas (VALE; GERADI, 2006).

Tal processo foi diferencialmente associado a conceitos como o de suburbanização (nas literaturas anglo-saxãs) rurbanização e periurbanização (nas escrituras francesas). Na América do Norte e em parte da Europa, fala-se principalmente de contra-urbanização (ENTRENA, 2003). Compreendemos que suburbanização, periurbanização ou rurbanização são, na verdade, processos consequentes da urbanização difusa e que esses termos tem

diversas conotações, inclusive ideológicas e especulativas.

A expansão urbana ocorre em razão da disponibilidade de solo, do avanço dos sistemas logístico - estruturais, da extensão das comodidades urbanas às áreas rurais (VALE; GERARDI, 2006) e, sobretudo, pelo interesse dos proprietários de terras que estão no entorno das cidades e dos incorporadores urbanos que se aliam a esses proprietários na elaboração do projeto de parcelamento de glebas rurais (SPOSITO, 2010). Esses agentes são responsáveis pela elaboração dos projetos de loteamento para comercialização, definindo as áreas públicas e de uso comum (ruas, calçadas, áreas de lazer, institucionais e de proteção ambiental).

Quando os projetos urbanos não atendem às premissas legais, iniciativas privadas são tomadas para que eles sejam aprovados independentemente da legislação vigente. Também fica a cargo dos proprietários fundiários e/ou incorporadores imobiliários tomarem as medidas necessárias à transformação de terras rurais, de fato ou apenas juridicamente, em terras urbanas, tornando-as legalmente preparadas para o uso urbano (SPOSITO, 2010).

O processo de expansão urbana difusa torna tênue a separação entre a cidade e o campo, porque há que se considerar que a cidade cresce em sua demanda por solo, convertendo a terra rural em urbana. As terras que estiverem mais próximas da cidade já constituída (concentrada) são as mais propensas a serem parceladas, e podem, por esta razão, ser objetos de iniciativas especulativas. Nesse sentido, no plano político-administrativo se encontram como alvos passíveis de loteamentos, porquanto compõem o cinturão em torno da cidade compreendida e reconhecida por seu perímetro urbano (SPOSITO, 2010).

As conversões de terras rurais em urbanas são extremamente rentáveis aos proprietários fundiários e/ou incorporadores, porque possibilitam a ampliação na renda da terra, até mesmo pela multiplicação do número de unidades a serem comercializadas, o que implica no aumento dos lucros auferidos. A extensão do perímetro urbano para áreas que estão além da cidade concentrada não tem sido acompanhada de legislação que estabeleça parâmetros para a abertura de loteamentos. O que se tem observado é a falta de contiguidade entre a cidade concentrada e a gleba a ser loteada tanto em termos de uso do espaço como de circulação. O resultado é uma cidade marcada por discontinuidades territoriais que se estendem gerando vazios urbanos e espaços que não apresentam formas e usos urbanos do solo entre as parcelas já loteadas da malha urbana.

A partir de uma lógica de produção do espaço urbano como essa, a cidade estende-se para além dela, incorporando terras rurais, sem efetivamente ou imediatamente, transformá-las em terras de uso e ocupação urbanas. Constituem um território

indefinido, do ponto de vista morfológico, tanto as glebas que estão à espera de ser loteadas, porque estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém-loteadas, parcialmente comercializadas e, eventualmente, com paulatina incorporação de edificações nos lotes que resultaram do parcelamento da terra. Não são mais campo e não chegam a ser ainda, plenamente, cidade, podendo-se admitir então que são cidade/campo (SPOSITO, 2010, p. 13).

Na opinião de Entrena Duran (2003, p.57), a distinção entre campo e cidade torna-se cada vez mais difícil, porque “as periferias citadinas ou áreas periurbanas tendem a aumentar sua extensão e, sobretudo, ter limites cada vez mais indefinidos com respeito à área rural”. Assim, ocorre a expansão dos limites urbanos e, com isso, a dissolução de conceitos tradicionais ou dicotômicos de cidade e campo na contemporaneidade.

A compreensão teórica das dimensões do rural e do urbano não é uma busca recente, pois desde as primeiras décadas do século XX os aspectos econômicos, políticos e socioculturais da relação campo-cidade foram abordados, sobretudo pelo acelerado processo urbano-industrial que se instalava no país. De acordo com Rosa & Ferreira (2010), nas décadas de 1950 e 1960, os estudos sobre essa temática se intensificaram, e a maioria deles trabalhava sob um forte viés dicotômico, isto é, abordava a realidade rural e urbana levando em consideração duas organizações totalmente distintas, de maneira que a existência de uma excluía a da outra.

Embora distinções possam e devam ser reconhecidas entre o campo e a cidade, elas não são suficientes ou definitivas para a análise da chamada “questão cidade-campo”, pois qualquer estudo sobre a temática aludida requer a compreensão das relações e complementaridades que se estabelecem entre esses dois espaços, sem oposições determinantes e a reprodução de estereótipos estigmatizantes.

Para Sobarzo (2010) a diferença entre cidade e campo em Lefebvre (equivocadamente igualado por alguns autores aos termos urbano e rural tem experimentado alterações no tempo. Na era industrial se observa uma clara diferenciação em função da divisão do trabalho, a “absorção” do campo pela cidade, a “explosão” da cidade. Porém, a construção do urbano supõe a superação dessa divisão; a cidade e o campo permanecem, mas as relações se transformam, as formas ganham novos conteúdos e os limites são outros. Isso não significa dizer que o campo tende a desaparecer em decorrência da urbanização da sociedade, mas que tanto o urbano quanto o rural se manifestam com conteúdos sociais diferenciados (“urbanidade” e “ruralidade”), e a oposição cidade/campo atenua-se. (SOBARZO, 2010, p. 3).

Quando Lefebvre (1999) analisa a extensão do tecido urbano não está se referindo somente à malha urbana, ruas e construções, mas a uma lógica

com conteúdo social, bem característico da industrialização, o que leva à prevalência das trocas, da compra e venda e do mundo da mercadoria, do dinheiro e do capital (SOBARZO, 2010). É a redefinição de formas e conteúdos da cidade e do campo que importa para Lefebvre, modificando a maneira pela qual devem ser analisados.

Refazendo o longo percurso do processo de urbanização, Sposito (2010) reconhece a presença de certos atributos associados aos espaços urbanos, sendo eles a concentração demográfica, a diferenciação social e a unidade espacial. A concentração demográfica é, sem dúvida, o mais usual dos atributos tomados para caracterizar as cidades, porém seria ingênuo e pouco eficaz afirmar que parâmetros demográficos se aplicam a um país marcado por elevado grau de diversidade regional, por grandes disparidades e por ritmos de mudança e modernização tão discrepantes.

A diferenciação social que acompanha a urbanização se intensifica com o estabelecimento da divisão social do trabalho e das relações de poder a ela inerentes. Como condição e consequência constituem-se espaços diferentes entre si – cidade e campo – correspondentes a papéis díspares, também desempenhados no âmbito das sociedades. Porém, mais importante do que distinguir os dois espaços, incluindo os limites, é compreender seus sentidos, assim como analisar as relações políticas, econômicas e os valores culturais que, em cada espaço-tempo, orientam as articulações entre cidade e campo.

Para compreender o campo e a cidade, hodierno, é relevante destacar que no século XXI está comprovada a tendência, aventada no século XX, de expansão das extensões territoriais das cidades, com muito mais intensidade do que observamos na análise dos séculos anteriores de urbanização, alterando as morfologias urbanas e tornando muito mais difícil distinguir, no plano das formas espaciais, a cidade do campo. Em outras palavras, isso significa que a área de transição entre o entendido por cidade e o compreendido como campo tem gerado um nível considerável de indefinição ou de indistinção entre espaços urbanos e espaços rurais.

Sposito (2010) trabalha com a ideia da formação de um *continuum* cidade-campo e afirma que este reconhecimento não pressupõe o desaparecimento da cidade e do campo como unidades espaciais distintas, “[...] mas a constituição de áreas de transição e contato entre esses espaços que se caracterizam pelo compartilhamento, no mesmo território, de usos de solo, de práticas socioespaciais e de interesses políticos e econômicos associados ao mundo rural e ao urbano” (SPOSITO, 2010, p. 11).

Assim, não se trata apenas das formas, mas sim das relações entre cidade e o campo, bem como dos interesses dos atores que têm suas práticas sociais, políticas e econômicas, associadas aos espaços urbanos e rurais. As formas

confundem-se porque as relações se intensificam e os limites entre estes dois espaços tornam-se imprecisos, híbridos, criando condições favoráveis para se pensar em uma uni-multiplicidade espacial que contém, contraditoriamente por complementaridade, o urbano e o rural.

Seguindo essa lógica, Rosa & Ferreira (2010) argumentam que campo e cidade só podem ser concebidos em suas relações:

Relações estas que podem ser avaliadas a partir de diferentes eixos: legal, espacial, paisagístico, demográfico, sociocultural, econômico, histórico, entre tantos outros que informam sobre as proximidades e os distanciamentos entre o rural e o urbano. E nesse contexto, acredita-se que o conceito de *continuum* possa ser repensado, não para reforçar a dicotomia urbano - moderno *versus* rural - atrasado, mas para salientar a perspectiva de que tanto o campo, quanto a cidade – e tanto a população rural, quanto a população urbana – são partes de uma mesma sociedade (ROSA; FERREIRA, 2010, p. 10).

O “rural” e o “urbano” são entendidos como resultado de interações múltiplas, transescalares, não-hierarquizadas, apresentando possibilidades espaciais em um movimento histórico, de forma que rural e urbano integram-se, preservando as suas especificidades (RUA, 2005). Esse pensamento vai de encontro às proposições de Ianni (1996) e Graziano da Silva (1997), que se situam em uma linha clássica de análise, procedente de Marx, a qual aponta para a unificação homogeneizadora do rural pelo urbano. Ao contrário, concordamos com RUA (2002), porque ultrapassa o corte tradicional rural/urbano e assume a ideia das “urbanidades no rural”: todas as manifestações do urbano em áreas rurais sem que estes espaços sejam tratados formalmente como urbanos.

Considerando a urbanização da sociedade um *devir*, uma virtualidade, RUA (2005) afirma que o rural não deixará de existir em face da generalização da urbanização, visto que o desenvolvimento desigual é a expressão geográfica das contradições do capital, que se apropria dos espaços para se desenvolver economicamente, deixando o aspecto social em segundo plano.

Ao aproximar as discussões sobre as “urbanidades no rural” da realidade encontrada em Campos dos Goytacazes e na região Norte do Estado do Rio de Janeiro, verifica-se sensível transformação no padrão da renda fundiária, em que se misturam duas lógicas de uso da terra – a rural e a urbana. Embora o uso seja, enquanto vocação regional, voltado para a agricultura e à pecuária, outros usos integrados à lógica de renda territorial urbana são identificados, como o que inclui formas especulativas em terrenos subaproveitados, que poderão ser transformados em loteamentos ou condomínios de luxo: “esta é, certamente, uma das mais frequentes manifestações de ‘urbanidades’ no rural fluminense [...]” (RUA, 2005, p. 60). Assim, na maior parte da zona canavieira

fluminense se percebe, claramente, a presença de “urbanidades” como marca da urbanização; decerto o rural está modificado, mas sem perder significativa parte de suas especificidades.

Autores como Vale & Girardi (2006) e Entrena (2003) trabalham com o conceito de periurbano para denominar as zonas de transição entre cidade e campo, onde se mesclam atividades rurais e urbanas na disputa pelo uso do solo: “[...] plurifuncionais, que se submetem a grandes e rápidas transformações econômicas, sociais, e físicas, além de possuírem um dinamismo marcado pela proximidade de um grande núcleo urbano” (VALE; GERADI, 2006, p. 237).

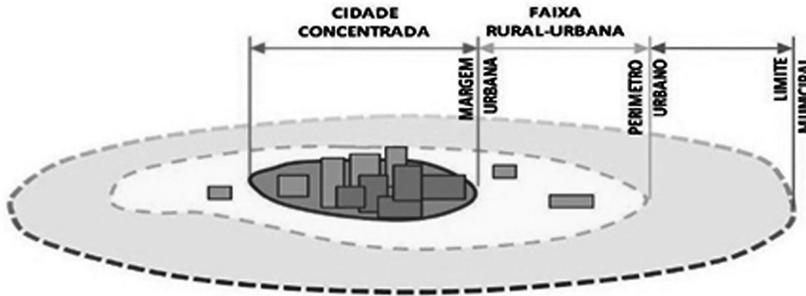
As terminologias espaço periurbano e rururbano também geram confusão entre os pesquisadores. Espaço periurbano é um termo mais utilizado pelos franceses e será a denominação adotada neste trabalho. Todavia, existem outras denominações tais como: franja rural-urbana ou “rurbana” (FREYRE, 1968), sombra urbana, subúrbio, ex-urbano, região urbana e semi-urbano (VALE; GERADI, 2006).

Ao analisarmos os espaços periurbanos, é preciso estimar que suas existências e ocupações resultem de crescimentos urbanos difusos, em que a expansão da cidade ocorre de forma a incorporar progressivamente as áreas rurais mais próximas. A territorialidade ocorre por temporalidade estratégica de usos, respeitando a suposta fronteira imediata rural-urbana. O crescimento difuso da cidade, em geral, acaba sendo proporcional ao aumento da segregação socioespacial e ao surgimento de novos tipos de especialização funcional.

Para facilitar a compreensão da faixa rural-urbana, aqui chamada de área periurbana, apresentamos o modelo formulado por Bryant, ilustrado na figura 2. Apesar de conhecidas as limitações nas proposições de modelos para compreensão da realidade, por vezes reducionistas, reconhecemos o esforço que o mesmo representa em termos de síntese e de didática da forma para a explicação / compreensão do processo de periurbanização das cidades.

O modelo de Bryant identifica como “cidade concentrada” a área efetivamente urbanizada ou área ocupada por edificações contínuas e, como “margem urbana”, o limite entre essa área e a faixa rural-urbana. O perímetro urbano aparece após esta faixa, configurando uma tendência à expansão do território. Além disso, constata-se no modelo que o limite municipal encontra-se muito distante das áreas urbanas.

**Figura 2** – Representação da faixa rural-urbana ou periurbana de acordo com o modelo de Bryant



Fonte: França & Bergamaschi (2011)

As áreas periurbanas são caracterizadas por formas de urbanização dispersa, de difícil distinção entre campo e cidade. Isso acontece em um contexto em que as periferias citadinas ou áreas periurbanas tendem a aumentar a sua extensão, e, sobretudo, terem limites cada vez mais indefinidos com respeito à área rural. Assim, são zonas em transição entre cidade e o campo, nas quais se misturam atividades urbanas e agrícolas, que competem pelo uso do mesmo solo. Essa circunstância leva a maioria dos autores que estudam os espaços periurbanos a concebê-los como espaços "plurifuncionais", submetidos a grandes e rápidas transformações, cujo dinamismo está, em grande medida, marcado pela cidade. Considera, também, que as formas de "cidades dispersas" ou de "campos urbanizados" aparecem como um novo tipo de cidade que nasce da crise da cidade (ENTRENA, 2003).

Castells (2000) entende que são áreas onde se diluem as distinções tradicionais entre a cidade e o campo, a cidade e a periferia. Nelas se incluem, em descontinuidade espacial, zonas construídas de diversas densidades, espaços abertos, atividades agrícolas, reservas naturais, extensões residenciais e concentrações de serviços e atividades industriais, espalhadas ao longo de eixos de transporte constituídos por autopistas e sistemas de transporte público.

Em contrapartida, Vale & Gerardi (2006) argumentam que a "plurifuncionalidade" do espaço periurbano também pode variar no tempo, quer dizer, ele pode ser espaço de reserva de valor (significando especulação), tornar-se área de expansão, espaço produtivo, ou, ainda, área residencial, dependendo do momento histórico.

Como espaços de reserva para valorização fundiária, as áreas periurbanas tem preço elevado do solo, deixando de serem rurais para se tornarem urbanas, negociadas em metros quadrados e não mais em hectares

ou alqueires. Assim, a manifestação da especulação imobiliária pode ocorrer tanto na venda dos lotes quanto na sua estocagem/reserva dessas áreas para valorização no mercado imobiliário e venda posterior. Algumas projeções especulativas são lançadas de acordo com o valor do metro quadrado construído nesta ou naquela área.

Essa faixa de transição, independente da denominação, entre os geógrafos anglo-saxões franja rural-urbana e para os franceses espaço periurbano, apresenta mais complexidade quanto maior é a cidade. Souza (2007) admite que nas bordas das cidades são comuns as “faixas de transição” entre o uso da terra tipicamente rural e urbano; eis uma perspectiva que corrobora com a definição clássica do espaço periurbano:

Nele se encontra uma mistura duas ‘lógicas’ [...] de uso da terra: a rural e a urbana. A ‘lógica’ rural é a da terra enquanto terra de trabalho para agricultura e a pecuária; o solo, aqui, tem valor não apenas devido à localização do terreno, mas, também, um valor intrínseco, devido às diferenças de fertilidade natural. Já a ‘lógica’ urbana é a do solo enquanto um simples suporte para as atividades que independem de seus atributos de fertilidade: produção industrial [...] atividades terciárias, habitação e circulação [...] (SOUZA, 2007, p. 27-8).

Até então as definições de Souza (2007) sobre o espaço periurbano coincidem com as de Vale & Geradi (2006) e de Entrena (2003). Porém, o primeiro autor avança no conceito ao afirmar que, na franja rural-urbana, a face visível do espaço, passível de inspirar confusões, continua tendo um aspecto rural, até mesmo bucólico, portando paisagens com algumas plantações e servindo de pastagem para poucas cabeças de gado, enquanto, por trás disso, verifica-se uma presença, cada vez mais forte, da lógica urbana no uso do solo.

Os “currais clandestinos” e os espaços para pastagem também podem servir como uma “maquiagem” para glebas mantidas como reserva de valor por empreendedores urbanos:

São, assim, terras de especulação, em ‘pousio social’, por assim dizer, e que serão convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto *status*, dependendo de sua localização. Nem tudo aquilo que parece ser, por conseguinte, de fato é, em matéria de espaço periurbano (SOUZA, 2007, p. 28).

O sentido de periurbano adotado para analisar a estruturação da expansão urbana de Campos dos Goytacazes sobre áreas rurais, considerando o caso das terras da antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda., coaduna às áreas não parceladas para fins urbanos, localizadas muito próximas aos pontos centrais em termos de fluxos, equipamentos e serviços, com a presença de importantes vias de acesso. Essas áreas são classificadas juridicamente

como rurais, ou seja, nelas incide o tributo chamado Imposto Territorial Rural (ITR), porém elas têm servido como espaço periurbano de “reserva” para o mercado fundiário e imobiliário local, configurando-se em um dos mais valorizados eixos de crescimento urbano de Campos.

### **4.3 Do rural ao urbano: a produção de áreas à expansão urbana em Campos dos Goytacazes**

Para entendermos a configuração da produção do espaço e a expansão urbana em Campos dos Goytacazes (RJ), analisamos o contexto histórico e as transformações espaciais recentes na configuração da área onde se localizam as terras da antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda., para as quais se tem direcionado o crescimento urbano valorizado sobre terras rurais, agroindustriais e de antigos plantios de cana-de-açúcar. Então discutiremos as lógicas e os interesses envolvidos no processo de territorialização do capital nesse eixo da expansão urbana em Campos.

Cercada por fazendas de cana-de-açúcar, a cidade de Campos foi se estruturando sobre as áreas rurais, das quais as atividades ligadas ao setor sucroalcooleiro iam perdendo cada vez mais espaço para os assentamentos urbanos, favorecendo o surgimento de novos bairros.

A partir da década de 1980<sup>4</sup>, no cenário nacional e regional, fatores de conjuntura econômica, sobretudo, fizeram com que o referido setor sofresse um processo de declínio, irreversível para uma série de usinas no Norte Fluminense. Concomitantemente, ocorre um processo de crescimento da demanda por habitação e a expansão urbana em direção às terras de usinas localizadas no entorno da malha urbana, as quais se tornaram “ociosas”. Um caso exemplar dessa situação é o que acontece em Campos nas terras da antiga Usina do Queimado Açúcar a Álcool Ltda., por meio da pressão urbana sobre as terras juridicamente rurais, e não parceladas, para serem utilizadas com finalidades urbanas.

A primeira área legalmente transformada em urbana foi a do atual Parque Julião Nogueira, a partir da atual Rua Cora de Alvarenga, na década de 1960 (Figura 3). Concordamos com Sposito (2010) ao considerar que são os proprietários fundiários e/ou incorporadores imobiliários os responsáveis pela iniciativa de converter as terras rurais, de fato ou apenas juridicamente,

<sup>4</sup> A Região do Norte Fluminense tem na monocultura da cana-de-açúcar uma das principais atividades econômicas. Porém, esta atividade vem passando por um processo de declínio nas últimas três décadas. Rozendo (2000) afirma que mudanças nas atividades econômicas da região do Norte Fluminense indicam que se por volta de 1970 as atividades ligadas ao setor sucroalcooleiro eram responsáveis por aproximadamente 70% da renda gerada na região, a partir dos anos 80 surgem novas atividades, indicando um novo possível ciclo de expansão. Embora a crise da economia açucareira já se prolongasse desde meados de 1980, várias medidas de desregulamentação da economia brasileira que limitavam/reduziam o crédito à monocultura da cana-de-açúcar e a extinção do Instituto do Açúcar e do Alcool (IAA) em 1990, pela Lei nº 8.029 /90, contribuíram para o fechamento da maior parte das usinas que ainda operavam no município, sobretudo as que já estavam em processo de decadência econômica.

em terras urbanas, tornando-as, do ponto de vista legal, preparadas para o uso urbano. Trata-se de importante estratégia para auferir lucros com a mudança de uso do solo por parte dos proprietários fundiários “descapitalizados” por conta da decadência do setor sucroalcooleiro na região Norte Fluminense.

**Figura 3** – Terras pertencentes às famílias herdeiras da Usina do Queimado, com destaque para a Rua Cora de Alvarenga, no Parque Julião Nogueira, primeira área parcelada para fins urbanos



Fonte: Google Earth (2011)

Verificamos que a pressão urbana sob as terras não parceladas intensifica-se, gerando a formação de um espaço periurbano. Esse, por sua vez, está associado à atuação especulativa do capital imobiliário urbano sobre a terra rural. Na concepção de Vale & Gerardi (2006), a “plurifuncionalidade” que caracteriza o espaço periurbano pode variar no tempo, dependendo do momento histórico para a fragmentação e à apropriação de sua renda pelo capital, que, segundo os ensinamentos de Souza (2007), converte os espaços de “pousio social” em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto *status* social.

Por outro lado, verificamos a fragmentação descontínua das áreas de expansão recente com as áreas de urbanização consolidada de Campos como resultado da elaboração parcial de projetos de loteamento, destacando as incipientes infraestruturas de vias e transportes públicos. Conforme Sposito (2010), falta contigüidade entre a cidade concentrada e a gleba loteada tanto em termos de uso do espaço como de circulação.

Nos trabalhos de campo e na interpretação de imagens de satélite os nossos olhares captam uma das consequências desse processo: conformação de uma cidade marcada por descontinuidades territoriais, que se estendem gerando vazios urbanos e espaços que não tem forma nem uso do solo urbano entre as parcelas já loteadas da malha urbana.

Localização e demanda somam-se à infraestrutura e à logística como trunfos do capital à transformação de terras rurais em urbanas, mas a projeção inicial da valorização satisfaz os interesses de alguns proprietários no entorno da cidade, visto que venderam suas terras aos incorporadores dos empreendimentos imobiliários em Campos. O que fica demonstrado no estudo de caso é que os próprios proprietários das terras do Queimado têm pressionado pela mudança no uso do solo no entorno da malha urbana de Campos, revelando o empreendedorismo ou o indício de possíveis relações patrimonialistas.

Ademais, consideramos que a cobrança do imposto urbano apenas quando o proprietário/loteador concretiza a venda do imóvel traz como consequência para o consumidor uma valorização inconveniente, por causa do incentivo à especulação excessiva com os lotes parcelados, e aprovados previamente junto ao executivo municipal. Portanto, no caso analisado a espera é "rentável", porquanto ao aguardar um comprador a elevação do preço do imóvel para a figura do proprietário fundiário - loteador revela-se bastante vantajosa, uma vez que o controle da relação especulativa – comercial é feito pela mesma pessoa.

Especificamente esses proprietários atuam enquanto incorporadores imobiliários ou aliam-se a eles, através da prática da "permuta" de terras, elaborando o projeto de parcelamento de terras rurais. A prática da "permuta" foi apontada pelos proprietários das terras da Usina como estratégia recorrente para o parcelamento e à implantação dos empreendimentos imobiliários na área, com destaque para os condomínios fechados localizados na Avenida Nilo Peçanha. Utilizando-se do "*know how*" de uma empresa especializada, os proprietários fundiários cedem a terra e recebem como retorno lotes urbanizados e algum outro tipo de compensação, principalmente bens imóveis nos condomínios fechados a serem implantados.

#### **4.4 A implantação dos condomínios fechados no meio urbano de Campos dos Goytacazes**

Podemos afirmar que o padrão e a localização da moradia dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo da sociedade campista sofreu substanciais transformações ao longo dos anos. O centro, inicialmente, foi o local ocupado

pelas camadas sociais mais abastadas e, no século XIX os chamados “barões do açúcar” passaram a deslocar as suas residências urbanas (o que conhecemos hoje como chácaras), para as imediações do atual Parque Jardim Maria de Queiroz, da Câmara Municipal e do Liceu de Humanidades de Campos. Os oligarcas do açúcar beneficiaram-se de melhorias públicas implementadas pelo poder municipal, dentre elas o alargamento e o prolongamento da Avenida Alberto Torres e a implantação da estação da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) nas suas proximidades.

Esse quadro foi alterado com a “inovação” e a expansão da moradia multifamiliar, por meio do crescente processo de verticalização nas imediações do Parque Tamandaré, com início em meados das décadas de 1970/80 e até hoje, substituindo as chácaras por edifícios, símbolos do progresso e de modernização aspirados pelas camadas mais elevadas da sociedade. O padrão de moradias das camadas mais abastadas foi modificado com a disseminação de prédios residenciais; suas localizações tornaram-se áreas nobres da cidade, o que também ocorreu em outras áreas consideradas “emergentes” nos últimos decênios, dentre elas o Flamboyant e as imediações do Jardim São Benedito.

Em meio ao contexto de consolidação da verticalização<sup>5</sup> uma nova tipologia habitacional tem conquistado a elite de Campos, marcando, novamente, a transformação do padrão residencial: a partir de meados da década de 1990 os condomínios horizontais fechados passaram a se expandir em áreas periféricas, conformando outra opção para as camadas de alto *status*, portando como principal característica a garantia da segurança privativa e a exclusividade social, engendrando certa homogeneidade social. O parâmetro da renda é seletivo e, por conseguinte, influencia em prol da negação a todos os que não se enquadram em determinadas estratificações socioeconômicas.

As mudanças no padrão residencial das elites locais não significam que as formas anteriores deixaram de existir: coexistem como rugosidades na paisagem (SANTOS, 1996) as antigas casas com seus extensos quintais, lado a lado de edifícios multifamiliares, mormente no Parque Tamandaré e adjacências. Além disso, a opção pela moradia vertical não exclui a preferência de outro “nicho” do mercado imobiliário pela moradia unifamiliar em condomínios fechados, indicando a tendência à diversificação do consumo de alto *status*, sobretudo no que se refere à busca pela diferenciação de *status* social por meio da moradia.

Na figura 4 apresentamos a dinâmica de localização dos condomínios residenciais fechados na malha urbana de Campos dos Goytacazes. Cabe salientar que a escala foi alterada para edição.

<sup>5</sup> As transformações da moradia familiar em Campos e a proliferação dos edifícios de apartamentos são discutidas por Freitas e Faria (2010). As autoras indicam que partindo da premissa que a produção da moradia funciona como um mecanismo de seleção e diferenciação socioespacial, a produção dos edifícios de apartamentos está relacionado à desigual organização socioespacial da cidade.

**Figura 4** – Localização dos condomínios fechados de Campos, com destaque para os vetores viários de expansão



Fonte: Carvalho (2004). Base cartográfica: FUNDENOR (1995)

A partir dessa espacialização é possível identificar as transformações espaciais engendradas por esses empreendimentos privados. Nos três vetores viários de ligação da área central de Campos estão concentradas as áreas de edificação dos condomínios fechados, definindo, deste modo, como variável de análise os eixos de expansão da urbanização incorporados ou aproveitados por tais empreendimentos imobiliários.

Podemos apontar que os três principais eixos de expansão urbana são orientados pelos empreendimentos imobiliários fechados, os quais seguem os vetores: 1, da RJ 258, rodovia que liga Campos ao município vizinho, São Fidélis; o 2, da Avenida Alberto Lamego e da rodovia BR 356, trecho viário ligando Campos ao município de São João da Barra<sup>6</sup>, e o 3, da Avenida Dr. Nilo Peçanha e da rodovia BR 101, viabilizando o acesso da cidade à capital do Estado do Rio de Janeiro ao Sul e à capital do Estado do Espírito Santo ao Norte.

No primeiro eixo de crescimento urbano direcionado pelo crescimento dos condomínios fechados (o vetor da RJ 258), identificamos, atualmente, a presença de dois empreendimentos: o condomínio Granja Corrientes e o condomínio Saint German (figuras 5 e 6). Inferimos que esse vetor configura um "tímido" eixo de expansão da urbanização pelos condomínios fechados, se comparado à dinâmica dos outros dois vetores. Os demais vetores (2 e 3) concentram a maior parte dos investimentos recentes em obras, em empreendimentos públicos e também privados, intensificando a ocupação valorizada do espaço e fortalecendo a atuação especulativa do mercado imobiliário, o que eleva o valor da terra, conforme apontado na literatura por Ribeiro (1997).

**Figura 5** – Condomínio Granja Corrientes, localizado no Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes



Fonte: Zacchi (2011)

<sup>6</sup> A rodovia federal BR 356 tem seu ponto inicial na cidade de Belo Horizonte (MG) e seu ponto final no município de São João da Barra (RJ).

**Figura 6** – Condomínio Saint Germain, localizado no Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes (RJ)



Fonte: Zacchi (2011)

No vetor convencionado de número 2, acompanhando o eixo de urbanização “universitário”, identificamos a presença de oito condomínios fechados, sendo eles: condomínio Bougainvillée, condomínio do Horto, Bosque das Acácias, Verdes Campos e Privilége (figuras 7, 8, 9, 10 e 11); na Avenida Alberto Lamego e condomínio Remanso do Paraíba, Palm Spring e Residencial do Vale do Paraíba na rodovia BR 356 (figuras 12, 13 e 14).

**Figuras 7, 8, 9, 10 e 11** – Condomínios residenciais na Av. Alberto Lamego. Bougainvillée, Horto, Bosques das Acácias, Verdes Campos e Privilége





Fonte: Zacchi (2011)

**Figuras 12, 13 e 14** – Condomínios residenciais na BR 356, Campos dos Goytacazes (RJ). Vale do Paraíba, Palm Spring e Remanso do Paraíba





Fonte: Zacchi (2011)

Com a implantação da Universidade Estadual do Norte Fluminense (UNEF) no início da década de 1990 (CARVALHO, 2004), atraindo professores, funcionários e estudantes para o seu entorno, o respectivo eixo ascende. Recentemente ele extrapola a sua geometria originária em virtude da conclusão das obras de um importante vetor viário da cidade, a perimetral interna Avenida Arthur Bernardes, que serve como estratégia para desbordar do tráfego principal, o trânsito lento que por ventura acomete a Avenida 28 de março.

O último eixo de expansão urbana analisado, aquele conectado pelo terceiro vetor, correspondente à área preconizada para o estudo de caso da pesquisa. Dentre os três eixos de expansão urbana potencializada pelo do crescimento dos condomínios fechados, esta é a área que vem apresentando mais condomínios fechados, totalizando dez empreendimentos (na seqüência, da figura 15 até a 19 e da figura 20 à 24), e as maiores transformações em decorrência de investimentos públicos e privados a partir da década de 1990. Além disso, conta com uma importante particularidade em relação aos demais eixos de expansão: o crescimento urbano tem ocorrido sobre áreas rurais, as terras da antiga Usina do Queimado, as quais têm sido progressivamente transformadas em urbanas a partir da mudança do uso do solo e da passagem do Imposto Territorial Rural (ITR) para o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Destacamos que existe uma enorme pressão especulativa sobre essas terras e que considerável parte ainda não foi parcelada em virtude de litígios jurídico-territoriais e tributários (dívidas). Porém, destacamos a fala do gerente de uma importante imobiliária local:

*Toda a área das terras da Usina do Queimado, ao redor da Arthur Bernardes, está na justiça em razão de dívidas muito altas. Mas vai chegar um momento que a especulação vai ser tanta que irá valer a pena pagar a dívida e parcelar as terras. (Trecho da entrevista com gerente da Terreplan Empreendimentos Imobiliários).*

**Figuras 15, 16, 17, 18 e 19** – Condomínios localizados na Avenida Nilo Peçanha: Golden Garden, Parque das Palmeiras I, Raul Linhares, Parque das Palmeiras II e condomínio da Torre. Campos dos Goytacazes (RJ)



Fonte: Zacchi (2011)

**Figuras 20, 21, 22, 23 e 24** – Condomínios implantados nas proximidades da BR 101 em Campos dos Goytacazes (RJ): Sonho Dourado, Athenas, Nashville, Recanto das Palmeiras, Verti Vita



Fonte: Zacchi (2011)

Em menor expressividade destacamos a implantação de condomínios fechados também no subdistrito de Guarus, como o condomínio Vila Alice, localizado na Avenida Senador José Carlos Pereira Pinto, e o condomínio Terra Nova, localizado na Estrada de Santa Rosa. O primeiro inicialmente recebeu o nome de Villa Rica, e sua instalação foi destacada pelo Jornal Folha da Manhã de 14 de março de 1999: "um dos condomínios pioneiros nessa modalidade, foi o Villa Rica [...] em Guarus. A área é cercada por um muro de mais de 2,5m com tijolos aparentes e área de lazer, que ocupa um terço da área, fica em meio a um bosque. Todos os terrenos são gramados." (figuras 25 e 26).

**Figura 25** - Condomínio Villa Alice, subdistrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ)



Fonte: Zacchi (2011)

**Figura 26** – Matéria que destaca o condomínio Villa Rica, atual Vila Alice, localizado no subdistrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ)

*A construção dos condomínios horizontais foi um investimento que deu certo e com retorno garantido*

## Guarus recebeu o primeiro

Um dos condomínios pioneiros nessa modalidade, foi o Villa Rica, na avenida José Carlos Pereira Pinto, Parque Calabouço, em Guarus. Num local privilegiado, próximo à ponte da Lapa - Saturnino de Brito, uma área de cerca de 17 mil metros quadrados dispõe de 43 lotes com tamanho mínimo de 12 x 30 e preço médio de R\$15 mil, também financiados em até 36 vezes. A área é cercada por muro de mais de 2,5 com tijolos aparentes e a área de lazer, que ocupa um terço da área, fica em meio a um bosque. Todos os terrenos são gramados. Os novos proprietários dos lotes são famílias jovens com um ou

dois filhos. A primeira família a construir no local é constituída por três pessoas.

— Fomos os primeiros a construir nossas casas. Quem ainda não construiu sempre traz os filhos nos finais de semana e aproveitam as delícias deste lugar. As crianças são as mais beneficiadas. Elas têm pista para andar de bicicletas, quadras, playground e muita paz e segurança. Enquanto isso os adultos desfrutam das sombras ou da pista de cooper — disse Janete Tavares, primeira moradora.

**Luxo e conforto no Centro** - Na área central da cidade, o Condo-

mínio Golden Garden se destaca pelos investimentos na infra-estrutura, que garante qualidade de vida e segurança, aliado ao requinte e luxo.

Os investimentos superaram a US\$1 milhão, o que pode justificar o valor dos lotes entre R\$35 mil a R\$40 mil. São 120 lotes, que começam numa rua lateral ao McDonald's e faz divisa com outro condomínio de luxo, já contornado por generosas mansões.

Os terrenos têm em média 16 x 28; nas esquinas e em algumas quadras são maiores. Salões de festas, rede de telefonia privada e pistas especiais para esportes.

Fonte: Jornal Folha da Manhã, 14 de março de 1999

O condomínio Terra Nova, lançado em 2008 (Figura 27), nas proximidades do bairro Parque Santa Rosa, tem como principal diferencial a padronização das casas, voltadas para atender a parcela do mercado formado pelos segmentos de renda média. Com o slogan: "Aqui é fácil realizar seu sonho", destaca que a unidade habitacional pode ser adquirida com o financiamento habitacional do Governo Federal, por meio de recursos negociados pela Caixa Econômica Federal, incluindo o Programa Minha Casa Minha Vida.

**Figura 27** - Projeto do condomínio Terra Nova, Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ)



Fonte: <<http://www.rodobens-rni.com.br>>

A seguir apresentamos breves considerações sobre a legislação urbanística de Campos dos Goytacazes no que se refere às disposições que regem a implementação dos condomínios fechados, indicando aspectos de avanços e retrocessos alcançados na leis atuais.

## **4.5 Condomínios fechados e a legislação urbanística municipal de Campos dos Goytacazes**

Veremos os marcos jurídicos municipais que regulamentam a construção dos condomínios fechados, tendo em vista as especificidades das características desses empreendimentos, as quais precisam ser destacadas.

A Lei de Parcelamento do Solo vigente no município de Campos, aprovada em 2008 (Lei nº 7.975/2008), em seu Art. 2º, inciso XIV, trata apenas de "condomínio urbanístico integrado à edificação"<sup>7</sup>, definindo-o como a modalidade de condomínio em que a construção das edificações nos terrenos é feita pelo empreendedor concomitante à implantação das obras de urbanização. Dessa forma, as moradias são padronizadas e executadas pelo próprio loteador. Entretanto, juridicamente, os condomínios fechados tais como são hoje

<sup>7</sup> Art. 7º da Lei nº 7.975/2008 - São modalidades de condomínios urbanísticos integrados à edificação aquelas destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar e ao uso empresarial (comercial e industrial)

implementados – com a comercialização do terreno pelo proprietário precedendo a edificação – não possuem respaldo legal da legislação vigente (Lei 7.975/2008).

A Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 7.975/2008) trata de condomínios urbanísticos integrados à edificação (o loteador faz o parcelamento do terreno e constrói as casas padronizadas no condomínio). Para a regulamentação da construção dos condomínios fechados tais como temos hoje em Campos é utilizada a Lei de Parcelamento do Solo anterior a de 2008 (Lei de Parcelamento do Solo nº 6.690/1998). Uma falha que nós vemos na lei de parcelamento de solo de 2008 é que ela não trata deste tipo de condomínio que nós temos em Campos, que é uma realidade aqui. Assim, a Lei não está adequada à realidade que nós temos hoje. Então, essa foi uma falha na hora de elaborar a Lei. O ideal é que as leis fossem revistas à medida que a realidade fosse demandando por isso [...]. Esse tipo de condomínio tal como hoje predomina em Campos sempre foi construído, mas hoje não temos na Lei de 2008 uma regulamentação adequada a esta realidade (Trechos da entrevista com a ex-secretária de Planejamento de Campos)

Em Campos verificamos, empiricamente, que apenas dois condomínios seguem o padrão integrado à edificação: o condomínio Verti Vita (Figuras 28 e 29) e o condomínio Terra Nova (Figuras 30 e 31). Em ambos o construtor assumiu a edificação padronizada das casas e a implantação da infraestrutura necessária à urbanização do terreno. Porém, esses casos são minoritários quando analisamos a totalidade dos condomínios fechados em Campos. Na maioria deles o loteador assume as obras de urbanização do terreno e repassa ao proprietário a construção individualizada de cada casa.

**Figuras 28, 29, 30 e 31** – Condomínios urbanísticos integrados à edificação, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo nº 7.975/2008. Verti Vita e Terra Nova, respectivamente, Campos dos Goytacazes





Fonte: Zacchi (2011)

A Lei de Parcelamento do Solo anterior, nº 6.690 de 1998, não regulamenta a presença de moradias padronizadas na construção dos condomínios horizontais fechados. Em seu Art. 1º, inciso XIII, o Condomínio Horizontal é definido como “todo conjunto residencial formado por economias unifamiliares de até dois pavimentos, localizado em gleba fechada e dotada de infraestrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos”.

Já a Lei de Parcelamento do Solo de 2008 contempla “Condomínios Urbanísticos Integrados à Edificação”, enquanto a lei de Parcelamento do Solo de 1998 trata dos “condomínios horizontais”. As leis caracterizam empreendimentos diferenciados, mas os projetos implantados em Campos, em sua maioria, são voltados aos “condomínios horizontais”, seguindo, ainda, a legislação de 1998.

Assim como apontado pela ex-secretária de Planejamento de Campos, no que tange a Lei 6.690/1998 sobre condomínios horizontais, os projetos de execução dos mesmos estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e áreas verdes e de lazer (Art. 49, § 1º/ Lei 6.690/1998).

Destacamos no Art. 50 da Lei de 1998 que o condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público à circulação de vias de circulação ao longo de todo o perímetro do condomínio horizontal ou de parte dele, visando não prejudicar a circulação viária local. Conferimos, em campo, que este Artigo não tem sido cumprido quando analisamos a ocupação aprovada dos condomínios horizontais localizados na Avenida Nilo Peçanha, nas terras da Usina do Queimado, considerando que três desses empreendimentos formam um “paredão” único, impedindo a abertura de ruas e acessos públicos entre eles, prejudicando a circulação e a execução da proposta de prolongamento da Avenida Princesa Isabel até a Avenida Nilo Peçanha.

Um aspecto comum ao projeto de loteamento e de condomínios horizontais em Campos é a responsabilidade do loteador em implementar as infraestruturas urbanas:

A infraestrutura dos condomínios se passa pelo loteador do condomínio, tá. A prefeitura não tem, vamos dizer assim,

uma gerência direta sobre o que o que acontece dentro do condomínio. // [...] // Quando você entra no código de obras, o código de obras vai dizer o seguinte: que a infraestrutura dentro do condomínio ela pertence ao loteador, ta, então a prefeitura administra a cidade como ela também vai administrar o condomínio, sendo que no momento que ele é condomínio fechado ele passa para a administração do condomínio que faz a gerência dele. // [...] // A prefeitura aprova se ele pode ser fechado ou não. // [...] // Se ele é fechado, ou mesmo se não for fechado, a infraestrutura parte da lei de que ela tem ser implantada pelo loteador (Trechos da entrevista com o fiscal de tributos da PMCG).

Como verificamos, a lei de condomínios horizontais não foi discutida durante a elaboração do Plano Diretor aprovado em 2008 em Campos. O parcelamento do solo proposto em 2007/2008 apenas incorporou uma nova modalidade de condomínio: os condomínios urbanísticos integrados à edificação. Levando em conta que os novos projetos e empreendimentos, majoritariamente, se enquadram na modalidade "condomínio horizontal", concluímos que a Lei está defasada em relação à realidade, e ao mesmo tempo representa um retrocesso para a regulação do parcelamento do solo na cidade. Assim como a lei de condomínios horizontais (Lei nº 6.690/1998), o Código de Obras de Campos (Lei nº 6.692/1998) encontra-se em disparidade e, por isso mesmo, está em conformidade com os interesses dos promotores imobiliários, atendendo aos intentos lucrativos desse setor que estabelece influência na política local.

#### **4.6 Considerações Finais**

A expansão urbana por meio da implantação dos condomínios fechados em Campos dos Goytacazes acentua os processos de conversão, conformação e especulação territorial nos eixos de urbanização da cidade, principalmente no vetor oeste do distrito sede. À (re)produção do espaço urbano, ressignifica-se o sentido de periurbano, com lógicas segregacionais congêneres às áreas nobres já consolidadas, atualmente bairros cujas verticalizações são expressivas, como a Pelinca e o Flamboyant.

Os proprietários dos terrenos a serem loteados se associam aos incorporadores responsáveis pelo desenvolvimento logístico-estrutural, negociando os termos dos projetos de implantação dos condomínios fechados, ou administrando por conta própria todos os trâmites que levam à apropriação da valorização pela conversão territorial na superposição urbano - rural e pela legalização jurídico - habitacional.

Apesar da nova Lei de Parcelamento do solo, os agentes dos empreendimentos imobiliários de condomínios horizontais isentam-se de

normas urbanísticas mais rígidas por causa da ausência da observância quanto às obrigações previstas para a conformação de condomínios horizontais. Na legislação não encontramos referências aos loteamentos fechados, apenas verificamos a presença de “loteamento integrado à edificação”, modalidade em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, simultaneamente à implantação das obras de urbanização. Sendo assim, juridicamente, o formato do loteamento fechado é inexistente.

Comprovamos que a expansão urbana sob as terras da antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. tem contemplado os interesses dos agentes fundiários e dos promotores imobiliários, que exercem influências políticas, sobretudo no que tange às leis urbanísticas, abrindo margem para a ação especulativa em detrimento da democratização habitacional.

O viés mercadológico instaura a projeção empreendedora para a mudança no uso do solo, no qual a territorialização do capital recrudescer a questão urbana e oblitera os horizontes aos acessos mais equânimes às funções sociais plenas dos espaços “produzidos” em Campos dos Goytacazes.

## Referências

CARVALHO, M. B. **Proximidade Espacial e Distanciamento Social**: determinantes da segregação sócio-espacial - a percepção entre segregados e auto-segregados - um estudo da favela do Matadouro e seu entorno. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF), 2004.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. São Paulo: Ed. Paz e Terra, 2000.

ENTRENA, Francisco. Cidades sem Limites. In: MACHADO, Jorge Alberto (Org.). **Trabalho, Economia e Tecnologia**: novas perspectivas para a sociedade global. São Paulo: Tendenz; Bauru: Práxis, 2003.

FRANÇA, Caroline Jabourt de; BERGAMASCHI, Rodrigo Bettim. **Mapeamento das áreas periurbanas do Espírito Santo**. Vitória: Governo do Estado do Espírito Santo; Instituto Jones dos Santos Neves 2011. Texto para discussão 24

FREITAS, K. P. S.; FARIA, T. J. P. Organização Socioespacial e Produção de Edifícios de Apartamentos: o caso de Campos dos Goytacazes - RJ. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 10., 2010, São Paulo.

FREYRE, G. **BRASIS, Brasil e Brasília**: sugestões em torno de problemas

brasileiros de unidade e diversidade e das relações de alguns deles com problemas gerais de pluralismo étnico e cultural. Rio de Janeiro: Record, 1968.

GRAZIANO DA SILVA, J. O Novo Rural Brasileiro. **Nova Economia, Revista do Departamento de Ciências Econômicas da UFMG**, Belo Horizonte, v. 7, n. 1, maio de 1997.

IANNI, O. O mundo agrário. In: IANNI, O. **A Era do Globalismo**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Trad. Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999 [1970].

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

ROSA, L. R.; FERREIRA, D. A. de O. As Categorias Rural, Urbano, Campo, Cidade: a perspectiva de um continuum. In: SPOSITO, M. E. B.; WITACKER, A.M. (Orgs). **Cidade e Campo**: relações e contradições entre urbano e rural. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

ROZENDO, R.C. Formação Econômica de Campos dos Goytacazes. In: CARVALHO, A. M. de. Relatório de Pesquisa. **Projeto de Pesquisa integrado**: estrutura, dinâmica espacial e qualidade de vida da rede urbana das regiões Norte e Noroeste Fluminense. UENF, FAPERJ, E-26-171/159/2000.

RUA, J. A. Resignificação do Rural e as Relações Campo-Cidade: uma contribuição geográfica. **Revista da ANPEGE**, n. 2, 2005.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SOBARZO, O. O Urbano e o Rural em Henri Lefebvre. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Orgs). **Cidade e Campo**: relações e contradições entre urbano e rural. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SOUZA, M. L. de. **A, B, C do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

SPOSITO, M. E. B. A Questão Cidade-Campo: Perspectivas a partir da Cidade.

In: SPOSITO, M. E. B. & WITACKER, A.M. (Orgs). **Cidade e Campo**: relações e contradições entre urbano e rural. 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

VALE, A. R. do; GERARDI, L. H. de O. Crescimento Urbano e Teoria Sobre o Espaço Periurbano: analisando o caso do município de Araraquara (SP). In: GERARDI, L. H. de O.; CARVALHO, P. F. de. (Orgs). **Geografia**: ações e reflexões. São Paulo: UNESP/Rio Claro, 2006.