

## Capítulo 6

# Mudanças no preço do solo e desigualdades socioespaciais urbanas na capital do petróleo (Macaé – RJ: 1981 – 2011)<sup>1</sup>

Marcos Antônio Silvestre Gomes<sup>2</sup>

### 6.1 Introdução

Face à nova dinâmica econômica engendrada pelas atividades de exploração de petróleo e gás na bacia de Campos, e devido à instalação da Petrobrás, em 1978, no município de Macaé, a cidade ficou conhecida como a capital brasileira do petróleo<sup>3</sup>. Considerando as transformações no seu núcleo urbano, este capítulo analisa aspectos da problemática urbana, com ênfase nas mudanças no preço do solo ocorridas no período 1981-2011 nos diferentes bairros e setores urbanos. Destaca a atuação do Estado e dos promotores/incorporadores imobiliários como agentes da produção do espaço e das desigualdades socioespaciais.

Como hipótese do trabalho, a dinâmica econômica advinda das atividades petrolíferas, com implicações nos perfis de renda da população e na composição demográfica do município pela atração de mão-de-obra, provocou o aprofundamento da valorização fundiária em parcelas específicas da cidade, com ampliação das desigualdades socioespaciais.

A metodologia da pesquisa pautou-se em: a) análises teóricas referentes à problemática urbana e regional e também dos agentes da produção do espaço; b) coleta de dados socioeconômicos nos Censos Demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE e no site InfoRoyalties<sup>4</sup>;

<sup>1</sup> Pesquisa desenvolvida com auxílio financeiro da UFF/PROPLI (Universidade Federal Fluminense/Pró-Reitoria de Pós-Graduação, Pesquisa e Inovação) e FAPERJ (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro).

<sup>2</sup> Professor Adjunto – Departamento de Geografia - Universidade Federal do Triângulo Mineiro – Uberaba/MG – Brasil. E-mail: gomesmas@yahoo.com.br.

<sup>3</sup> A bacia de Campos contribui com cerca de 80% da produção de petróleo e gás do país. O desenvolvimento econômico de Macaé anterior a este período está relacionado, sobretudo, às atividades agropecuárias (com destaque para a cana-de-açúcar, pecuária e pesca artesanal), portuárias, comerciais e turísticas.

<sup>4</sup> Sistema de Informação acerca da distribuição das rendas do petróleo entre o conjunto dos estados e municípios beneficiários, ligado ao Programa de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades da Universidade Cândido Mendes – Campos dos Goytacazes. Disponível: [www.ucam-campos.royalties.br](http://www.ucam-campos.royalties.br). Acesso janeiro/2012.

c) identificação das principais incorporadoras e imobiliárias, atuantes no município, através de *sites* na *web* e em jornais locais; d) levantamento do preço do solo urbano em intervalos de 10 anos, a partir da década de 1980, através de anúncios em classificados de jornal local; e) entrevistas com representantes do poder público municipal e com agentes imobiliários; f) atividades de campo na área urbana em estudo.

Entende-se que o espaço urbano capitalista é produzido e reproduzido historicamente pela ação de diferentes agentes, como o Estado, promotores/ incorporadores imobiliários, proprietários de terra, moradores, grupos sociais excluídos etc. Este espaço é a representação da luta das classes e na sua forma materializa as contradições do capital e da sociedade.

Como afirma Corrêa (2011, p. 43), a produção do espaço deriva “da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”.

A ação dos agentes produtores do espaço é complexa, inclui práticas que levam ao constante processo de reorganização espacial, como incorporação de novas áreas ao espaço urbano, mudanças nos padrões de uso do solo, deterioração de certas áreas da cidade, investimentos diferenciados em setores urbanos específicos, entre outros.

Afirma Gottdiener (1997, p. 235) que as mudanças socioespaciais urbanas são o “resultado dialético de fatores políticos, culturais e econômicos que se manifestam através da linha de frente dos padrões de desenvolvimento imobiliário que congregam a intervenção do Estado, formas de acumulação de capital e a manipulação dos mercados de terra”.

Para os objetivos deste estudo, que busca a compreensão do espaço urbano de Macaé, a análise dos promotores/incorporadores imobiliários e do Estado na esfera municipal pode auxiliar na compreensão das mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo e valorização desigual do espaço, com ampliação das diferenciações socioespaciais.

Ao analisar o papel do Estado na sociedade capitalista, Harvey (2006) destaca que são raros os aspectos da produção e do consumo que não estão profundamente afetados por políticas estatais. Através da teoria marxista, entende que o Estado é o reconhecimento de que a sociedade se envolveu numa autocontradição, sendo instrumento necessário para moderar os conflitos de classes e legitimar os interesses das classes dominantes. Através da ideologia dominante os interesses de classe são transformados em interesse geral.

O autor destaca ainda que, na sociedade capitalista, “o Estado deve desempenhar um papel importante no provimento de bens públicos e infra-estruturas sociais e físicas; pré-requisitos necessários para a produção e troca capitalista, mas os quais nenhum capitalista individual acharia possível prover com lucro” (HARVEY, 2006, p. 85).

Considerando a complexidade que envolve a natureza e atuação do Estado e os limites para a sua compreensão, este trabalho, em específico, se interessa na ação do Estado enquanto agente da produção do espaço urbano. Destaca-se, portanto, que são possibilidades de suas ações:

- Estabelecer o marco jurídico (leis, regras, normas, posturas) de produção e uso do espaço;
- Taxar a propriedade fundiária, as edificações, o uso da terra e as atividades produtivas: diferenciais espaciais dessa taxação refletem e condicionam a diferenciação socioespacial no espaço urbano;
- Produzir as condições de produção para outros agentes sociais, como vias de tráfego, sistemas de energia, água e esgotamento sanitário, assim como o próprio espaço físico da cidade, por meio de obras de drenagem, desmonte e aterramento [...];
- Controlar o mercado fundiário, tornando-se, sob certas condições, proprietário de glebas que poderão ser permutadas com outros agentes sociais;
- Tornar-se promotor imobiliário, investindo na produção de imóveis residenciais em determinados locais do espaço intraurbano para determinados grupos sociais – esta ação tende, via de regra, a reforçar a diferenciação interna da cidade no que diz respeito à segregação residencial;
- Tornar-se produtor industrial, interferindo assim na produção do espaço, por meio da implantação de unidades fabris, e dos impactos em outras áreas, próximas ou longínquas, de suas instalações industriais: conjuntos habitacionais, loteamentos populares e favelas são criados, em parte, em decorrência das indústrias do Estado, cuja ação interfere na divisão econômica do espaço e na divisão social do espaço da cidade. (SAMSON, 1980, apud CORREA, 2011, p. 45-46).

Observa-se uma multiplicidade de ações do Estado como agente produtor e regulador do espaço urbano. No entanto, essas ações não são neutras, refletem os interesses capitalistas e envolvem mecanismos de negociação, cooptação, clientelismo e corrupção, considerando as suas relações com os demais agentes sociais.

Os promotores/incorporadores imobiliários, por sua vez, também atuam de modo desigual no espaço urbano, sobretudo, através da produção e oferta de bairros e habitações residenciais de alto padrão, visando atender à demanda solvável da população. Estes são compreendidos, neste estudo, como o conjunto de agentes que realiza, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção

física do imóvel e, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro<sup>5</sup>. Estes agentes atuam na produção do espaço urbano e justificam a propriedade da terra e a produção do espaço, através de discursos e práticas que remetem ao conjunto da sociedade, no seu interesse geral, ocultando estratégias e práticas que resultam em ampliação das desigualdades e segregação socioespacial (GOMES, 2009).

O setor imobiliário constitui-se de frações de classes que competem entre si e que podem apresentar interesses distintos em relação à obtenção de juros, lucros e rendas. Assim, atua no processo de acumulação de capital, na forma de um setor secundário de investimento, ligado à oferta (LEFEBVRE, 1999).

No município de Macaé a análise das ações destes agentes reflete um espaço desigual, que se reproduz historicamente segundo as condições específicas de cada momento.

## 6.2 Aspectos da produção do espaço e da expansão urbana em Macaé após 1980

Em especial após a década de 1980, a atuação da Petrobrás e a diversificação das atividades ligadas à cadeia produtiva do petróleo produziram profundas alterações no espaço do município de Macaé, sobretudo quando se considera o crescimento demográfico acelerado do seu núcleo urbano.

Em 1980, Macaé detinha 12% do total da população regional (59.667 hab.) e, em 2010, 24,44% (206.728 hab.), representando a mais alta taxa de crescimento entre os municípios da região Norte Fluminense, segundo o IBGE (Tabela 1).

**Tabela 1** – População residente e taxa de crescimento anual (%) – Municípios da Região Norte Fluminense (1980 – 2010)

Regiões e Municípios	1980	1991	2000	2010	TC 80/91	TC 91/00	TC 00/10
Estado do Rio de Janeiro	11.484.219	12.807.197	14.391.282	15.989.929	1,00	1,30	1,05
Região Norte Fluminense	514.644	611.576	698.783	845.646	1,58	1,49	1,90
Campos dos Goytacazes	320.868	376.290	406.989	463.731	1,46	0,88	1,30
Carapebus	6.564	7.238	8.666	13.359	0,89	2,02	4,32
Cardoso Moreira	14.728	12.819	12.595	12.600	-1,25	-0,20	0,00
Conceição de Macabu	13.624	16.963	18.782	21.211	2,01	1,14	1,21
Macaé	59.667	93.657	132.461	206.728	4,18	3,93	4,45
Quissamã	9.620	10.467	13.674	20.242	0,77	3,01	3,92
São Fidélis	34.976	34.581	36.789	37.543	-0,10	0,69	0,20
São Francisco do Itabapoana	35.932	38.714	41.145	41.354	0,68	0,68	0,05
São João da Barra	18.665	20.847	27.682	32.747	1,01	3,20	1,68

Fonte: Carvalho e Totti (2006); Censo IBGE 2010

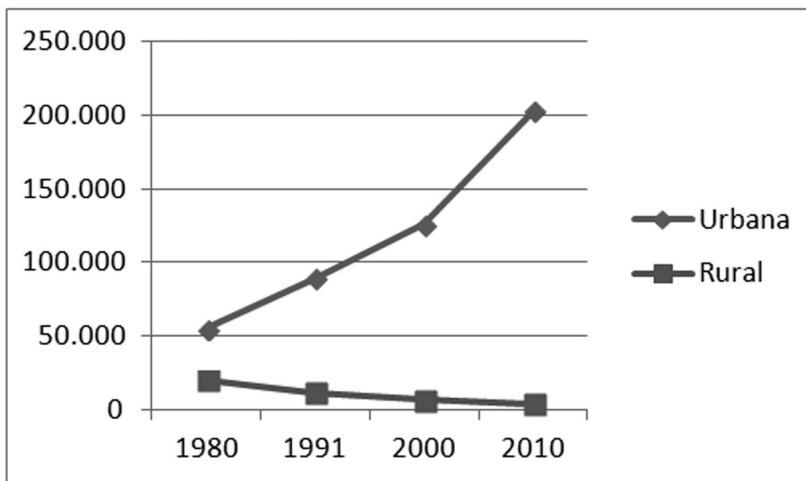
<sup>5</sup> Sobre esta questão, veja-se Corrêa (2004).

Constata-se, no período 1980 – 2010, um crescimento demográfico no Norte Fluminense superior ao estado do Rio de Janeiro. No entanto, as taxas de crescimento são muito variadas entre os municípios, demonstrando que cada um deles se integra de maneira diferenciada à cadeia de petróleo, mas também apontando que há lógicas específicas que justificam o maior ou menor dinamismo populacional.

Desde 1980 o crescimento populacional mais expressivo tem ocorrido em Macaé, Carapebus e Quissamã, municípios integrados espacialmente. Da mesma forma, o município de Rio das Ostras, limitando-se ao Sul com Macaé, apresentou um crescimento populacional extremamente expressivo: 36.416 hab. em 1980 e 105.757 hab. em 2010 (IBGE, Censos 1980, 2010). Tais dados evidenciam a existência de uma complexa dinâmica espacial e econômica envolvendo estes municípios, manifestada entre outros, pela oferta diferenciada de empregos, renda e habitação.

No caso específico de Macaé, o incremento da população urbana ocorreu em detrimento da população rural, como demonstra o Gráfico 1. Em 1980 a população urbana era de 55.149 habitantes, e no ano 2010 passou para 202.873 hab. No caso da população rural ocorreu uma diminuição expressiva no período: de 20.266 hab. Houve redução para 3.875 hab (IBGE, Censos 1980 e 2010).

**Gráfico 1** – Evolução da população urbana e rural no município de Macaé (1980-2010)



Fonte: Censos IBGE, 1980, 1991, 2000 e 2010

Para o escopo desta análise importa ressaltar que o expressivo crescimento da população urbana em Macaé se explica muito mais pelo fator migratório intermunicipal do que pelo crescimento vegetativo no município.

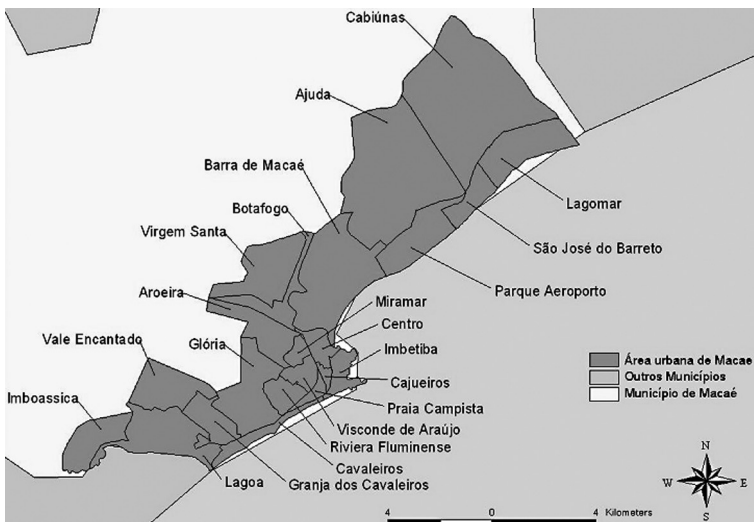
Como a migração envolve indivíduos de diferentes classes, pode-se apontar a sua relação tanto com a ampliação das áreas mais valorizadas no espaço urbano como o eixo Centro-sul, e também com a proliferação das áreas de favelas ou loteamentos clandestinos, em geral, localizados no eixo Norte.

No que se refere à composição das receitas municipais, destaca-se a importância dos *royalties* e participações especiais decorrentes do repasse federal pela exploração de petróleo e gás<sup>6</sup> que, em média tem ultrapassado 400 milhões de reais ao ano. Em 2010, Macaé recebeu R\$ 438.149.106,79<sup>7</sup>, o equivalente a cerca de 22,68% do montante repassado para o Norte Fluminense. Este dado evidencia a elevada capacidade de investimentos do poder público, que tem se revelado, entre outros, na implantação de infraestruturas urbanas, em especial quando se considera a rápida expansão urbana após 1980.

Segundo Tougeiro (2008), até a década de 1950, a cidade de Macaé estava limitada aos espaços reconhecidos atualmente como Centro, Cajueiros, Visconde de Araújo, Aroeira, e dava-se início à ocupação do bairro de Miramar (Mapa 1). Era incipiente também a implantação de loteamentos nos bairros Glória e Cavaleiros.

Pode-se afirmar que bairros nas imediações do núcleo central, como Cajueiros e Imbetiba, tiveram um crescimento pautado por questões específicas, mas não desvinculadas das atividades econômicas desenvolvidas no Centro.

**Mapa 1** – Localização dos bairros na área urbana de Macaé/RJ



Fonte: Silva, 2006

<sup>6</sup> "O repasse das rendas do petróleo aos municípios, vinculado à atividade petrolífera na plataforma continental, cujo pagamento se inicia em 1986, experimenta um crescimento vertiginoso a partir de 1998, com a aprovação de Lei 9.478/97, conhecida como Lei do Petróleo, que, entre outras normas em benefício dos municípios produtores de petróleo, elevou a alíquota dos royalties e criou as participações especiais" (SERRA, 2004, p. 173).

<sup>7</sup> Fonte: [www.inforoyalties-ucam.campos.br](http://www.inforoyalties-ucam.campos.br). Acesso: janeiro 2012.

Segundo Baruqui (2004, p. 31), Cajueiros resultou, nas décadas de 1950 e 1960, principalmente, “de um crescimento e emersão social de uma camada operária, gerada com a instalação das oficinas da RFFSA” (Rede Ferroviária Federal S.A). No caso de Imbetiba, sua ocupação esteve relacionada à implantação do porto, ampliando-se com a instalação da Petrobrás, o que favoreceu alterações profundas nos padrões de uso e ocupação do solo, como o surgimento da verticalização e de atividades comerciais, administrativas e de serviços.

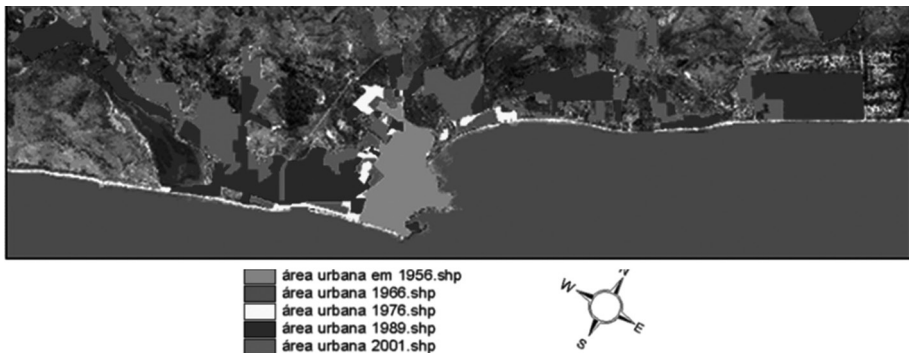
Análises detalhadas de imagens de satélites<sup>8</sup> demonstraram que até o ano de 1956 eram praticamente inexistentes ocupações urbanas a Norte do Rio Macaé, ou seja, na sua margem esquerda. As ocupações a Sul estavam limitadas à praia de Imbetiba.

Muitos bairros que passaram a ter maior dinamismo após a década de 1970 surgiram ainda nos anos de 1940, como Visconde de Araújo e Miramar. Outros bairros como Praia Campista, Lagoa, Granja dos Cavaleiros foram implantados após 1960, através de alguns loteamentos. A configuração atual destes bairros resulta de diversos parcelamentos realizados em glebas que foram incorporadas aos mesmos nos anos seguintes.

A expansão urbana de Macaé foi lenta e gradativa até a década de 1960. No entanto, conforme Silva (2009, p. 70), “entre 1976 e 1989 houve a maior expansão relativa com taxa de crescimento de 90%”, ou seja, em período posterior ao início das atividades de exploração de petróleo e gás no município.

A configuração urbana de Macaé, no sentido nordeste-sudoeste, como demonstra a Figura 1, resultou da ação expressiva dos diferentes agentes da produção do espaço, em especial a partir da década de 1980, com a implantação da Petrobrás e a chegada das demais empresas do setor petrolífero, produzindo camadas distintas de renda e redefinindo as estratégias de ocupação do espaço pelos diferentes agentes.

**Figura 1** – Macaé-RJ: Evolução da Área Urbana – 1956 a 2001



Fonte: Dias (2005) apud Tougeiro, 2008. Org. Marcos Antônio Silvestre Gomes.

<sup>8</sup> Imagens cedidas pela prefeitura municipal.

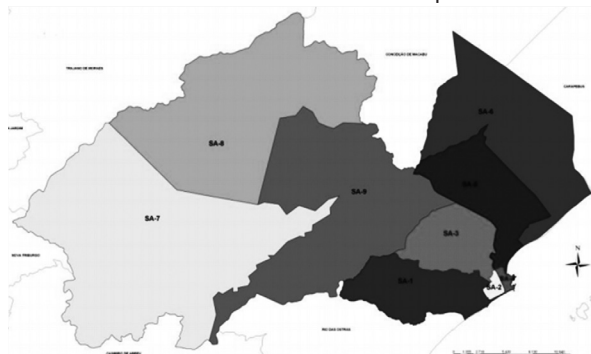
Através da Figura 1 é possível observar em 2001 uma expansão significativa da área urbana, dando-se início ao processo de interiorização da cidade. Segundo o atual secretário de obras e urbanismo, esta ocupação vem sendo incentivada pela gestão pública, em especial, nesta última década. Fato revelador do processo foi a construção das avenidas denominadas Linha azul e Linha verde (ver Figura 6), formando um arco viário paralelo ou já incorporado à franja urbana.

O Plano Diretor Municipal (Lei nº 076/2006) estabeleceu as diretrizes de ocupação urbana, definindo como Macroárea de Ocupação Prioritária, sobretudo localidades a Noroeste e a Sudoeste<sup>9</sup>. No artigo 136 define,

A Macroárea de Ocupação Prioritária corresponde à parcela de tecido urbano consolidado e dotado de infraestrutura, compreendendo núcleos centrais de comércio e serviços, tradicionais bairros residenciais em processo de transformação de uso, adensamento e saturação da estrutura viária, ao mesmo tempo em que se verifica a existência de áreas pouco adensadas e loteamentos recentes, especialmente na direção norte, constituindo vazios urbanos a serem ocupados.

Atualmente, o perímetro urbano de Macaé tem sua configuração espacial em conformidade com o Mapa 1. Segundo a Lei Orgânica Municipal, consolidada até a Emenda 068/2011, o município, para fins de descentralização administrativa é dividido em 9 setores administrativos definidos por cor: Azul, Amarelo, Verde, Vermelho, Vinho, Marron, Bege, Laranja e Cinza (Figura 2). Destes, os seis primeiros compõem a área urbana, agrupando os 22 bairros, oficialmente, reconhecidos pela municipalidade (Quadro 1). Este apontamento é importante, porque a análise sobre a variação no preço do solo realizada, neste estudo, considera estes setores:

**Figura 2 – Macaé-RJ: Setores Administrativos Municipais**



Fonte: Prefeitura Municipal de Macaé, 2010a

<sup>9</sup> Art. 137 - A Macroárea de Ocupação Prioritária inclui, no todo ou em parte, as localidades do Centro, Miramar, Visconde de Araújo, Imbetiba, Pq. Siqueira, Pq. Valentina Miranda, Cajueiros, Costa do Sol, Praia Campista, Sol y Mar, Bairro da Glória, Cancela Preta, Riviera Fluminense, Jardim Santo Antônio, Nova Macaé, Jardim Vitória, Aroeira, Ilha da Cadeira, Ajuda de Baixo, Ajuda de Cima, Parque S. José, Jardim Carioca, Parque Aeroporto e entorno, Barreto, Engenho da Praia, Jardim Carioca, Gleba do Mato Escuro e margens da Linha Azul.



**Quadro 1** – Macaé-RJ: Distribuição dos bairros por Setores Administrativos

SA 01 – Azul	<b>Imboassica, Lagoa, Vale Encantado, Granja dos Cavaleiros, Glória e Cavaleiros.</b>
SA 02 – Amarelo	<b>Praia Campista, Riviera Fluminense Visconde de Araújo e Miramar</b>
SA 03 – Verde	<b>Aroeira, Virgem Santa e Botafogo</b>
SA 04 – Vermelho	<b>Centro, Cajueiros e Imbetiba</b>
SA 05 – Rosa (Vinho)	<b>Barra de Macaé e Ajuda</b>
SA 06 – Marrom	<b>Parque Aeroporto, São José do Barreto, Lagomar e Cablúnas</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Macaé, 2010a

Araújo (2005) afirma que a intensidade do fluxo migratório para a cidade de Macaé impulsionou a especulação imobiliária, principalmente no vetor de expansão do eixo Sul do município, decorrente do interesse das empresas e de residências de instalarem-se nesta área. No entanto, a explicação para a preferência de ocupação deste eixo pelos estratos sociais de média e alta renda está relacionada ao processo histórico de produção do espaço em Macaé, que contempla, sobretudo ações do mercado imobiliário e do Estado.

A partir do seu centro histórico na foz do rio Macaé, desde a década de 1950, como mostra a Figura 3, a cidade apresentou um expressivo processo de expansão no sentido Sul. Isso se deve, possivelmente, não só às condições físicas da área, uma vez que o relevo apresenta-se mais elevado, favorecendo o parcelamento do solo e evitando inundações, mas também a dois motivos que são igualmente relevantes, ou seja, o eixo Norte compõe-se de áreas pouco atrativas para ocupação, como restingas e manguezais, e o eixo Sul apresentava atrativos ligados às praias mais exuberantes e maior distanciamento da área portuária.

**Figura 3** – Área central (à direita) e foz do rio Macaé, s/d. Ao fundo, no centro, instalações do porto e da Petrobrás



Fonte: [www.acessoatual.com.br](http://www.acessoatual.com.br). Acesso em junho 2012

Essa dinâmica, que já havia sido desenhada em décadas anteriores, vê-se aprofundada a partir dos anos 1980, com a chegada da Petrobrás, que contribuiu para a ampliação das desigualdades socioespaciais urbanas. De um lado, o eixo Sul passou a concentrar cada vez mais a população de maior poder aquisitivo pela infraestrutura já implantada e pela capacidade de pagar pelos lotes e imóveis ofertados pelo mercado imobiliário. Por outro, o eixo Norte teve sua ocupação intensificada pelas camadas mais pobres, incluindo a mão-de-obra pouco qualificada que, obtendo dificuldade de inserção profissional, ou pela baixa renda percebida, contribuíram para a formação, ampliação e consolidação de diversos assentamentos à revelia da lei, constituindo amplas áreas faveladas<sup>10</sup>.

De acordo com Araújo (2005), no eixo Norte, os bairros de Ajuda, Cabiúnas, Parque Aeroporto, São José do Barreto e Lagomar concentram um grande bolsão de imigrantes pobres, com renda de até dois salários mínimos, cujo percentual de inserção profissional destes no setor petrolífero é entre 3 e 5%.

A partir dessas questões, julgou-se relevante, neste estudo, compreender algumas ações do mercado imobiliário no espaço urbano de Macaé, em especial promotores/incorporadores. Levantou-se as principais incorporadoras e imobiliárias que atuam no mercado de imóveis local, alguns empreendimentos lançados nos últimos anos e a localização dos mesmos (Quadro 2).<sup>11</sup> Estes dados ajudam a compreender as estratégias desenvolvidas pelo segmento imobiliário na concentração de investimentos no eixo Centro-sul.

<sup>10</sup> De acordo com (TOUGUEIRO, 2008, p. 57), "a primeira ocupação irregular de Macaé se deu no Morro do Lazaredo, hoje urbanizado e incorporado ao bairro Botafogo. No final dos anos de 1970 surgiram as invasões do Morro de Sant'Anna e do Morro de São Jorge no bairro Aroeira. Na década de 1980, surgiram as ocupações denominadas de Malvinas (no bairro Botafogo), Nova Holanda e Fronteira (na Barra de Macaé) e na área entre as linhas férreas (no bairro Cajueiros)". (grifo nosso, entendido aqui como ocupação).

<sup>11</sup> Este levantamento foi realizado nos sites das incorporadoras e empresas do segmento imobiliário.

**Quadro 2 – Incorporadoras atuantes em Macé-RJ**

Nome	Empreendimentos	Localização	Áreas de Atuação (Cidades e/ou Estados)
<b>Arco</b>			<b>Estado do RJ:</b> Campos dos Goytacazes, Macaé. <b>Em outros Estados:</b> MG e SP
	Costa Esmeralda	Vivendas da Lagoa	
	Mirante das Águas	São Marcos	
	Village do Horto	Horto	
	San Diego Macaé	Vivendas da Lagoa	
	Plaza Shopping Macaé	Alto da Glória	
<b>Delta</b>			<b>Estado do RJ:</b> Niterói, Rio de Janeiro, Macaé. <b>Em outros Estados:</b> ES
	Macaé Privilege	Glória	
	Specialli	Imbetiba	
	La Vista Residencial	Glória	
<b>Dinamo</b>			<b>Estado do RJ:</b> Macaé <b>Em outros Estados:</b> MG
	Ancelle	Glória	
<b>MRV</b>			<b>Estado do RJ:</b> Campos, Macaé, Niterói, Resende, Rio das Ostras, Rio de Janeiro e São Gonçalo. <b>Em outros Estados:</b> AL, CE, DF, ES, GO, MA, MT, MS, MG, PA, PR, PE, RN, RS, SC, SP, SE.
	Spazio Mistral	Alto da Glória	
	Parque Mar do Caribe	Barreto	
	Parque Mar Báltico	Barreto	
	Spazio Macaé Buena Vista	Granja dos Cavaleiros	
<b>Camargo Corrêa</b>			<b>Estado do RJ:</b> Campos, Macaé, Niterói e Rio de Janeiro. <b>Outros Estados:</b> MG, PR, SP
	Up residence	Alto da Glória	
<b>Direcional</b>			<b>Estado do RJ:</b> Rio de Janeiro e Macaé. <b>Outros Estados:</b> MG, AM, DF, ES, PA, RO, SP.
	Total Ville	Virgem Santa	
<b>Arte concreta</b>			<b>Estado do RJ:</b> Niterói e Macaé.
	Solar do Atlântico	Praia Campista	
	Solar da Glória	Alto da Glória	
<b>Construeuro</b>			Macaé.
	Macaé Trade Center	Centro	
	Golden Lake Residencial	Lagoa	
	Golden Hill	Imboassica	
	Laguna Real Residence	Morada das Garças	
	Glória Golden Flats	Alto da Glória	
<b>GEP – Global Equity Property</b>			<b>Estado do RJ:</b> Campos, Macaé e Niterói. <b>Outros estados:</b> SP, RN, AL, CE, MT, ES e PB
	The Corporate	Novo Cavaleiros	

Fonte: [www.terreplan.com.br](http://www.terreplan.com.br), [www.maisimoveismacaé.com.br](http://www.maisimoveismacaé.com.br), [www.amarantesimoveis.com.br](http://www.amarantesimoveis.com.br) e respectivas incorporadoras. Acesso em 2011 (vários meses)

O Quadro 2 permite observar a presença de importantes empresas do setor de incorporação, muitas com atuação em vários estados brasileiros, o que demonstra a capacidade de investimento desses grupos empresariais na aquisição de grandes lotes ou glebas e na edificação de arrojados projetos arquitetônicos, sobretudo verticalizados (Figura 4). Como se nota pela localização dos empreendimentos, grande parte são implantados no eixo Centro-sul, que ainda dispõe de grandes vazios urbanos. Neste aspecto, pode-se apontar o Grupo Camargo Corrêa, de atuação internacional, que lançou o Up Residence<sup>12</sup>, no Alto da Glória, e a GEP, que implantou o The Corporate (Figura 4).

Apesar da maior parte das incorporadoras identificadas serem de outras cidades ou estados, no mercado imobiliário de Macaé atuam também

<sup>12</sup> Trata-se de um residencial que compreende torres de 2 e 3 quartos e coberturas duplex, com moderno sistema de lazer.

empresas de capital local como a Plínio Melo Engenharia, ATK Construções e Construeuro. Assim como as grandes do setor, algumas destas empresas atuam também na oferta de imóveis de médio e médio/alto padrão, a exemplo do lançamento do edifício Laguna Real Residence, da Construeuro (Figura 5).

**Figura 4** – The Corporate – Empreendimento imobiliário comercial



Fonte: [www.gep.com.br](http://www.gep.com.br). Acesso: maio de 2012.

**Figura 5** – Laguna Real Residence – Bairro Morada das Garças



Fonte: [www.construeuro.com.br](http://www.construeuro.com.br). Acesso: março de 2012.

Através de consultas em jornais locais e *sítes* de imóveis, identificou-se cerca de 60 imobiliárias atuantes em Macaé. Este dado não corresponde a um número fechado, absoluto, mas indica a presença de uma gama importante de empresas atuantes, sobretudo, no segmento de venda e administração de imóveis. Isto indica, de certo modo, o dinamismo do setor imobiliário na cidade.

Embora os órgãos públicos não tenham disponibilizados dados sobre o número de loteamentos aprovados por ano em Macaé para um acompanhamento da dinâmica do crescimento urbano com maior detalhe, identificou-se o total de loteamentos e condomínios por setor, considerando-se informações de documentos públicos<sup>13</sup>.

Este documento aponta a existência de uma maior quantidade de empreendimentos no setor Azul (76), seguido do setor Verde (49). Nos demais setores esses números mostram-se ligeiramente menor - setor Marrom (38), Vinho (35) e Amarelo (33) – o que pode ser um demonstrativo do menor interesse do segmento imobiliário em lançar projetos nessas áreas, em especial, pela menor rentabilidade se comparado com os setores Azul e Verde, e também pelo elevado adensamento de alguns setores, como o Vermelho.

Considerando o maior dinamismo do setor Azul, observou-se que os bairros da Lagoa e da Glória apresentaram o maior número de projetos de loteamentos lançados, 28 e 21, respectivamente. Estes bairros concentram os loteamentos fechados, denominados condomínios<sup>14</sup>, que totalizam 29 em Macaé: Bairro Lagoa (16), Glória (3) e Vale Encantado (3).

Casas e terrenos em condomínios, assim como os apartamentos, estão entre os produtos imobiliários mais ofertados e comumente comercializados em Macaé, o que contribui para uma rápida verticalização e proliferação de “loteamentos fechados” no espaço urbano.

Os loteamentos fechados ou condomínios não são empreendimentos imobiliários relativamente novos em Macaé, posto que os primeiros surgiram na década de 1980<sup>15</sup>, na região da Lagoa. No entanto, para os propósitos deste estudo, é importante ressaltar que a sua oferta, historicamente, está relacionada, sobretudo à demanda de trabalhadores de média e elevada renda que passou a residir na cidade a partir da exploração do petróleo.

Como os loteamentos fechados, os edifícios de apartamento concentram-se no eixo Centro-sul de Macaé. A oferta destes produtos está relacionada também à demanda por habitação, sobretudo, considerando as necessidades dos grupos de média e alta renda.

<sup>13</sup> Trata-se da “Relação dos logradouros públicos com denominações do 1º Distrito, do 1º ao 6º Subdistritos, do 2º ao 6º Distritos do município de Macaé-RJ dividida pelos setores administrativos – SA” (2010b). Não foram contabilizados no total apresentado neste trabalho os condomínios especificados como “não aprovados” e “não executados”, e os condomínios populares Residencial Bosque Azul I, II e III e Cidadão I, II e IV.

<sup>14</sup> Apesar de ilegais de acordo com a Lei Federal (6766/79), não é objeto deste trabalho a discussão sobre os loteamentos fechados (condomínios). No entanto, cabe salientar que a Lei Municipal 1.958/99, à revelia da legislação federal, reconhece a figura dos mesmos.

<sup>15</sup> Informações obtidas em entrevistas no setor imobiliário e com representantes do poder público municipal.

A verticalização, que timidamente inicia-se no Centro da cidade, expande-se, sobretudo após o final da década de 1990, a partir de dois vetores: um, no sentido Centro-sul, contemplando especialmente as áreas litorâneas; e outro, no sentido Centro-oeste, pulverizando pontos do território.

A expansão da verticalização em Macaé obedece a uma lógica socioespacial imposta pelos segmentos de mercado, reafirmada e consolidada pela atuação da incorporação imobiliária e também do Estado. De um lado, ofertam imóveis mais sofisticados, exclusivos, em geral de mais de 3 pavimentos, para os grupos de elevada renda nas áreas que concentram os melhores serviços e que são servidas pela proximidade ao Centro da cidade e por amenidades naturais, como o mar e lagoa. De outro, projetam grandes conjuntos verticalizados, em geral, de três pavimentos, distribuídos em bairros distantes do Centro, para as camadas populares, como é o caso do Parque Aeroporto e Virgem Santa.

A mudança na legislação que estabelece as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano, em 2001, demonstrou uma ação do Estado na ampliação e consolidação de um novo perfil imobiliário em Macaé, ou seja, a verticalização. A Lei 2.185/2001 alterou os limites da construção verticalizada permitindo edificações de até seis pavimentos<sup>16</sup> em bairros situados na orla marítima no eixo Sul, como Cavaleiros e Morada das Garças. Desconsiderando critérios ambientais, como o aumento do sombreamento na praia, e também a eminente sobrecarga de vias públicas e serviços de infraestrutura, a lei aprovada redundou na maior especulação sobre preços de imóveis, possibilitando maiores ganhos pelo segmento da incorporação, sobretudo.

Quanto a estas mudanças, o secretário municipal de obras afirmou que, "é o caminho para transformar Macaé realmente numa capital do petróleo. Precisamos nos preparar para os futuros moradores que vamos atrair e que têm que encontrar a cidade mais estruturada" (BOLETIM, 2005, p. 5). Ou seja, interessa ao poder público transformar a cidade segundo padrões ditos modernos, para os moradores de fora, em detrimento das reais necessidades e particularidades da população local.

O eixo Centro-sul também concentra o setor de serviços mais dinâmico de Macaé, com implantação de redes de *fast-foods*, restaurantes especializados, concessionárias de veículos, agências bancárias, shopping Center, hipermercados, universidades, casas noturnas, rede hoteleira, etc.

No caso da rede hoteleira, sua ampliação se fez acompanhada da instalação de grandes grupos que atuam em escala nacional. Estes empreendimentos estão voltados ao turismo de negócios, em especial no atendimento de empresários e executivos que circulam semanalmente na cidade. Como exemplo pode-se destacar: Ibis Macaé, Macaé Palace Residente Service, Comfort Suítes, Blue Tree Towers Macaé, Four Points by Sheraton.

<sup>16</sup> Trata-se de um programa cujo objetivo é estabelecer um conjunto de ações de reordenamento e reestruturação do crescimento para o município de Macaé para os próximos anos. O referido projeto foi elaborado pela empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados, ao custo de R\$1.350.000,00 (Contrato no 101, de 16.06.2010).

Como forma de demonstrar algumas importantes ações do Estado, em escala municipal, culminando na ampliação da infraestrutura do eixo Centro-sul, este estudo destaca relevantes investimentos públicos realizados, em realização ou mesmo já projetados no âmbito do Programa Planejando Macaé<sup>17</sup>: a) Criação do novo mercado municipal, antigo mercado de peixes, no Centro, com custo previsto de 13 milhões de reais. Diferentemente do tradicional, terá *souvenirs*, secos e molhados e atenderá a um público mais diversificado; b) Revitalização da orla da Praia de Imbetiba ao custo de R\$ 17 milhões; c) Duplicação de trecho da Rodovia Amaral Peixoto (da Petrobrás até o bairro Cancela Preta), com *boulevard*, arborização, áreas de convivência, passeios etc., orçada em R\$ 40 milhões; d) Revitalização do canteiro central da Av. Quissamã, no bairro Lagomar, com custos de R\$ 9 milhões; e) Drenagem da Av. Osvaldo Costa no bairro Riviera Fluminense, com tratamento urbanístico, áreas para lazer etc., orçada em R\$ 270 milhões; f) Construção do Complexo Universitário Municipal (Funemac – Fundação Educacional de Macaé), na Granja dos Cavaleiros, para abrigar instalações de universidades públicas como UFF e UFRJ, com orçamento de R\$ 18 milhões; g) Implantação da Plataforma Cultural, na Praia de Imbetiba, com palco metálico e outras estruturas para abrigar grandes eventos e atividades culturais (orçamento não divulgado).

Trata-se de grandes obras em infraestrutura urbana e de modernos projetos urbanísticos que têm o intuito de realizar uma transformação na paisagem urbana de Macaé, com investimentos milionários estrategicamente localizados. Todas estas ações públicas contribuem para a ampliação da diferenciação socioespacial urbana, agravando a segregação socioespacial e favorecendo a valorização desigual do solo urbano em Macaé.

### **6.3 As mudanças no preço do solo e a valorização desigual do espaço urbano**

De maneira geral, os aspectos destacados anteriormente, como ofertas diferenciadas de imóveis e serviços pelo segmento de mercado e alterações na lei e implantação de infraestrutura em áreas específicas na cidade pelo poder público, refletem no preço da terra urbana, com valorização distinta entre os bairros e setores administrativos.

Como forma de compreender este processo de diferenciação espacial, na Tabela 2, apresenta-se a evolução do preço do solo urbano em sequência histórica, com intervalos de dez anos, considerando o período 1981-2011. Verificaram-se variações profundas entre os setores administrativos e também,

<sup>17</sup> Trata-se de um programa cujo objetivo é estabelecer um conjunto de ações de reordenamento e reestruturação do crescimento para o município de Macaé para os próximos anos. O referido projeto foi elaborado pela empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados, ao custo de R\$1.350.000,00 (Contrato no 101, de 16.06.2010).

no interior deles, considerando as especificidades de cada bairro/localidade<sup>18</sup>.

De maneira geral, excetuando-se o setor Marrom, observa-se que, no

**Tabela 2 – Macaé-RJ - Preço do Solo<sup>19</sup> por m2 na área urbana, em R\$ (1981 a 2011)**

Bairro/Localidade	1981	1991	2001	2011
<b>Região Central - Setor Vermelho</b>				
Centro	114,88	431,24	973,28	2.577,00
Imbetiba	197,73	251,12	1.035,34	1.168,00
Cajueiros			926,58	914,00
Parque V. Miranda	81,46	108,29	425,90	666,70
<b>Preço Médio do Setor</b>	<b>131,35</b>	<b>237,95</b>	<b>840,27</b>	<b>1.331,56</b>
<b>Região Central - Setor Verde</b>				
Aroeira			200,74	
Botafogo				390,00
Jardim Santo Antônio				
Malvinas				
Nova Macaé	84,59			
Virgem Santa			57,91	600,00
<b>Preço Médio do Setor</b>	<b>84,59</b>		<b>129,35</b>	<b>495,00</b>
<b>Eixo Sul - Setor Azul</b>				
Glória		89,96	253,44	407,00
Balneário das Garças				
Cavaleiros	67,36	177,40	502,44	1.944,00
Granja dos Cavaleiros			551,53	
Imboassica				
Lagoa		55,34		
Mirante	61,32		243,23	556,00
Morada das Garças		181,68	646,32	1.282,00
Novo Cavaleiros				
São Marcos			370,63	671,00
Vale Encantado				149,00
Alto da Glória				1.338,00
<b>Preço Médio do Setor</b>	<b>64,34</b>	<b>126,09</b>	<b>427,93</b>	<b>1.033,00</b>
<b>Eixo Sul - Setor Amarelo</b>				
Cancela Preta	102,93		681,62	889,00
Costa do Sol	80,51		293,26	1.111,00
Praia Campista		145,62	741,27	694,00
Riviera Fluminense		55,34		849,00
Sol y Mar			312,07	375,00

Fonte: Jornal *O Debate/Macaé* - Médias dos valores anunciados por bairros  
Valores atualizados para setembro de 2011. Deflator utilizado: INCC.

<sup>18</sup> Embora existam 22 bairros oficiais (Ver Quadro 2), para fins desta análise considera-se localidades específicas no interior destes, derivadas de loteamentos que, na prática são reconhecidas pela população como bairros distintos.

<sup>19</sup> Para a construção da tabela referente ao preço do solo em Macaé considerou-se anúncios de classificados no jornal "O Debate", publicados nos meses de junho a dezembro dos respectivos anos. Inicialmente, calculou-se as médias anuais do preço do solo para cada bairro dos respectivos setores da cidade. Nas décadas de 1980 e 1990 encontrou-se valores na moeda corrente deste período, ou seja, cruzeiro (Cr\$), que foram convertidos em reais (R\$). Após o cálculo das médias para os anos 1981, 1991 e 2001, atualizou-se os valores para o mês de setembro de 2011 (comumente utilizado pela PNAD/IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios), tendo como deflator o INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, corrigindo assim as flutuações monetárias do período.



ano de 1981, a diferença de preços entre os setores era menor que 2011, considerando a média de cada um deles. Em 2011, essa diferença se acentua consideravelmente, o que sinaliza a ampliação da desigualdade socioespacial urbana. Ou seja, no período inicial os valores oscilavam entre R\$ 88,50 e R\$ 131,35. No período final, estes valores representavam R\$390,00 e R\$ 1.331,00.

Uma análise mais específica dos dados expressos na Tabela 2 identifica que o Setor Vermelho, historicamente, tem o preço mais elevado, reafirmando a importância dessa área como centro de gestão, comércio e prestação de serviços. Além disso, apresenta o bairro com o m<sup>2</sup> mais caro, ou seja, o Centro, com valores muito superiores aos apresentados pelo conjunto de bairros mais valorizados de Macaé, como Cavaleiros, Morada das Garças e Imbetiba, localizados no Setor Azul. Estes bairros, localizados ao longo da praia do Pecado, apresentam um forte crescimento de empreendimentos verticalizados, o que tem elevado o preço do solo pela procura expressiva de terrenos para este tipo de edificação.

O bairro Lagoa, apesar de não constar preço atual na tabela, apresenta-se como um dos mais caros, conforme pesquisas no mercado imobiliário. No Setor Amarelo, destacam-se Cancela Preta e Costa do Sol, bairros espacialmente ligados àqueles do Setor Azul.

No setor Verde, que liga a cidade à rodovia BR 101, tem se constatado uma elevação expressiva no preço do solo, sobretudo nos bairros Aroeira, Virgem Santa e Botafogo. Ao longo desta área, cortada pela Rodovia RJ 168 (Figura 6), têm sido implantados serviços especializados, como concessionárias de veículos, além de órgãos e serviços públicos, como o Fórum Municipal e Hospital Público Municipal. Isto tem contribuído na dinamização de bairros como Virgem Santa e Aroeira, inclusive com oferta de grandes empreendimentos imobiliários, como o Total Ville Macaé<sup>20</sup>, da Direcional Incorporadora.

Os setores Marrom e Vinho apresentam o preço do solo mais baixo, no entanto, apresentaram a maior variação do período, cerca de 2.188%. Ou seja, o preço médio, em 1981, era de R\$ 11,10 e em 2011 atingiu R\$ 254,00. No entanto, isso não significa uma mudança no perfil socioeconômico dos bairros. O bairro Parque Aeroporto apresentou, entre aqueles pesquisados, o maior preço do setor, isto é, R\$ 327,00. Ainda assim é considerado um preço relativamente baixo diante da realidade praticada nos bairros dos outros setores.

No Parque Aeroporto, especificamente, e nos setores ao Norte (Marrom e Vinho), de maneira geral, desde a década de 1980 o Estado tem implantado loteamentos populares, a exemplo do Conjunto Habitacional Parque Aeroporto, com 1.572 unidades residenciais, concluídas em 1982. A partir da década de 1990, ocorreram iniciativas privadas, com a implantação

<sup>20</sup> Condomínio fechado verticalizado de baixo padrão arquitetônico, constituído de dezenas de blocos de apartamentos, no bairro Virgem Santa

de conjuntos habitacionais de casas, como Vila Badejo (300 unidades), Dourado (52 unidades), Marlin (56 unidades), Linguado (54 unidades), Viola (52 unidades), Atum (54 unidades) e Namorado (58 unidades). (PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ, 2010a).

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Macaé (2010a), a maioria dos 19 assentamentos precários<sup>21</sup> identificados na cidade encontra-se nos setores Verde, Vinho e Marrom, caracterizados como destino da população excluída da lógica econômica, que busca como alternativa de moradia a ocupação de áreas em manguezais e restingas. Isso tem desencadeado conflitos<sup>22</sup> com o poder público, entre outros, por se tratar de Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme legislação Federal e Municipal (Mapa 2).

**Mapa 2 – Macaé-RJ: Localização dos assentamentos precários (2010)**



Fonte: Prefeitura Municipal de Macaé, 2011.

Mapa 2 demonstra uma ação estratégica do Estado em estabelecer projetos de requalificação urbano-ambiental para os assentamentos localizados no eixo Centro-sul (indicados no mapa em vermelho), classificando os demais assentamentos a Noroeste e Norte, como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), para fins de políticas habitacionais, incluindo remoção de famílias<sup>23</sup>.

Nestes assentamentos se encontra 30% da população do município, e suas presenças na paisagem evidenciam as estratégias de produção e apropriação do espaço pelas camadas empobrecidas e omitidas pelo poder público.

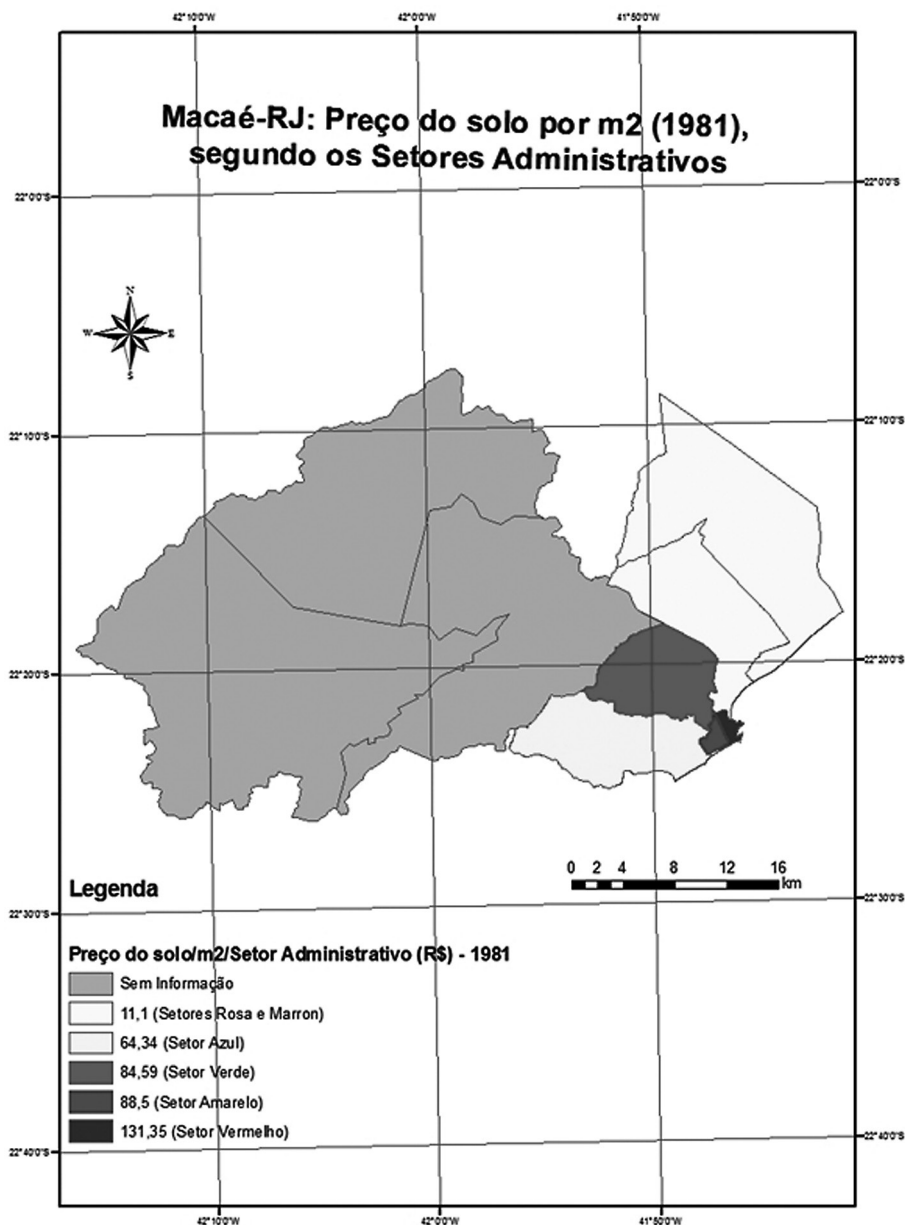
<sup>21</sup> "Definem-se como assentamentos precários todas aquelas áreas que demandam a ação do poder público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais e que possuem as seguintes características: ocupação clandestina ou irregular de área pública ou privada, condições urbanísticas e de infra-estrutura insatisfatórias e presença majoritária de população de baixa renda. O Município de Macaé considera assentamentos precários tanto as ocupações espontâneas e originalmente desprovidas de qualquer infra-estrutura ou planejamento, como aqueles assentamentos implantados com algum nível de organização, ainda que pequena, provenientes de loteamentos irregulares". (PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ, 2010a, P. 55 e 56).

<sup>22</sup> Para uma discussão mais aprofundada sobre esses conflitos em Macaé, consultar Tougeiro (2008).

<sup>23</sup> Para aprofundamento desta questão, consultar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ, 2010a).

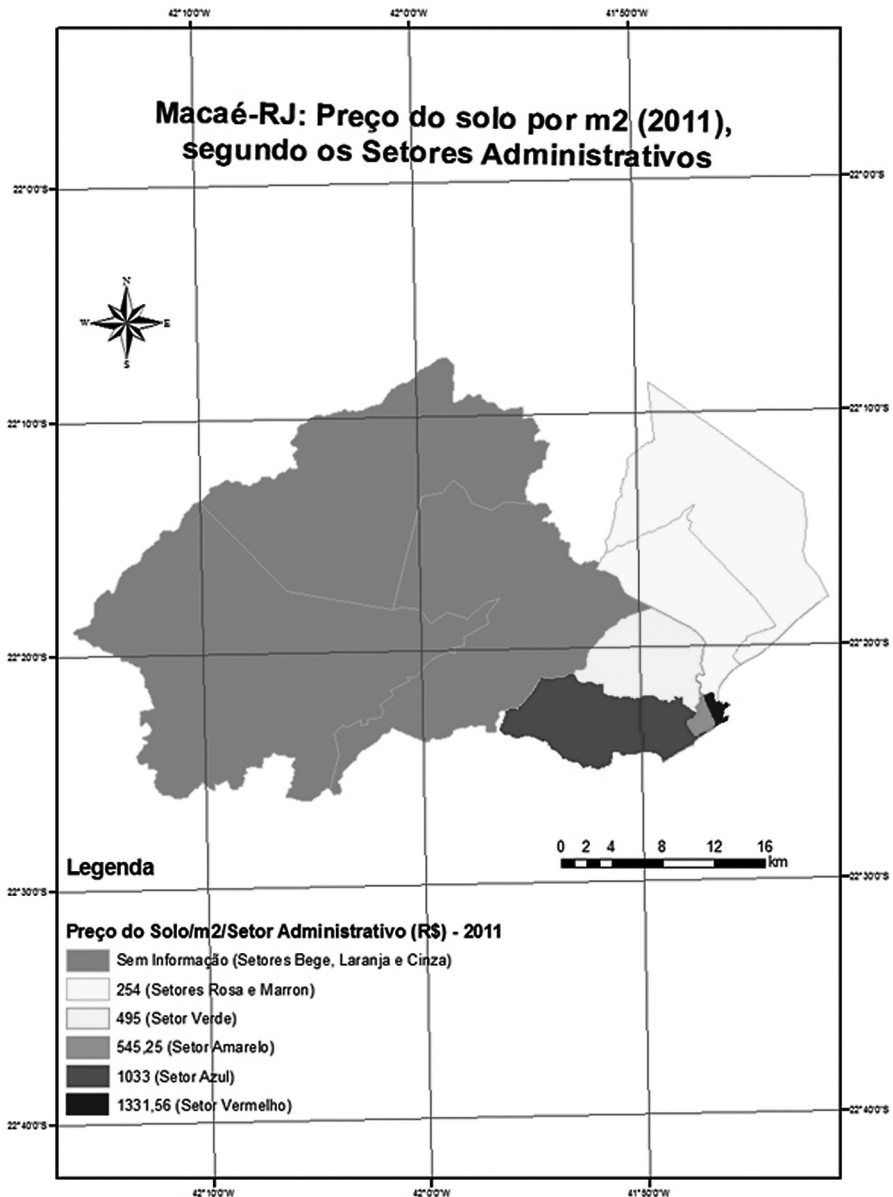
Os Mapas 3 e 4 sintetizam e espacializam os resultados da Tabela 2 permitindo uma maior compreensão das diferenças e variações no preço do solo urbano, por setor, nos anos de 1981 e 2011.

**Mapa 3** - Macaé-RJ: preço do solo por m<sup>2</sup> (1981) segundo os setores administrativos



Fonte: Pesquisa de Campo. Org. Sandra Fernandes de Andrade; Marcos Antônio Silvestre Gomes.

**Mapa 4 - Macaé-RJ: preço do solo por m<sup>2</sup> (2011) segundo os setores administrativos**



Fonte: Pesquisa de Campo. Org. Sandra Fernandes de Andrade; Marcos Antônio Silvestre Gomes.

De maneira geral, os dados apresentados neste estudo revelam uma dinâmica espacial em relação ao preço do solo urbano em Macaé. No eixo

Centro-sul encontram-se os bairros/localidades com os preços mais elevados. No eixo Centro-norte os preços são muito inferiores aos praticados no primeiro segmento. Como mostra a Figura 6, três eixos se destacam pelo dinamismo imobiliário revelado nos últimos anos: um, ao longo da RJ-168 (em amarelo); outro, ao longo da Linha Verde (em verde) e; um terceiro (em vermelho), o mais significativo, margeando o litoral.

**Figura 6** – Macaé: eixos de valorização fundiária e dinamismo imobiliário (em vermelho e amarelo), e principais eixos viários (Linha Verde e Linha Azul, indicados pelas respectivas cores)



Fonte: Google Earth. Org. Plínio César de Andrade Faria

Observa-se, portanto, a formação de um eixo exclusivo de valorização fundiária (indicado pela linha vermelha na Figura 6), entre a Praia de Imbetiba e o bairro Lagoa, formando um corredor marítimo-lagunar que liga a cidade de Macaé ao município de Rio das Ostras. Este eixo está permanentemente sendo reforçado, em especial pelas ações estratégicas orquestradas pelo Estado e mercado imobiliário, diferenciando-se das demais parcelas da cidade pelos conteúdos social e material.

## 6.4 Considerações Finais

Esta análise demonstrou que, entre a década de 1980, quando se inicia a atividade petrolífera na região Norte Fluminense, e o ano 2011, cujo período foi de aumento expressivo das receitas municipais de Macaé em função dos *royalties* e participações especiais, houve alterações profundas no seu núcleo urbano. Neste período, ocorreu a ampliação e diversificação dos produtos imobiliários e a concentração de investimentos públicos em áreas específicas da cidade e também, pôde-se observar um alargamento da distância entre os preços praticados em áreas consideradas de maior interesse imobiliário e aquelas habitadas ou destinadas à população de menor poder aquisitivo.

Destacam-se como setores mais dinâmicos o Vermelho e o Azul. No setor Verde inicia-se um processo de intensificação de ocupação do espaço, com concentração de serviços públicos e privados, que está culminando em um novo eixo de valorização fundiária. Os setores Marrom e Vinho constituem-se naqueles onde o preço do solo é mais baixo e os investimentos privados e públicos são pouco significativos.

Verificou-se, em Macaé, a consolidação de um eixo exclusivo de valorização imobiliária, no sentido Centro-sul, com investimentos milionários em obras públicas. Este eixo forma um contínuo urbano com a cidade de Rio das Ostras, em especial pela exploração e apropriação simbólica das características físicas desta área, envolta de lagoas, enseadas, praias exuberantes etc. Nesta área, que envolve bairros já valorizados, constata-se um aumento significativo no preço da terra urbana e a concentração da oferta de serviços e empreendimentos de médio/alto padrão, em detrimento dos outros setores urbanos. Destacam-se torres de apartamentos e loteamentos fechados, serviços hoteleiros, educacionais, de restaurantes, de lazer etc.

De maneira específica, observou-se o maior dinamismo imobiliário na área central, ao longo da Praia dos Cavaleiros e ao entorno da Lagoa de Imboassica. A implantação de loteamentos populares e do Distrito Industrial Cabiúnas, especificamente nos setores a Norte, confrontando com aqueles a Sul, também demonstra a atuação do Estado e dos promotores/incorporadores imobiliários na diferenciação socioespacial e valorização desigual do espaço urbano. Estes setores, historicamente, são caracterizados como de baixa renda, sendo significativas as ocupações de restingas e manguezais, constituindo-se gigantescas áreas faveladas, a exemplo de Fronteira e Nova Holanda.

Estas ocupações significam a materialização dos conflitos pela terra e pelo direito à moradia e evidenciam o descaso do Estado. Correspondem aos espaços produzidos cotidianamente pela parcela da população que não é beneficiada pelas rendas oriundas da nova lógica econômica, evidenciando as contradições da capital do petróleo.

## Referências

ARAÚJO, F. P. **Migrantes ricos e migrantes pobres**: as heranças da economia do petróleo em Macaé. Monografia (Graduação em Geografia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2005.

BARUQUI, S. S. C. **A cidade formal e a cidade informal em Macaé**: uma análise do crescimento habitacional na década de 90. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) - Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes, 2004.

BOLETIM DE DIFUSÃO DAS INFORMAÇÕES E PROMOÇÃO DO DEBATE SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS ROYALTIES DO PETRÓLEO. **Petróleo, Royalties e Região**. Universidade Cândido Mendes, Campos dos Goytacazes, v.2, n.7, março 2005.

CORRÊA, R. L. Sobre os agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A. et. al. (Orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2004.

GOMES, M. A. S. **Parques urbanos de Ribeirão Preto-SP**: Na produção do espaço, o espetáculo da natureza. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2009.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2a ed. São Paulo: Edusp, 1997.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censos demográficos 1980, 1991, 2001 e 2010.

JORNAL "**O Debate**", Macaé. Vários exemplares de 1980, 1990, 2001 e 2011.  
LEFEBVRE, H. **A Revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

SERRA, R. V. Sobre o advento dos municípios "novos ricos" nas regiões petrolíferas nacionais. In: PESSANHA, R. M; SILVA NETO, R. (Orgs.). **Economia e desenvolvimento no Norte Fluminense**: da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo. Campos dos Goytacazes: WTC Editora, 2004.

SILVA, L. S. L. **Acompanhamento multitemporal do crescimento urbano**

**de Macaé com suporte de imagens históricas e Sistema de Informação Geográfica.** Dissertação (Mestrado em Engenharia da Computação) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2009.

SILVA, L. C. **Da cana ao Petróleo:** Dinâmica intra-urbana recente em Macaé. Dissertação (Mestrado em Estudos Populacionais e Pesquisa Social) - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – Escola Nacional de Ciências Estatísticas/ENCE. Rio de Janeiro, 2006.

TOTTI, M. E. F; PEDROSA, P. Região Norte Fluminense: terra de contrastes. In: CARVALHO, A. M; TOTTI, M. E. F. (Orgs.). **Formação Histórica e Econômica do Norte Fluminense.** 1 ed. Rio de Janeiro: Editora Garamond, 2006.

TOUGEIRO, J. V. **Conflitos socioambientais motivados por ocupação de manguezais e restingas para fins de moradia no espaço urbano de Macaé/1997-2007.** Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) - Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Campos dos Goytacazes, 2008.

#### **Legislação consultada e documentos oficiais:**

BRASIL. **Lei nº 6766/1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ. **Lei Orgânica,** consolidada até a emenda 068/2011.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 076/2006.** Institui o Plano Diretor do Município de Macaé.

\_\_\_\_\_. **Cidade de Macaé:** contribuições para o ordenamento urbano. Produto 5. Março, 2011.

\_\_\_\_\_. **Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS,** 2010a.

\_\_\_\_\_. **Relação dos logradouros públicos com denominações do 1º Distrito, do 1º ao 6º Subdistritos, do 2º ao 6º Distritos do município de Macaé-RJ dividida pelos setores administrativos – SA”,** 2010b.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.185/2001.** Altera os artigos 17 e 38 da Lei nº1959/99 – Lei do Zoneamento da Cidade de Macaé, e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1.958/1999.** Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências.