

FRAGMENTAÇÃO URBANA: A OCUPAÇÃO DE ÁREAS DE EXPANSÃO POR CONDOMÍNIOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)

Raquel Callegario Zacchi¹

Teresa de Jesus Peixoto Faria²

RESUMO

Este trabalho faz parte de uma pesquisa, ainda em andamento, cuja proposta é analisar as transformações ocorridas a partir da década de 1980 na configuração do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (RJ), através da construção de condomínios horizontais fechados de alto padrão em áreas de expansão urbana. Consideramos o espaço produto social e o Estado um dos principais agentes que o modelam, aliando-se aos interesses econômicos privados e, por vezes, promovendo formas de produção e apropriação do espaço segundo a lógica dominante.

Palavras-Chave: Fragmentação Urbana, Condomínios Fechados, Campos dos Goytacazes (RJ).

ABSTRACT

This work is part of a research still in progress, whose theme is to analyze the changes that occurred since the 1980s in urban space configuration of Campos dos Goytacazes (RJ), by building condominiums in areas of high standard of urban expansion. We consider a social space and the state one of the agents that model, aligning it self the private economic interests and sometimes promoting ways of production and appropriation of space according to the dominant logic.

Keywords: Urban Fragmentation, Gated Communities, Campos dos Goytacazes (RJ)

1- INTRODUÇÃO

¹ Estudante. Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF. raquelcallegario@yahoo.com.br

² Doutora. Universidade Estadual do Norte Fluminense Dracy Ribeiro. teresapf@uenf.br

Conforme aponta Villaça (2001), a configuração do espaço urbano das cidades brasileiras é predominantemente marcada pela dualidade centro X periferia. Porém, Lago (2000) e Caldeira (2000) afirmam que um conjunto de transformações de ordem econômica, social e política, a partir da década de 1980, tornaram necessário rever este modelo dual de ocupação do solo nas cidades.

Sobrepostos ao padrão centro-periferia, Caldeira (2000) afirma que diferentes grupos sociais estão, muitas vezes, próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. Os “enclaves fortificados”³, que tem nos condomínios fechados sua versão residencial, modificam a estrutura intra-urbana das cidades pois configuram um novo padrão de segregação socioespacial, marcado pela chegada de classes sociais privilegiadas em áreas periféricas e de expansão urbana, nas quais, historicamente, consolidaram-se as moradias das camadas mais empobrecidas.

Apesar de Faria (2001) ter constatado que a configuração do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (RJ) é dominada pelo padrão centro-periferia, aponta que novas espacialidades têm surgido, reforçando o processo de fragmentação urbana, resultado da crescente complexificação da estrutura da cidade. Essas novas estruturas estão ligadas à produção de um espaço urbano cada vez mais descontínuo, reflexo de um conjunto de interesses ligados aos agentes fundiários e promotores imobiliários, através da produção de espaços que reforçam a auto-segregação e o isolamento das classes sociais mais abastadas.

O trabalho tem como objetivo principal analisar o processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes (RJ) através dos condomínios fechados, destacando os principais agentes que produzem o espaço urbano, especialmente o Estado, no parcelamento e na definição do uso e ocupação do solo urbano.

Consideramos o Estado um dos principais agentes modeladores do espaço urbano, através da legislação, planos e intervenções urbanas. Ele pode tanto minimizar como reforçar a separação entre classes sociais no espaço. Além disso, ele não é neutro, visto que está inserido na dinâmica social, refletindo as contradições de classe.

O trabalho também pretende realizar um estudo específico sobre área correspondente às terras da antiga Usina do Queimado Alcool e Açúcar Ltda. de

³ Caldeira (2000).

propriedade da Família Nogueira, nas quais se instalaram cinco condomínios, após o processo de decadência econômica desta usina⁴, em Campos dos Goytacazes (RJ).

Deste modo, para alcançarmos os objetivos propostos, o estudo estará baseado na análise do Plano de Desenvolvimento Físico Territorial Urbano de Campos, elaborado em 1979, durante a gestão do prefeito Raul David Linhares Correa, membro de tradicional família proprietária de terras em Campos, a família Nogueira. As terras referidas margeiam a área urbanizada da cidade e, até meados da década de 1990, eram utilizadas para o cultivo de cana-de-açúcar, voltada para o abastecimento da usina do Queimado, de propriedade da família supracitada.

2- O ESPAÇO COMO PRODUTO SOCIAL E A SEGREGAÇÃO COMO LÓGICA ESTRUTURANTE DAS CIDADES BRASILEIRAS

Refletindo sobre o espaço urbano das cidades capitalistas, seus agentes, formas e processos espaciais, Corrêa (2003) afirma que este apresenta-se fragmentado e articulado, um campo de lutas de uma sociedade potencialmente conflitante, envolvendo mitos e valores projetados em suas formas espaciais.

São agentes concretos que produzem o espaço urbano, através de ação derivada da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORREA, 2003). Assim, entre os principais modeladores do espaço estão: o Estado, os promotores imobiliários, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os grupos sociais excluídos.

Neste trabalho, a ênfase incide sobre o Estado, e, de forma secundária, sobre os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, visto que, em grande medida, atuam de maneira conjunta, aliando interesses econômicos aos políticos e, promovendo formas de produção e apropriação do espaço segundo os interesses dominantes.

De acordo com Barrios (1986) o Estado é responsável pela tomada de decisões ao nível de uma formação social, com base e domínio sobre um dado

⁴ Azevedo (2004) afirma que a Usina do Queimado Álcool e Açúcar Ltda. encerrou suas atividades 1995. Embora a crise da economia açucareira já viesse se prolongando, desde meados de 1980, foi a extinção do Instituto do Açúcar e do Álcool (IAA) em 1990, pela Lei nº 8.029 /90, que deu o golpe final na maior parte das usinas que ainda operavam no município, sobretudo as que já estavam em processo de decadência econômica.

território. Assim, ele não está “à margem nem por cima das classes sociais, mas estas é que se inserem nele, dando-lhe sempre um caráter classista” (BARRIOS, 1986, p. 07). Além disso, argumenta que evidências históricas concretas sustentam a afirmação que o Estado assume as funções de mantenedor da ordem estabelecida, garantindo a reprodução das relações de produção dominantes sobre as classes subordinadas.

A conformação espacial das cidades segue esta lógica conflitual, marcada pelo jogo político de interesses de diversos agentes, tendo como um dos principais produtos a divisão das classes sociais no espaço, conformando áreas segregadas, através do processo de segregação urbana.

De acordo com Castells (2000, p. 250) a segregação “[...] é a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com imensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. Em contrapartida, Villaça (2001) afirma que há segregações das mais variadas na metrópole brasileira, sobretudo entre classes, etnias ou nacionalidades. O autor aborda a segregação entre classes sociais, visto que esta é dominante na estruturação das metrópoles do país, definindo-a como um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole.

Consideramos importante ressaltar que a segregação urbana está intrinsecamente associada ao provimento diferencial de infra-estrutura e benfeitorias públicas em determinadas áreas pelo Estado. Estas são apropriadas pelo mercado e pelas camadas mais abastadas, que podem remunerar pelos “pedaços da cidade” aos proprietários fundiários e promotores imobiliários, tanto em termos de valor de uso como de valor de troca.

Apesar de considerar que a segregação não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço, Villaça (2001) reconhece que o modelo centro x periferia é o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira: o centro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, ocupado pelas classes de mais alta renda e a periferia, subequipada e longínqua, ocupada predominantemente pelos excluídos.

Porém, Lago (2000) questiona a dualidade centro-periferia defendida por Villaça (2001), indicando tendências à fragmentação deste modelo a partir de 1980,

sobretudo com o crescimento dos condomínios fechados em áreas consideradas periféricas. Para Caldeira (2000) o condomínio fechado é a versão residencial dos novos empreendimentos urbanos que estão mudando o panorama da cidade, o padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. Por apresentarem como principal característica a segurança, através de modernos sistemas de vigilância eletrônica, os condomínios fechados podem ser instalados em qualquer área da cidade, inclusive nas periféricas e de expansão urbana, aprofundando a segregação socioespacial visto que aproximam fisicamente, sem que haja correspondente aproximação social.

3- O ESTADO COMO PRODUTOR DO ESPAÇO: O PAPEL DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO-TERRITORIAL URBANO (1979) NA ESTRUTURAÇÃO DA EXPANSÃO URBANA DE CAMPOS

Este trabalho encontra-se em fase de desenvolvimento. Desta maneira, os dados e discussões apresentados a seguir são preliminares, obtidos em etapas iniciais de coleta e análise de dados.

Apesar de passar por um processo de declínio, sobretudo a partir da década de 1980 a monocultura da cana-de-açúcar é uma atividade historicamente consolidada em Campos dos Goytacazes⁵. Nas últimas três décadas tem-se verificado um processo concomitante de crescimento da população, expansão e consolidação da (AZEVEDO, 2004).

Com objetivo de racionalizar a ocupação do espaço urbano de Campos e das suas áreas de expansão, em 1979, o arquiteto e então prefeito de Campos Raul David Linhares Correa, juntamente com uma equipe técnica, elabora o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC). Este Plano faz parte dos trabalhos previstos no Programa de Cidades de Porte Médio do Estado do Rio de Janeiro e se autodenomina como instrumento de orientação técnica e de respaldo legal ao exercício do poder de “polícia urbanística” (PDUC, 1979, p. 02). Ele se

⁵ A Região do Norte Fluminense tem na monocultura da cana-de-açúcar uma das principais atividades econômicas (AZEVEDO, 2004). Porém, esta atividade vem passando por um processo de declínio nas últimas três décadas e a partir dos anos 1980 surgem novas atividades industriais ligadas ao petróleo, à cerâmica e à dinamização do setor de serviços.

materializou em quatro principais produtos: Lei dos Perímetros Urbanos, Lei de Zoneamento e Uso do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Obras.

A seguir serão tecidas considerações acerca do diagnóstico cartográfico e das proposições e definições realizadas pelas Leis que compunham o Plano de 1979 para a área onde se localizam as terras da Usina do Queimado, que margeiam a área urbanizada de Campos dos Goytacazes (RJ).



Figura 01: Fotografia aérea do distrito sede de Campos dos Goytacazes, com destaque para a área da Usina do Queimado, 1978. Fonte: FUNDENOR, 1978.

A lei de zoneamento do solo urbano de 1979 define a área selecionada neste estudo como industrial, pela primeira vez, inserida na área urbana de Campos. Já o mapeamento, realizado no mesmo período, aponta, em relação ao uso e ocupação do solo, que a área apresenta uso residencial e industrial. Porém, os produtos cartográficos que tratam do parcelamento do solo, sobretudo no que se refere aos loteamentos, mostram que até então não havia nenhum loteamento aprovado, bem como não possuía adensamento e a área estava desprovida de uso residencial.

Nesta perspectiva, a legislação urbanística, através da lei de zoneamento do solo urbano, do Plano de 1979, serviu como instrumento para ratificar os interesses dos proprietários fundiários no direcionamento das áreas de interesse para parcelamento do solo. Conforme apresentado na fotografia aérea, é importante destacar que até o momento existem grandes glebas de terras não parceladas, o que indica que a área tem cumprido um papel de “reserva de valor” para o mercado, sobretudo no que se refere à expansão futura da cidade.

A partir da espacialização da localização dos condomínios residenciais fechados na malha urbana de Campos dos Goytacazes verificou-se que, conforme apontado por trabalhos realizados em grandes cidades brasileiras como Rio de Janeiro, Belo Horizonte e São Paulo, existe uma tendência à expansão destes empreendimentos imobiliários em direção às áreas periféricas e de expansão da malha urbana (Figura 02).

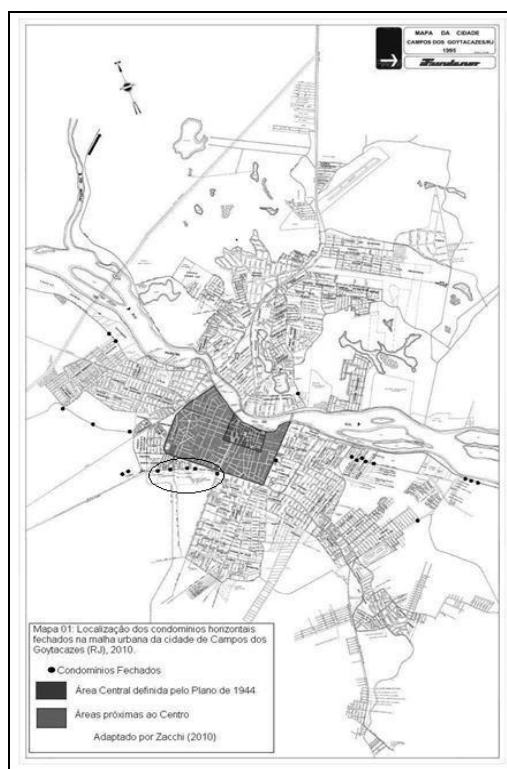


Figura 02 - Localização dos condomínios residenciais fechados na malha urbana de Campos dos Goytacazes (2011), com destaque para a área de estudo. Elaboração própria.

Campos tem como principal especificidade o fato de ter sua área urbana constituída e controlada por grandes proprietários de terras, o que problematiza e instiga investigações, visto que o mercado de terras é considerado enorme entrave ao acesso democrático à cidade, com vistas à promoção da justiça social (Ribeiro, 1997).

Em um estudo pioneiro sobre os condomínios em Campos dos Goytacazes (RJ), Carvalho (2004) identificou a presença de treze condomínios residenciais fechados em Campos dos Goytacazes (RJ). Em etapa de campo exploratória realizada no início de 2011 identificamos vinte e três condomínios fechados⁶, incluindo os que estão em construção. Assim, a pesquisa mostrou um acréscimo em dez condomínios no período de sete anos.

⁶ Dentre os condomínios identificados estão os horizontais unifamiliares e os horizontais multifamiliares.



Considerando o crescimento do número de empreendimentos residenciais fechados, verifica-se que este processo tem ganhado magnitude e relevância no cenário urbano de Campos. Considera-se que a estrutura fundiária concentrada, sobre a qual a malha urbana se estende, a principal responsável pela estruturação de um espaço intra-urbano fragmentado, delineando um novo padrão de segregação, associado à busca pelo isolamento das camadas sociais de elevada renda nos residenciais fechados, monitorados e cercados de moderno aparato de segurança e tecnologia destinados à proteção das camadas economicamente abastadas contra as “classes perigosas” (TACHNER E BÓGUS, 2001).

4- CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano é produzido socialmente e resulta dos jogos de força, de conflitos entre os diferentes interesses sociais. Neste estudo, o Estado revelou-se importante agente na estruturação da expansão da malha urbana de Campos sobre áreas rurais, sobretudo, privilegiando determinados espaços onde tem se consolidado a ocupação por grupos sociais de alto status, materializada nos condomínios fechados.

Verificou-se que os condomínios fechados têm crescido em Campos, promovendo a privatização de espaços públicos, com o “fechamento” de ruas e praças para garantir uma pretensa segurança a determinados setores da população, envolvidos pelo discurso que envolve o medo do crime e da violência urbana.

O controle fundiário de áreas periféricas urbanas de Campos também mostrou-se como entrave à expansão da cidade sobre novas áreas. A concentração da propriedade modela o espaço urbano e tem revelado uma estruturação socioespacial que, no caso analisado, privilegia a auto-segregação e a ocupação de novas áreas por grupos sociais abastados.

Verificou-se também que, a partir da década de 1980, um novo cenário econômico em Campos foi decisivo para consolidar um novo padrão de ocupação do solo urbano, intensificando a expansão da malha urbana por meio da fragmentação das áreas destinadas à habitação, configurando um processo simultâneo de aproximação física e distanciamento entre classes sociais.



5- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARRIOS, S. A Produção do Espaço. In: Santos, M. e Souza, M. A. (orgs). **A Construção do Espaço**. São Paulo: Ed. Nobel, 1986.

CALDEIRA, T. P do R. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

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

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 2003.

FARIA, T. de J. P. Projetos urbanísticos e a configuração sócio-espacial da cidade de Campos dos Goytacazes. CD-ROM dos **IX Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro- RJ, 2001.

LAGO, L. C. do. O que há de novo da clássica núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, I. C. Q. (org.) **O Futuro das Metrôpoles**: desigualdade e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000.

TACHNER, S. P.; BÓGUS, L. M. M. São Paulo: O caleidoscópio urbano. **São Paulo em Perspectiva**, nº 15, v. 1. 2001.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2.ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.