

# A Verticalização do Bairro Parque Tamandaré, em Campos dos Goytacazes, RJ, sob a lógica da especulação imobiliária

## THE VERTICALIZATION OF PARQUE TAMANDARÉ NEIGHBORHOOD FROM THE LOGIC OF REAL ESTATE SPECULATION IN CAMPOS DOS GOYTACAZES, RIO DE JANEIRO STATE, BRAZIL

### Resumo:

Abordam-se neste artigo as transformações espaciais ocorridas no bairro Parque Tamandaré, localizado no município de Campos dos Goytacazes, RJ, no período 2000 a 2017. Para tal, analisa-se o processo histórico de formação do bairro supracitado, com destaque para as transformações socioespaciais que induziram a sua verticalização. Considera-se que este processo se dá *pari passu* aos ciclos econômicos expansivos na região e ao conseqüente avanço da especulação imobiliária, cuja tendência aponta para a crescente valorização e revalorização desse bairro, em moldes similares àqueles promovidos pelo capitalismo contemporâneo em áreas urbanas centrais. Os resultados da pesquisa apontam para desdobramentos importantes de tal fenômeno como o aumento do preço da terra no Parque Tamandaré, associados tanto à concentração de infraestruturas urbanas ofertadas pelo setor público quanto de bens e serviços ofertados por agentes privados, o que resulta em exclusão econômica e social, promovendo-se o acirramento das desigualdades socioespaciais no tecido urbano do município em questão.

**Palavras-chave:** Parque Tamandaré, verticalização, desigualdades socioespaciais.

### Abstract:

This article addresses the spatial changes occurred in the Parque Tamandaré neighborhood, located in the municipality of Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro State, Brazil, from 2000 to 2017. For this purpose, the historical formation process of the aforementioned neighborhood is analyzed, with emphasis on the socio-spatial transformations that led to its verticalization. It is considered that this process happens simultaneously with the expansive economic cycles in the region and to the consequent advance of real estate speculation, which tendency points to the increasing valorization of this neighborhood, in a similar way to those promoted by the contemporary capitalism in central urban areas. The results of this research point to important developments such as the increase in the price of land in Parque Tamandaré's area, associated to the concentration of urban infrastructure offered by the public sector and the goods and services offered by private agents. It results in economic and social exclusion, promoting the intensification of socio-spatial inequalities in the urban area of the municipality in question.

**Keywords:** Parque Tamandaré, verticalization, socio-spatial inequalities

### Walkiria Pereira da Silva Rosa

Graduada em História pela Faculdade de Filosofia de Campos, Professora na Rede Pública de Educação do Estado do Rio de Janeiro (SEEDUC), especialização em História Contemporânea também pela Faculdade de Filosofia de Campos, Mestre em Desenvolvimento Regional, Ambiente e Políticas Públicas pela Universidade Federal Fluminense. E-mail: wal\_rosa@yahoo.com.br. Telefone: (22) 99879-3500. Endereço: Rua Professor João Menezes, nº 83, Parque Corrientes, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP. 28053-180

### Roberto César Rosendo Saraiva da Silva

(rosendo@vm.uff.br) – Doutor em Economia pela Universidade Federal Fluminense, Pós-Doutorado pelo Instituto de Estudos Estratégicos e Relações Internacionais INEST/UFF, Diretor da UFF Campos (Instituto de Ciências da Sociedade e Desenvolvimento Regional – ESR). E-mail: rosendo@vm.uff.br. Telefone (21) 99516-6439. Endereço: Rua José do Patrocínio, nº 71, Centro, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP. 28010-385

## Introdução

O presente artigo tem por objetivo analisar as transformações espaciais ocorridas no “bairro nobre” Parque Tamandaré, localizado no município de Campos dos Goytacazes, região Norte do estado do Rio de Janeiro, no período compreendido entre os anos 2000 e 2017.

De acordo com França (2016, p.29) e Freitas (2011, p.69), o bairro que até fins dos anos 1980 caracterizava-se pela presença de edificações residenciais e comerciais horizontalizadas assiste, gradativamente, à chegada de grandes empreendimentos imobiliários voltados para a edificação de condomínios verticalizados de médio e alto padrão, sejam eles destinados à moradia ou ao setor de bens e de serviços – redes hoteleiras, salas comerciais, escritórios, entre outros, numa vertente concentradora de infraestrutura, bens e serviços, fato que conta com o protagonismo tanto da iniciativa privada quanto do poder público.

O problema que se delinea, a partir de então, reside

no fato de que a concentração espacial do capital, naquela região, se desdobra em dois fatores correlatos: i) a elevação do preço da terra naquele bairro; ii) a exclusão de amplas parcelas da população que, não podendo pagar pelo preço elevado da terra, se veem privadas ao acesso de bens infraestruturais e serviços que se encontram aglutinados ou concentrados no bairro.

Diante disso, a hipótese que se formula para tal problema é a de que as transformações ocorridas no espaço urbano do município de Campos dos Goytacazes, de que dão mostra as mudanças na paisagem do bairro Parque Tamandaré, refletem momentos de inflexão / expansão dos ciclos econômicos regionais os quais, dentro da racionalidade capitalista, impactam fortemente o setor imobiliário, o que reordena o espaço, neste caso, através da verticalização, configurando-se esta, por seu turno, num elemento de valorização do bairro.

A análise que envolve a evolução espacial do bairro Parque Tamandaré é justificada pela necessidade de se avançar na compreensão dos fenômenos em torno das dinâmicas espaciais urbanas ocorridas em regiões de baixo desenvolvimento, a exemplo do município de Campos dos Goytacazes, em consonância com os ciclos econômicos ocorridos historicamente na região e seus efeitos sobre a produção do espaço urbano no município.

O recorte teórico adotado privilegia categorias conceituais como a “hierarquização espacial urbana”, a “elitização do espaço” (desdobrado em capital simbólico), o “espaço para consumo” e a “desigualdade socioespacial” (reverberada em processos de segregação e de autosegregação) conceitos imprescindíveis para a análise das transformações espaciais incididas naquele bairro enquanto reflexo da produção capitalista do espaço urbano.

Já a metodologia empregada neste artigo consistiu na revisão de literatura e referenciais teóricos, nos registros fotográficos de empreendimentos lançados no bairro Parque Tamandaré, buscando dar visibilidade ao processo de adensamento da verticalização que vem ocorrendo no mesmo e nas visitas a órgãos públicos, como ao Arquivo Público Municipal e à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, onde, no setor de arquivos, foi possível registrar fotograficamente (e analisar) as plantas originais relativas aos processos de desmembramentos de chácaras, loteamentos e terrenos que resultaram em ruas avenidas que hoje configuram, geograficamente, o bairro. Recorreu-se a sítios oficiais como o do Centro de Informações e Dados de Campos em busca do perfil socioeconômico do referido bairro, entre outros aspectos, mas também a sítios não governamentais, sobretudo de imobiliárias, visando comparar os preços do m<sup>2</sup> do Parque Tamandaré relativamente a outros bairros.

Por fim, o artigo é assim estruturado: na Seção 1 faz-se uma breve apresentação do referencial teórico; na Seção 2 apresenta-se a formação sócio-histórica do bairro Parque Tamandaré; na Seção 3 discute-se o processo de verticalização do referido bairro, no contexto do ciclo expansivo do petróleo no Norte Fluminense, e a lógica especulativa do mercado imobiliário local; por fim apresentam-se as considerações finais.

## 1- Fundamentação teórica

### *O fenômeno urbano e a especulação imobiliária*

Discutir os fenômenos urbanos – suas questões, suas implicações, dimensões ou possibilidades, mas também os seus conflitos, os seus limites, os seus hiatos e as suas potencialidades, dentro, obviamente, do pressuposto de que o urbano só se realiza na complexidade que lhe é inerente torna o pensar a cidade condição fundamental para a compreensão do urbano dentro de suas especificidades no tempo e no espaço (Simmel, 1973, p.25). A cidade produz o urbano: sua materialidade, sua vida mental, sua funcionalidade, sua lógica, seu modo de vida sui generis (Idem).

Santos (1988, p. 23) observa que a paisagem urba-

na é um construto e, como tal, encontra-se subsumida à dinâmica do capital que engendra no espaço urbano novas funcionalidades em face da obsolescência de antigas formas e funções já não mais adequadas às diferentes demandas sociais que vêm no bojo dos novos movimentos do modo de produção capitalista o qual encontra na cidade o lócus, por excelência, de sua reprodução.

Nesta vertente, tornam-se fortemente relevantes os apontamentos de Simmel (2014, p.17) acerca do que denomina por cultura monetária – aquela criada a partir da economia mercantil não apenas no que tange à forma de produção das mercadorias, mas, sobretudo, como um “fenômeno que projeta sua sombra (para o bem ou para o mal) sobre todas as relações sociais”, e, dentro disso, a cidade aparece como pedra angular da cultura moderna, vista como definidora dos efeitos do dinheiro sobre a vida social.

Lefebvre (2002, p. 23) considera que, numa sociedade capitalista, as trocas comerciais tornam-se uma função primordialmente urbana de modo que, a partir desta função - e como estratégia facilitadora da mesma -, surgem as formas (arquiteturais ou urbanísticas), o que reverbera uma nova estruturação do espaço urbano.

Esta nova estruturação do espaço urbano, segundo Botelho (2007, p.13) é resultado de processos de valorização imobiliária, produzidos como parte da própria dinâmica do capital, e, por isso mesmo, se dá a partir de vias de fragmentação, de homogeneização e de hierarquização do espaço urbano – espaço este concebido para ser consumido, numa coadunação de ações entre o capital imobiliário e o capital financeiro em suas relações com a produção espacial urbana, o que reforça o

[...] aprofundamento da separação espacial das distintas classes sociais, na medida em que, tendencialmente, homogeneiza-se socialmente as áreas da cidade através dos mecanismos de hierarquização dos preços de acesso à terra urbana e à moradia. Por outro lado, tal homogeneização é acompanhada por uma crescente fragmentação do espaço, que se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre as distintas camadas socioeconômicas da população. Ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta, e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se onipresentes nos shoppings centers, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para um determinado grupo social, etc. (BOTELHO: 2007, p.15)

Observa-se, deste modo, que tal qual ocorre no bairro Parque Tamandaré, quadros de valorização da terra urbana reverberam no que Bourdieu (1998, p.161) denomina por *space consuming* – espaços cujo preço elevado da terra (ou da moradia) se tornam exclusivos para camadas da população de alto poder aquisitivo e que, portanto, podem pagar pelas benesses por eles oferecidas.

Pádua (2015, p.146) destaca que este novo momento vivido pelo setor imobiliário tem produzido um novo modo de vida ou de sociabilidade decorrente deste movimento de transformação dos lugares, o que segundo o autor, demonstra uma outra via de apropriação da cidade pelos moradores, “evidenciando a segregação como fenômeno revelador dos conteúdos da produção do espaço e da autosegregação como desejo de consumo.” (Idem)

É neste viés que Bourdieu (1961, p. 160) explicita o simbolismo que permeia os processos de segregação/autosegregação no espaço urbano. Diz ele:

Considerados como corpos (e indivíduos biológicos) os seres humanos estão do mesmo modo que as coisas, situados em um lugar (eles não são dotados da ubiqüidade que lhes permitiria estarem em vários lugares ao mesmo tempo) e eles ocupam um espaço. O lugar pode ser definido absolutamente como o ponto do espaço físico onde um agente ou uma coisa se encontra situado, tem lugar, existe. Quer dizer, seja como localização, seja sob um ponto de vista relacional, como posição, como graduação em uma ordem. O lugar ocupado pode ser definido como a extensão, a superfície e o volume que um indivíduo ou uma coisa ocupa no espaço físico, suas dimensões, ou melhor, o seu entulhamento [...]. (BOURDIEU, 1998, p.160)

Ora, deste ponto de vista, o lugar não é tão-somente um espaço geográfico: ele é também e sobremaneira, o lócus de “sobreposição” ou de “entulhamento” do social. Isto é: as classes hegemônicas tendem a “entulhar-se”, a “aglomerar-se” em locais do espaço urbano nos quais torna-se possível registrar, em nível de lugar, de bairro, de condomínio, o seu status social, fazendo do mesmo uma extensão de suas ideologias, dos seus conceitos de modernidade, da convivência, inclusive, com os socialmente iguais.

Infere-se daí que, neste caso, a decisão pelo local de moradia de indivíduos e famílias passa a ter como uma das decisões centrais o fator vizinhança que, de acordo com Abramo (2007, p.41), se impõe como uma externalidade social de forte poder decisório no momento da compra de um imóvel.

Neste prisma, o bairro Parque Tamandaré, diante de quadros de valorização espacial – via atuação do setor imobiliário – se delinea como reflexo de uma produção espacial urbana conduzida pela racionalidade do modo de produção capitalista, o qual, segundo Lefebvre (2002, p.38) produz uma urbanização repleta de contradições sociais haja vista as diferenças visíveis na paisagem das áreas centrais e das periféricas da cidade, ou se quiser, entre os locais mais valorizados pelo poder público conjugado às iniciativas privadas e as áreas que não oferecem aos agentes imobiliários indícios de lucratividade. Estas últimas seriam, pois, os “campos cegos” (Lefebvre, 2002, pp.38-39) – regiões desfavorecidas socialmente e, que, por não expressarem o ideal de modernidade que as cidades projetam, tornam-se “invisíveis” às classes hegemônicas e aos gestores públicos, entre outros.

## 2. A formação sócio-histórica do bairro Parque Tamandaré

De acordo com Alves (2009) e Faria (2005), o bairro Parque Tamandaré surge no final dos anos 1940 elitizado, refletindo, pois, a hegemonia de determinadas classes sociais sobre regiões mais valorizadas do espaço urbano em detrimento de outras tantas, numa perspectiva histórico-estruturalista das relações sociais de produção que incutiram suas marcas muito profundamente no município de Campos dos Goytacazes enquanto polo econômico da Região Norte Fluminense desde os seus primórdios.

O surgimento do bairro, de classe média alta, ocorre no auge do segundo ciclo expansivo incidido em Campos dos Goytacazes e região, o qual se baseia na produção sucroalcooleira mecanizada, que tem por base o predomínio das usinas açucareiras em Campos. O bairro acompanha então as vias de urbanização verificadas nas grandes cidades brasileiras como reflexo do processo de industrialização e de formação de uma emergente classe média.

Enfatizam ainda as autoras que as origens do referido bairro se encontram no movimento de expansão da malha urbana do município no sentido oeste da cidade, mormente, após alguns melhoramentos direcionados ao embelezamento da Praça do Liceu, alinhamento da Avenida Alberto Torres e linhas de bonde ligando a Estação Leopoldina ao Centro, para o que tivera sido de importância capital o Plano Coimbra Bueno / Alfred Agache de 1944, além da própria topografia da região que, diferentemente de outros locais da cidade, não sofria os transtornos advindos das vazantes do Rio Paraíba do Sul.

Figura 1- Mapa, via satélite, do bairro Parque Tamandaré e seu entorno



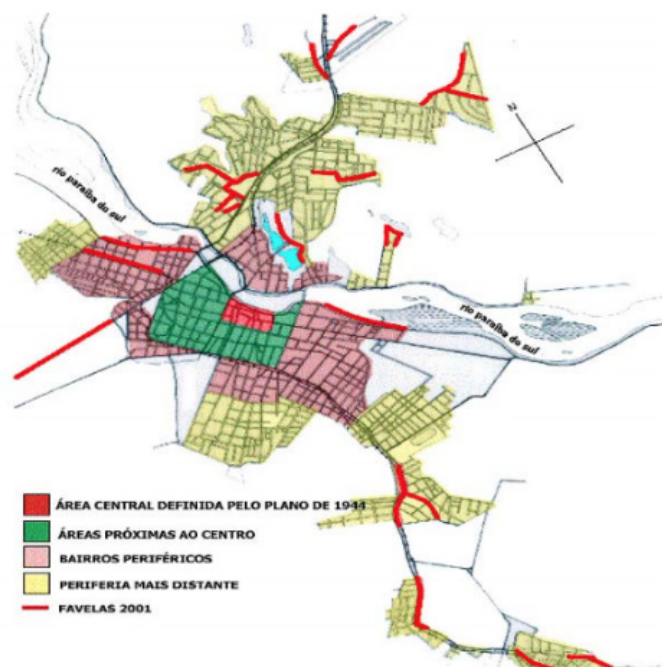
Fonte: Google Maps com adaptação própria (Acesso em 01 de mar. 2018)

A Figura 1 apresenta o mapa com destaque para os atuais limites geográficos que definem o bairro Parque Tamandaré.

Na Figura 2, apresenta-se o mapa urbano do município de Campos dos Goytacazes, assim como a expansão da cidade no sentido oeste, no qual as áreas em vermelho representam a área central, definida pelo Plano Urbanístico de 1944, atual centro histórico; em

verde, as áreas ao Centro, onde hoje se encontram o bairro Jardim Maria de Queiróz, a região da Pelinca, Parques Dom Bosco e Tamandaré; em rosa, as periferias próximas; e, em laranja, as periferias distantes.

Figura 2 – Mapa demonstrativo da configuração urbana do município de Campos dos Goytacazes



Fonte: Nunes e Givisiez (2008)

Com a expansão da indústria sucroalcooleira em Campos dos Goytacazes, na primeira metade do século XX, novos grupos sociais surgem no igualmente novo cenário econômico: são eles “comerciantes, investidores, industriais, profissionais liberais, intelectuais e funcionários públicos” que se autodefinem como porta-vozes das aspirações de uma burguesia que, de forma impositiva, imprime no espaço urbano campista os paradigmas da modernidade. Dito de outro modo, nesta conjuntura, “surge uma nova elite de caráter estritamente urbano, participando da produção de uma nova forma urbana através de seus valores, escolhas e estéticas, necessidades e desejos” (Pereira, 2008, p.151).

Pereira (2008, p.150-151) considera o patrimônio construído como a representação das aspirações da classe dominante registradas no tempo e no espaço e ressalta que, destoando da antiga arquitetura colonial que havia marcado a cidade de Campos dos Goytacazes em conformidade com a sua formação histórica, o bairro Parque Tamandaré se institui trazendo consigo características arquitetônicas que demonstravam não apenas as transformações incididas sobre o espaço, em termos de edificações, mas, sobretudo, a expressão das aspirações e do poderio dos sujeitos que dele se apropriaram.

Neste prisma, Nogueira (2000, p.14) assevera que, a partir da década de 1950, as construções arquitetônicas da cidade de Campos passam a refletir a influência do modernismo cujos testemunhos haviam sido dados pelas obras conduzidas pelo arquiteto Jofre de Oliveira Maia. Assim o autor observa que o conjunto arquitetônico que caracteriza a espacialidade urbana do município

de Campos dos Goytacazes, naquele momento, sobretudo em áreas ou bairros considerados nobres, como o Parque Tamandaré, deriva, inexoravelmente, dos ideais de progresso e de modernidade.

Puglia (2011, p.43) reitera que as obras de tão renomado arquiteto refletem a unidade entre arte, ciência e indústria no espaço urbano do município.

Entre os mais evidentes exemplos da arquitetura modernista, para além das edificações destinadas à moradia no bairro Parque Tamandaré, pode-se mencionar o antigo Estádio de Futebol Godofredo Cruz, inaugurado parcialmente em 1954 – tornando-se a nova sede do Americano Futebol Clube, que, assim como outros equipamentos urbanos, constituía-se em vetor de urbanização do bairro, como sugere a matéria veiculada por um jornal da época:

Surge um bairro moderno. Bairro com casas realmente novas, na sua maioria, porque procurando seguir a orientação estética, arquitetônica da época. Será realmente qualquer coisa atual, qualquer coisa realmente digna de ser vista, como testemunho de que Campos, ao contrário do que se supõe, não para. Está se estendendo, crescendo como deve crescer uma cidade planície. Não para cima, verticalmente, pois parece o arranha-céu uma solução para o problema da falta de espaço. E assim como essa área, ainda há pouco pertencente à Usina do Queimado e tão belamente aproveitada, muitas outras há, em torno da cidade, onde os institutos poderiam executar planos para a construção de habitações para os seus associados (O Monitor Campista, de 24 de janeiro de 1954).

A citação acima explicita os novos paradigmas do bem-morar: elegância e sofisticação, conformando orientações estéticas e arquitetônicas que deveriam estar presentes nas edificações do nascente bairro: o Parque Tamandaré.

Na Figura 3, observa-se o Estádio de Futebol Godofredo Cruz como provável vetor de urbanização do bairro Parque Tamandaré.



Fonte: Google

Figura 3 – Fotografia: Estádio de Futebol Godofredo Cruz (década de 1950)

### 3. O processo de verticalização do bairro: as atividades petrolíferas e portuárias do Açú e o aquecimento do mercado imobiliário numa lógica especulativa.

Freitas (2011, p.69) observa que o fenômeno de verticalização das edificações em Campos possui três marcos cronológicos que merecem relevo. O primeiro, ainda na década de 1940, compreendeu edifícios superiores a quatro pavimentos, localizados em torno da Praça São Salvador, dos quais constituem exemplos o Hotel Boulevard e a sede dos Correios, tendo como destinação, pois, as demandas comerciais. O segundo teve início na década de 1960 e, assim como os seus predecessores, localizavam-se no entorno da Praça São Salvador, voltando-se também para fins comerciais, mas com uma diferença: já apresentavam número superior a oito pavimentos.

O terceiro marco do processo de verticalização, em Campos dos Goytacazes, se dá, segundo Freitas (2011, p.69), no início do século XXI – momento em que se faz notória a grande quantidade de edifícios de apartamento lançados, fato que contou, de forma preponderante, com o protagonismo do incorporador, entre outros tantos agentes modeladores do espaço. Esta fase do processo de verticalização da cidade é impulsionado pelo terceiro ciclo expansivo verificado na Região Norte Fluminense, determinado pelas atividades petrolíferas na Bacia de Campos e pelos robustos royalties petrolíferos recebidos por Campos dos Goytacazes. Neste contexto, Campos dos Goytacazes destaca-se como o maior receptor de royalties do Brasil.

Um pouco antes, na década de 1970, houve, segundo França (2016, p.30), uma intensificação do “processo de especulação e de verticalização da cidade”, em face do início das atividades petrolíferas na Bacia de Campos, direcionando-se, sobretudo, para a “região do entorno da Avenida Pelinca”, o que, para o autor, resultou na criação de uma nova centralidade no município – premissa também defendida por Rosendo (2004) e Cruz (2008). Assim, pondera:

A verticalização é um processo urbanístico bem marcante do século XX, possibilitado por uma série de inovações tecnológicas para a construção civil, como o concreto armado, o elevador e o ar refrigerado. Porém, é apenas com a necessidade da demanda pela concentração populacional e o aumento dos preços imobiliários que se permite a verticalização, uma vez que determinada parcela do solo alcança um valor tal que seu uso não pode se limitar a poucos pavimentos, e passa a compensar o uso das tecnologias citadas, que são de alto custo. (FRANÇA, 2016, p.30).

Freitas (2011, p.67) chama atenção para o adensamento do processo de verticalização na região oeste da cidade a partir, mais especificamente, dos anos 2006 e 2007, isto é, do estabelecimento de edifícios de apartamento na Avenida Pelinca e áreas adjacentes, entre elas, o bairro Parque Tamandaré, voltados, principalmente, para a residência de segmentos da população de expressivo poder aquisitivo, para o que teria concorrido a chegada (e início das atividades) do Complexo Logístico e Portuário do Açú.

Observa-se no processo de verticalização do bairro Parque Tamandaré (mas, também nas regiões que lhes são circundantes) uma transformação espacial de grande dimensão, a partir, principalmente das demolições das antigas edificações cuja exemplificação maior, dentro dos estudos que embasam este artigo, é, indubitavelmente, a demolição do Estádio de Futebol Godofredo Cruz por apresentar-se como um elemento, a um só tempo, de singularidade do bairro e de ligação deste com a cidade pelos vieses da sociabilidade e do pertencimento.

O ano de 2014 marca, assim, o momento de demolição do antigo estádio, já de propriedade da Imbé Engenharia Ltda - IMBEG, conforme noticiado em diversas mídias da época<sup>(i)</sup>.

A localização do estádio em bairro nobre (e cada vez mais valorizado) da cidade despertou o interesse da empresa que, na lógica especulativa do mercado, volta-se para o valor que aquele terreno adquirira por estar localizado em área de grande valorização – um bairro que se impõe como polo educacional, gastronômico, de lazer e também de ofertas de serviços de saúde de excelente qualidade para que em seu lugar, de acordo com França (2016, p.94) seja concretizado o projeto Plaza Tamandaré, idealizado pela IMBEG, que contará com a edificação de “um complexo de edifícios multiuso”.

Para Abramo (2007, p.64) a verticalização da residência se impõe como uma estratégia de retorno lucrativo, por parte dos agentes imobiliários, haja vista que o solo urbano é ainda mais caro em áreas nobres. Assim, os edifícios de apartamento, ao possibilitarem a residência de dezenas de famílias onde antes era possível o estabelecimento de uma única (considerando aqui lotes, terrenos ou glebas, nos quais existiam habitações horizontalizadas unifamiliares) garantem aos agentes imobiliários vultosos retornos aos seus investimentos. Mais uma vez, trata-se da técnica como condição fundante para a reprodução do capital.

Segundo o autor, a verticalização surge então como uma solução para os empreendedores imobiliários devido ao alto preço da terra. Em contrapartida, onde o preço da terra é baixo, os capitalistas tendem a investir menos, economizando, pois, no aporte de capital. A verticalização do bairro Parque Tamandaré, quando analisada na perspectiva da especulação imobiliária dá mostras da feição assumida pelo novo modelo de acumulação do capitalismo contemporâneo que, segundo Santos (2015, p. 54), possui como marco a passagem do capital industrial ao financeiro. Para este autor, tal fenômeno se efetiva, via de regra, com a transformação do espaço em capital fixo.

Dá a racionalidade que norteia a “destruição de antigos bairros residenciais promovida pela passagem da aplicação do dinheiro do setor produtivo industrial para o setor imobiliário, associado ao conjunto das indústrias voltadas para a construção civil” (Santos, 2015, p. 54).

Considera-se, neste âmbito, a pressão exercida por tais agentes sobre o poder público no intuito da criação

de políticas urbanas de “renovação / requalificação” de determinadas áreas já ocupadas da cidade (Santos, 2015, p.55).

Alvarenga e Pedlowski (2011, prefácio) denominam por “quadrado mágico” a região em torno da Pelinca, na qual também se encontra inserido o Parque Tamandaré, que, ao longo do tempo, passa a contar com uma série de investimentos dos setores públicos e privados, numa lógica aglutinadora de infraestrutura, de bens e de serviços e demais equipamentos urbanos direcionados aos seguimentos da população campista de alto poder aquisitivo, concentrando geograficamente a riqueza naquela região.

Tanto assim que pesquisas realizadas, ao longo deste estudo, revelaram estar o Parque Tamandaré entre os bairros mais caros da cidade, possuindo o valor mais elevado do m<sup>2</sup> da terra urbana do município no ano de 2017 e mantendo esta tendência<sup>(ii)</sup> no primeiro mês de 2019. Tais tendências são apresentadas nos Quadros 1 e 2.

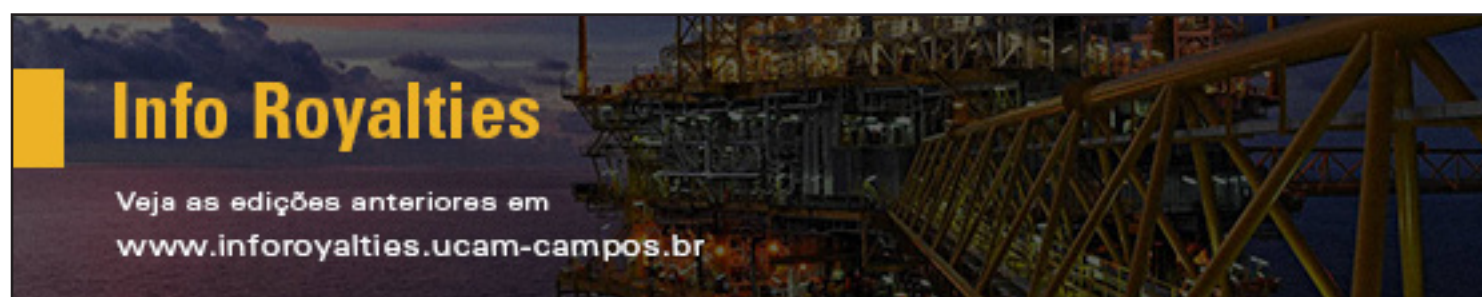
#### Quadro 1 – O Parque Tamandaré listado entre os bairros mais caros de Campos em setembro de 2017

Bairro	Alteração Mensal	Preço por M2	Preço Medio
1 Parque Tamandaré	-0.19%	5.832	641.890
2 Centro	+0.28%	5.009	566.778
3 Parque Rosário	+1.10%	3.848	414.858
4 Parque Flamboyant	-0.37%	3.772	404.375
5 Parque Turf Club	+1.19%	3.561	420.868
6 Parque Califórnia	+0.66%	3.486	466.180
7 Alphaville	+0.29%	3.087	349.387
8 Parque Jôquei Club	-2.44%	2.957	254.764

Fonte: <https://agenteimovel.com.br>, com adaptação própria (Acesso em 12 nov.2017)

Observa-se, assim, que em ambos os quadros, o Parque Tamandaré conserva a sua posição de destaque

entre os bairros mais caros de Campos, como demonstram os dados divulgados pelo portal.<sup>(iii)</sup>



**Info Royalties**  
Veja as edições anteriores em  
[www.inforoyalties.ucam-campos.br](http://www.inforoyalties.ucam-campos.br)

**Quadro 2 – O bairro Parque Tamandaré listado entre os bairros mais caros de Campos em janeiro de 2019**

Bairro	Alteração Mensal	Preço/M²	Preço médio
Parque Tamandaré	-1.71%	R\$ 5.930	R\$ 602.860
Centro	-0.18%	R\$ 4.908	R\$ 533.203
Parque Flamboyant	-0.02%	R\$ 4.125	R\$ 433.969
Parque São Caetano	-1.23%	R\$ 4.016	R\$ 344.827
Parque Rosário	+2.28%	R\$ 3.678	R\$ 373.423
Parque Turf Club	-0.93%	R\$ 3.400	R\$ 392.796
Parque Califórnia	-0.99%	R\$ 3.189	R\$ 347.595
Alphaville	+0.40%	R\$ 3.026	R\$ 343.546
Parque Jôquei Club	+0.46%	R\$ 2.836	R\$ 232.620

Fonte: <https://www.agenteimovel.com.br> (Acesso em 22 de mar. 2019)

De acordo com Pádua (2015, p. 154), o bairro – este recorte territorial do tecido urbano – assume, na lógica da valorização, tanto em cidades de médio quanto de grande porte, uma localização privilegiada tornando-se por si só uma excelente opção de consumo.

Como consequência, o próprio significado do bairro muda: subsumido à racionalidade de negação do espaço público, o bairro é destituído de seus espaços qualitativos, isto é, de seus espaços de sociabilidade como os pequenos bares, praças, lugares de convívio e de construção das relações de pertencimento dos moradores, de modo que “esses lugares de sociabilidade tradicional vão sendo incorporados pelo mercado no sentido da transformação do bairro em espaço produtivo economicamente” (Pádua, 2015, p.154).

A Figura 4 demonstra o avanço, bastante adensado, da verticalização no bairro Parque Tamandaré.

Sobre esta questão, Carlos (2017, p. 36) pondera que o bairro valorizado nos circuitos do capital imobiliário oferece poucas possibilidades de resistência aos fenômenos que cooperam para a sua transformação dentro de uma lógica mercantil, além de apresentar-se como uma realidade externa aos seus antigos moradores.



Figura 4 – Fotografia: Avanço das habitações verticais frente às residências unifamiliares horizontalizadas no Parque Tamandaré

Segundo Pádua (2015, p. 150), o marketing imobiliário está cada vez mais presente nas estratégias de venda do produto moradia. No bairro Parque Tamandaré, o mesmo se verifica até nos nomes dados aos empreendimentos quase sempre de etimologia europeia, como o *Spazio Wandenkolk*, *Arte de Vivre*, *Côte d’Azur*, entre outros e com promessas de oferecerem o melhor em termos de qualidade de vida aos seus consumidores.

## Considerações finais

A atuação da indústria imobiliária na produção capitalista do espaço se coloca como uma das estratégias deste sistema no sentido de construir uma geografia do capital (Harvey, 2004) e, dentro disso, garantir, no espaço urbano, dinâmicas que favoreçam os processos de sua acumulação e reprodução ampliada.


Nesta vertente, torna-se factível a premissa segundo a qual, em Campos dos Goytacazes, a atuação da indústria imobiliária historicamente seja fortemente influenciada pelos ciclos econômicos regionais que, como discutido na Seção 3, no que respeita ao bairro Parque Tamandaré, há que se ressaltar dois momentos importantes deste ciclo: a década de 1950, com o auge das atividades sucroalcooleiras na região, e, posteriormente, a década de 1980, com a descoberta e o início da exploração de petróleo na Bacia de Campos, como fatores impulsionadores da atuação do setor imobiliário naquele espaço.

O bairro que nasce elitizado devido à sua apropriação, principalmente, por grandes comerciantes e usineiros, conhece, sobretudo, no auge das atividades petrolíferas (o que inclui o recebimento dos royalties do petróleo pela região) novos investimentos tanto do setor privado quanto da esfera pública,

o que reverbera na concentração de infraestrutura, bens e serviços que o valorizam (ou o revalorizam ainda mais).

Deste modo, considera-se que as dinâmicas capitalistas locais tenham contribuído, inexoravelmente, para a transformação do bairro, o que se torna explícito em sua verticalização – conjuntura que, quando analisada em quadros capitalistas de produção do espaço urbano, abre vias factíveis de compreensão acerca dos processos de demolição tão adensados no local, de que assume inegável exemplo, a demolição do antigo Estádio de Futebol Godofredo Cruz.

A sua valorização é de tal monta que o bairro se apresenta, atualmente, como um dos mais caros da cidade, o que implica a construção (e reprodução), através do marketing imobiliário, de todo um simbolismo de morar no bairro Parque Tamandaré – reduto das classes média e alta da sociedade campista. Na esteira destes processos de valorização veem-se, contudo, assimetricamente acirradas, as desigualdades socioespaciais no tecido urbano do município haja vista que sob égide da especulação imobiliária tais processos se verificam pelas vias da exclusão.



**Mestrado e Doutorado em**  
**PLANEJAMENTO**  
**REGIONAL E**  
**GESTÃO DA CIDADE**

Acesse e saiba mais: [www.ucam-campos.br](http://www.ucam-campos.br)

## REFERÊNCIAS

- AGENTE IMÓVEL. Disponível em < <https://www.agenteimovel.com.br/moveis/a-venda/rj/campos-dos-goytacazes/>> (Acessos em 12 de nov. 2017 e 22 de mar. 2019)
- ALVARENGA, F.M.; PEDLOWSKI, M.A. Analisando os impactos da concentração de recursos e serviços na área do Quadrado Mágico sobre o processo de segregação sócio-espacial em Campos – RJ, 2010. Disponível em <http://www.essentiaeditora.iff.edu.br/index.php/confict/article/view/2101> (Acesso:14/02/2018).
- ALVES, H. M. A sultana do Paraíba: reformas urbanas e poder político em Campos dos Goytacazes, 1890-1930. Rio de Janeiro: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro, 2009.
- BOTELHO, A. O urbano em fragmentos: a produção do espaço urbano e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.
- BOUDIEU, P. Efeitos de lugar. In: A miséria do Mundo. Petrópolis: Vozes, 1998.
- CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. A Produção do Espaço Urbano : agentes e processos, escalas e desafios. 1.ed., 5ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2017.
- CARLOS, A. F. A.; ALVES, G.; PÁDUA, R. F. (orgs.). A cidade como Negócio. São Paulo: Contexto, 2015. (Metageografia, v.2)
- CRUZ, J. L. V. da. Origem, natureza e persistência das desigualdades sociais no norte fluminense. In: Formação histórica e econômica do Norte Fluminense Rio de Janeiro: Garamond, 2006.
- FARIA, T. de J.P. A Configuração do Espaço Urbano da Cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina – 20 a 26 de março – Universidade de São Paulo, 2005, 20-26 MAR; São Paulo. Anais... São Paulo: Universidade de São Paulo. Disponível em <http://www.academia.edu/2878677/>. Acesso em: 04 fev. 2018.
- HARVEY, D. Espaços de Esperança (Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves). 2ª ed., São Paulo: Loyola, 2004.
- GOOGLE MAPS. Disponível em <[www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)> (Acesso em 15 ago. 2017 /01 de abr. 2018)
- FRANÇA, T. M. A construção civil em Campos dos Goytacazes entre 2006 e 2015: transformações urbanas, reflexos na economia e relação com o mercado imobiliário. Dissertação de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades – Universidade Cândido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2016.
- FREITAS, K. P. da S. Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, RJ: da residência familiar aos edifícios de apartamentos. 2011. 166 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, RJ-RJ, 2011. Disponível em: <http://uenf.br/pos-graduação/politicas-sociais/files/2015/06/KEILA-PIROVANI-DA-SILVA-FREITAS.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2018.
- FUTRIO. <<http://futrio.net/wp/35149819>> Acesso em 25 de mar. 2019
- LÉBVRE, H. A Revolução Urbana. Tradução Sérgio Martins, Belo Horizonte: Humanitas, 2002.
- VIVA LA RESENHA. Disponível em <https://vivalaresenha.wordpress.com/2016/02/11/um-pouco-sobre-o-historico-estadio-godofredo-cruz/> Acesso em 08 mar.2018.
- NUNES, L. S., GIVISIEZ, G.H.N. As Áreas de Especial Interesse Social no município de Campos dos Goytacazes: uma análise quantitativa. Disponível em <<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/viewFile/1811/1770>> Acesso em 07 de mar. 2019.
- PEREIRA, J. M. de S. Evolução Urbana e Arquitetura em um bairro de Campos dos Goytacazes. Revista Perspectiva online. Campos dos Goytacazes, v.5, n.2, 2008. Disponível em: <[http://seer.perspectivaonline.com.br/index.php/revista\\_antiga/article/view/309/222](http://seer.perspectivaonline.com.br/index.php/revista_antiga/article/view/309/222)>. Acesso em: 14 de mar. de 2018.
- PUGLIA, J. L. M.. O declínio histórico do patrimônio arquitetônico de Campos dos Goytacazes. Dissertação de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades – Universidade Cândido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2011.
- ROSENDO, R. Formação Econômica da Região Norte e Noroeste Fluminense. In: Mota, Ailton. Projeto de Pesquisa Integrado: Estrutura, dinâmica espacial e qualidade de vida da rede urbana das regiões Norte e Noroeste Fluminense. UENF. Projeto Faperj E-26-121/159/2000. Campos dos Goytacazes, 2000, p, 2.2 – 2.60.
- SANTOS, M. A urbanização Brasileira, São Paulo: Hucitec, 1993.
- \_\_\_\_\_. Metamorfose do espaço habitado, fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.
- \_\_\_\_\_. O direito à cidade (Tradução de Cristina C. Oliveira). Itapevi, São Paulo: Nebli, 2016.
- \_\_\_\_\_. O Espaço do Cidadão. 7ª Edição. Reimpressão. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2014.

## NOTAS

(i) No dia 21 de agosto de 2013, o portal FutRio.net anunciava a negociação do Estádio de Futebol Godofredo Cruz entre a Diretoria do Americano Futebol Clube e a Imbé Engenharia Ltda (IMBEG). Segundo o portal, a negociação se deu sob forma de permuta, na qual a IMBEG assumiria as dívidas tributárias do clube e daria ao mesmo uma área de 198.000 m<sup>2</sup>, onde construiria um novo Centro de Treinamento, localizado no distrito de Guarus, dando conta, ainda, de que os novos proprietários manifestavam a pretensão de demoli-lo imediatamente, o que ocorreu no ano seguinte (2014). Outro portal, [vivalaresenha.wordpress.com](https://vivalaresenha.wordpress.com), ressaltava, também, na época das negociações, as discrepâncias entre os tamanhos dos terrenos, já que o antigo estádio contava com apenas 25 mil m<sup>2</sup>.

(ii) Faz-se necessário enfatizar que no período de produção deste artigo (março/2019) não foram encontrados, no portal consultado, dados relativos aos preços do m<sup>2</sup> dos bairros mais valorizados do município de Campos dos Goytacazes relativamente aos anos de 2017 e 2018, constando apenas os que aludem ao mês de janeiro de 2019. Neste caso,

à guisa de elucidação, esclarece-se que, como este estudo já estava em andamento em 2017 para efeito da defesa, em julho de 2018, da dissertação de que é parte, os dados que figuram no Quadro 1 se apresentavam no portal, naquele momento, tendo sido acessado em 12 de novembro de 2017. Já o contato com os dados que conformam o Quadro 2 se deu a partir de novas pesquisas visando a elaboração deste artigo. Portanto, dados referentes ao ano de 2018 não chegaram a ser consultados, e, tal como ocorreu com os de 2017, se o portal os possuía, hoje não se encontram mais disponíveis.

(iii) Segundo o portal consultado, tais valores atribuídos ao m<sup>2</sup> dos bairros mais valorizados do município de Campos dos Goytacazes, se referem, principalmente, à produção de moradias.