

# PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES: UMA ANÁLISE DOS PRINCIPAIS EIXOS DE EXPANSÃO URBANA

## PRODUCTION OF URBAN SPACE IN THE CITY OF CAMPOS DOS GOYTACAZES: AN ANALYSIS OF THE MAIN AXES OF URBAN EXPANSION

**Dayana dos Santos Teixeira<sup>A</sup>**

 <https://orcid.org/0009-0007-5974-1726>

**Correspondência:** dayanateixeirax@gmail.com

**Teresa de Jesus Peixoto Faria<sup>B</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0002-8935-2373>

**Correspondência:** teresapf@uenf.br

**Rafael Moreira Neves<sup>C</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0002-2408-8559>

**Correspondência:** rafaelneves@prof.educacao.rj.gov.br

<sup>A, B, C</sup> Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro

**DOI:** 10.12957/cdf.2024.84332

**Recebido em:** 15 maio 2024 | **Aceito em:** 01 nov. 2024

### RESUMO

A cidade de Campos dos Goytacazes tem sofrido, ao longo dos últimos anos, um intenso processo de reconfiguração de sua morfologia espacial e social. A planície é alvo de investidas do mercado imobiliário que vem promovendo uma urbanização dispersa a partir da criação de condomínios horizontais fechados e de bairros planejados, em áreas utilizadas, anteriormente, para fins agrícolas pela indústria sucroalcooleira. Durante o desenvolvimento do processo, as terras rurais, antes utilizadas para o plantio de cana-de-açúcar são convertidas em terras urbanas; no local, são instalados empreendimentos imobiliários privados e foram realizados investimentos públicos em vias de circulação para que os empreendimentos fossem conectados às demais áreas da cidade. Tal dinâmica de produção espacial fomenta a fragmentação, a dispersão e a segregação na cidade.

**Palavras-chave:** Campos dos Goytacazes; produção do espaço; especulação imobiliária.

### ABSTRACT

The city of Campos dos Goytacazes has undergone, over the last few years, an intense process of reconfiguration of its spatial and social morphology. The plain is the target of attacks by the real estate market, which has been promoting dispersed urbanization through the creation of closed horizontal condominiums and planned neighborhoods, in areas previously used for agricultural purposes by the sugar and alcohol industry.

During the development of the process, rural lands, previously used for planting sugar cane, are converted into urban lands; Private real estate developments are installed at the location and public investments were made in circulation roads so that the developments were connected to other areas of the city. Such dynamics of spatial production encourage fragmentation, dispersion and segregation in the city.

**Keywords:** Campos dos Goytacazes; production of space; real estate speculation.

## 1 INTRODUÇÃO

A partir dos anos 1960, a cidade de Campos dos Goytacazes, maior município em extensão territorial e a quinta cidade em contingente populacional (IBGE, 2023) do estado do Rio de Janeiro, acompanhando o processo de urbanização brasileiro, passou por intensas modificações em sua configuração. O aumento populacional urbano, a favelização, o crescimento vertical e a presença dos condomínios horizontais de luxo foram elementos fundamentais na reconfiguração socioespacial da cidade. Ao longo do século XXI, esse perfil de expansão urbana, orientada pela lógica da especulação imobiliária, vem se intensificando e fazendo de Campos uma cidade expressivamente fragmentada e segregada.

Ao circular pela cidade de Campos, é possível observar inúmeros empreendimentos privados sendo realizados em diversas áreas da cidade e, principalmente, naquelas que ainda não foram urbanizadas. Além da carência de investimentos na infraestrutura dos espaços públicos. Daí, surge a necessidade de promovermos uma pesquisa sobre a produção de espaço na cidade para compreendermos como o mercado imobiliário norteia o crescimento da cidade e como a cidade produzida sob a lógica do mercado imobiliário aumenta as desigualdades e corrobora com a intensificação dos problemas urbanos locais.

Para investigarmos os principais processos espaciais presentes na expansão urbana da cidade de Campos, desenvolvemos uma pesquisa qualitativa, baseada no método de análise urbana do Panerai (2007, p. 11). Para tal feito, investigamos a cidade a partir da sua análise visual, com pesquisas acerca da sua paisagem, dos seus polos de crescimento, do seu modo de crescimento, das suas linhas de crescimento e da sua divisão setorial.

Como caminho metodológico percorrido, promoveu-se pesquisa de caráter qualitativo a partir da técnica de observação flutuante na exploração do campo de pesquisa (Simões, 2008). A fotografia também foi uma estratégia de registro utilizada na

caracterização e na identificação dos elementos da expansão urbana. As informações colhidas foram organizadas em formas de mapas para que valorizar a espacialização os dados coletados.

Identificamos três linhas principais de crescimento, onde observamos que os empreendimentos imobiliários estão mais ativos atualmente na cidade: os arredores da RJ 216, nas terras da antiga usina Santo Antônio pertencentes à família Miranda; os arredores da Avenida Alberto Lamego e Avenida Arthur Bernardes, nas terras da família Cardoso e no entorno da Avenida Pelinca, nas terras da antiga usina do Queimado, pertencentes a família Linhares.

Discutimos os principais processos espaciais presentes na produção do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes/RJ, com o objetivo de analisar as suas características e os principais agentes envolvidos em sua produção. Também fez parte dos nossos objetivos investigar a morfologia social e cultural do urbano campista, o seu modo de crescimento e as suas principais linhas de expansão. A justificativa desta pesquisa se dá pelo fato de que a cidade de Campos tem sido alvo de fortes investidas do mercado imobiliário; sendo a construção de condomínios horizontais fechados e bairros planejados as principais formas de expansão da cidade.

## **2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB A LÓGICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

A cidade tem sido, ao longo dos séculos, objeto de estudo de diversas áreas das ciências humanas. O interesse em estudá-la dá-se pela sua importância política, econômica e cultural na vida do Homem. E, mais especificamente, do Homem Moderno. Neste trabalho, compreendemos a cidade como resultado do trabalho humano (Castells, 2020), sendo historicamente construída e constantemente em construção.

Segundo Corrêa (1989, p. 8), o espaço urbano é um reflexo da sociedade; uma representação física do sistema que rege a sociedade e das ideologias predominantes. A produção desse espaço, por sua vez, é realizada por diversos agentes produtores de espaço. Conforme o autor, esses agentes são os proprietários dos meios de produção (grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais que necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locais pertinentes às atividades); os proprietários fundiários (atuam no sentido de obterem a maior renda

fundiária de suas propriedades e estão interessados na conversão de terras rurais em terras urbanas); os promotores imobiliários (conjunto de agentes que realizam a incorporação do empreendimento, o financiamento monetário, o estudo técnico, a construção física dos imóveis e a comercialização do empreendimento); o Estado (atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos); e os grupos sociais excluídos (grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação que lutam pelo direito à cidade).

O espaço da cidade capitalista é produzido segundo a lógica do próprio sistema. Ademais, o solo da cidade torna-se produto gerador de lucro no mercado (imobiliário). Sob os princípios do mercado, preocupa-se em produzir espaços para a população solvável, sem se preocupar em produzir uma cidade harmônica, justa e menos desigual. As cidades desenvolvidas por esses princípios tendem ao crescimento descontínuo, à dispersão, além de acentuar a segregação e a fragmentação socioespacial.

Para Panerai (2007, p. 55-58), o crescimento contínuo de uma cidade ocorre quando “as extensões se fazem pelo prolongamento direto de porções urbanas já construídas.” Na cidade de Campos, a expansão urbana é realizada segundo interesses pontuais do mercado imobiliário em valorizar determinada área. Com o objetivo de obter-se o maior lucro possível com a comercialização do solo, a sua linha de crescimento dá-se em áreas periféricas e não-urbanizadas.

Com base no referido processo, trabalhamos com o conceito de crescimento descontínuo ao analisarmos o modo de crescimento da cidade de Campos. Embora o autor afirme que o crescimento descontínuo ocorre quando a cidade se expande de maneira aberta no território com o intuito de preservar-se as rupturas naturais e agrícolas entre as partes antigas e novas, entendemos que, na cidade de Campos, esse modo de crescimento acontece respeitando os pontos de interesses de valorização e de desvalorização do mercado imobiliário.

O crescimento descontínuo do espaço dá origem à forte dispersão urbana presente na cidade. Segundo Limonad (2007, p. 35), a dispersão urbana ganha diversas formas de expressão no Brasil, e, dentre as principais, estão dispersão pela expansão das periferias metropolitanas e pela “multiplicação dispersa de pequenos aglomerados urbanos em bacias de emprego, seja sob a forma de clusters industriais, de serviços ou turísticos

acompanhados muitas vezes pela formação de condomínios ou mega condomínios fora das áreas urbanas” (Limonad, 2007, p. 35).

Para a autora, no que tange à dispersão ocasionada por influências residenciais - como é o caso da cidade de Campos - a causa do processo está na escolha de estilo de vida das classes abastadas em se autossegregarem e nas estratégias das classes populares em adquirirem lotes em áreas mais afastadas das áreas já urbanizadas devido ao menor preço do solo.

A facilidade de deslocamento em automóveis e a existência de vias que permitam a circulação de transportes públicos são fatores que corroboram a dispersão. Para aqueles que possuem automóveis e detêm condições econômicas de mantê-lo, a residência em áreas afastadas não é um problema, uma vez que a sua liberdade de se deslocar não é restrita.

Entretanto, a população que não possui condições de deslocar-se diariamente com automóvel e necessita migrar utilizando transportes públicos sofre com o tempo de deslocamento ao trabalho, além das dificuldades de chegarem aos demais espaços de vivência, como escolas, hospitais e áreas de lazer. Tal dificuldade de deslocamento acentua a segregação e a fragmentação socioespacial nas cidades.

A cidade é dividida conforme os usos do seu solo, sendo as suas divididas em áreas residenciais, áreas comerciais, áreas industriais etc. (Corrêa, 1989, p. 7). Tal compartimentação da cidade gera uma divisão econômica e uma divisão social do espaço (Corrêa, 2007, p. 65-66). Para o geógrafo, a divisão econômica está ligada à distribuição das áreas destinadas aos diversos tipos de atividades econômicas no espaço. Enquanto a divisão social do espaço está relacionada à distribuição das pessoas sobre o espaço, levando em consideração a sua classe econômica, seu grupo étnico, raça, religião etc.

Quando a divisão social do espaço apresenta forte homogeneidade e determinada hierarquia entre os grupos ou classes sociais, entendemos, com base em Castells (2020) que há uma segregação presente no processo.

Falaremos, por conseguinte, de uma estratificação urbana, correspondendo ao sistema de estratificação social (ou sistema de distribuição dos produtos entre os indivíduos e os grupos) e, nos casos em que a distância social tem uma expressão espacial forte, de segregação urbana. Num primeiro sentido, entenderemos por segregação urbana a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (Castells, 2020, p. 251).

A segregação atua quando pessoas de determinados grupos ou classes sociais são impedidos de circularem pelos demais espaços. A cidade compartimentada torna-se fragmentada quando cada fragmento do espaço é produzido segundo os interesses dos grupos sociais que ali habitam, de maneira que a cidade se apresenta como um conjunto de fragmentos.

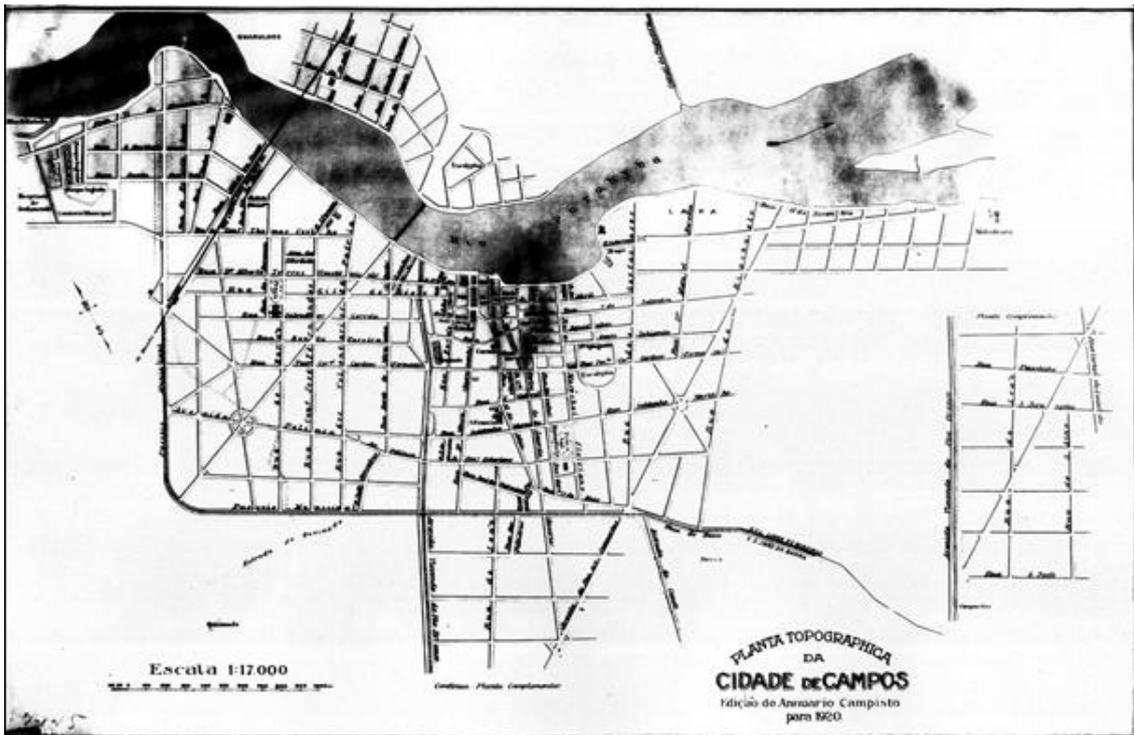
Dessa forma, a intensificação da fragmentação leva à segregação. A segregação socioespacial, em forma de enclaves fortificados (Caldeira, 2000, p. 211), alimenta ainda mais a fragmentação de maneira em que pessoas residam no mesmo espaço da cidade (a periferia) e vivam em mundos completamente diferentes.

### **3 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB A LÓGICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

A cidade de Campos dos Goytacazes, anteriormente conhecida como Vila de São Salvador dos Campos, foi elevada à tal categoria em 1885. À princípio, a cidade configurava-se como um pequeno aglomerado urbano à margem direita do Rio Paraíba do Sul. O seu centro possuía a configurações típica das cidades coloniais brasileiras: o porto à margem do Rio; a Igreja Central; a casa de Câmara e Cadeia, palacetes, comércios, pontos de eventos e o Hospital da Santa Casa de Misericórdia de Campos (Sousa, 2014, p. 22).

Contudo, a partir do século XX, a cidade foi objeto de reformas urbanas modernizadoras. As reformas foram realizadas com o intuito de remover os signos coloniais da cidade, agora, Republicana. Em 1902, o “Saneamento de Campos” foi o plano urbanístico implementado por Saturnino de Brito sob o discurso de promoção da “ordem” e do “progresso” na cidade, através da sua higienização física e moral (Mothé, 2011, p. 35).

A reforma pautou-se no embelezamento e no desenvolvimento de infraestruturas sanitárias da cidade (Faria, 2005, p. 4785). Como a cidade sofria com alagamentos devido à sua condição geográfica (planície), lagoas foram aterradas, o sistema de esgoto foi trabalhado, as ruas foram alargadas e até o perfil das edificações foi alterado.

**Figura 1** – Malha urbana campista no plano “Saneamento de Campos - 1902”

Fonte: Pohlmann (2020).

O Plano previa a destruição dos cortiços para que o centro da cidade fosse “higienizado” da população pobre, entendida pela elite da época, como causadora de doenças. Tal parcela da população fora obrigada a migrar para as periferias da cidade, em áreas excluídas e desprovidas de infraestrutura urbana, dando forma à segregação centro x periferia na cidade de Campos; com a elite branca concentrada no centro e a população pobre e preta concentrada nas periferias.

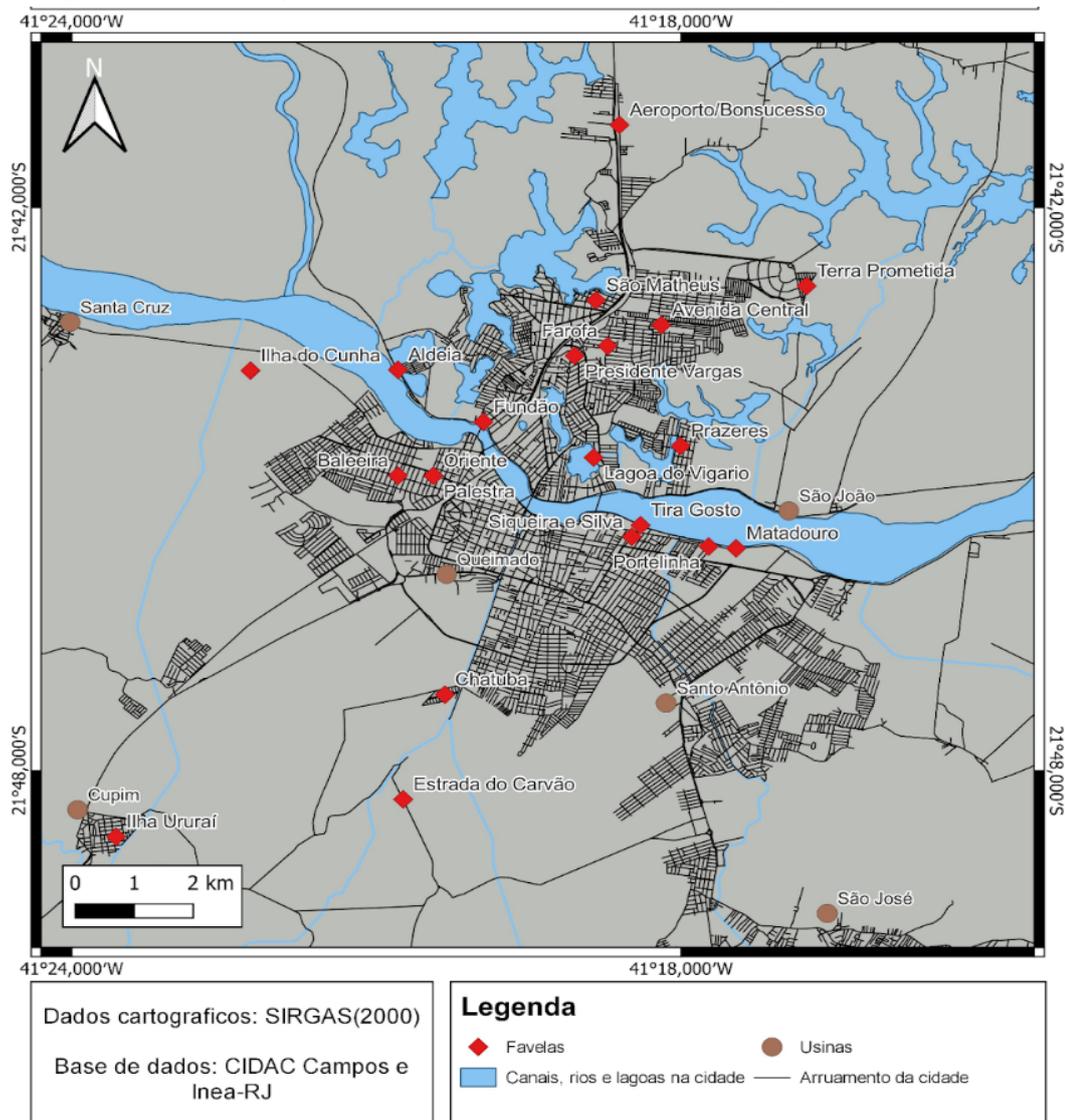
As residências da área central, conjugadas umas às outras, foram alvo das críticas higienistas por não permitirem a circulação do ar e insolação mínima. A referida condição sanitária levou a elite a construir as suas novas residências em áreas um pouco mais afastadas do centro. Com essa conjuntura, tivemos as primeiras formas de dispersão urbana na cidade, uma vez que as novas residências foram construídas em lotes um pouco mais distantes do aglomerado urbano, antes mesmo que essas áreas fossem totalmente urbanizadas.

O caráter centralizador e segregador das reformas urbanas gerou profundas desigualdades socioespaciais na cidade, uma vez que os investimentos públicos em infraestrutura urbana só eram realizados nas áreas centrais habitadas pelas elites, enquanto a população pobre da periferia continuava a viver em situações precárias (Mothé, 2011). Em 1944, o prefeito Salo Brand a elaborou o “Plano de 1944” com o

propósito de corrigir as consequências deixadas pelas reformas anteriores (Faria, 2005, p. 4786).

A partir dos anos 1960, o processo de urbanização de Campos se intensificou. A indústria sucroalcooleira campista começou a sofrer sucessivas crises, não suportou a competição com São Paulo no mercado e inúmeras usinas de cana-de-açúcar começaram a encerrar as suas atividades (Cruz, 2006, p. 50-51). Os trabalhadores do setor, então desempregados, migraram para a cidade. Esses trabalhadores assentaram-se nas periferias, junto com a população pobre que fora removida do centro pelas sucessivas intervenções urbanas visando a modernização das áreas centrais. Tal ocorrência gerou a expansão urbana e um intenso processo de favelização nas margens da cidade (Faria, 2005, p. 4789).

**Figura 2** – Distribuição das favelas e usinas na cidade de Campos dos Goytacazes/RJ



Fonte: Elaboração própria a partir de dados empíricos e dados de Conti (2013).

Com o objetivo de amenizar as disparidades entre o centro e a periferia da cidade, em 1979, o prefeito Raul Linhares lançou o PDUC (Plano de Desenvolvimento Urbanístico e Territorial de Campos), responsável por ordenar o desenvolvimento físico e territorial do espaço urbano campista (Faria, 2005, p. 4789). Nesse plano, grande parte das terras rurais (ociosas) que circundavam a cidade foram convertidas em terras urbanas (Zacchi, 2012, p. 157). Dentre elas, em destaque, às que pertenciam à antiga Usina do Queimado.

**Figura 3** – Imagem aérea da malha urbana campista no PDUC em 1979



**Fonte:** Pohlmann (2020).

O Plano formalizou a principal característica da expansão urbana campista até hoje: através da conversão de terras rurais ociosas - com a extinção das atividades sucroalcooleiras - em terras urbanas destinadas à construção de enclaves fortificados (Caldeira, 2000, p. 211). Na década de 1980, concomitante à favelização, os enclaves fortificados ganharam espaço na cidade. Os enclaves surgiram na forma de condomínios horizontais de luxo, destinados à classe média e alta, nas periferias da cidade; localizados, principalmente, nas terras pertencentes à antiga Usina do Queimado. Devido ao grande espaço territorial que ocupam, os condomínios horizontais promoveram a expansão urbana em sentido às periferias.

A principal linha de crescimento urbano, após o PDUC, foi em direção à área da Av. Pelinca. Além dos condomínios horizontais construídos nos bairros vizinhos, a própria Pelinca sofreu um intenso processo de verticalização, através da construção de condomínios residenciais e comerciais. Os prédios dotados de elevadores e apropriados para a instalação de ar-condicionado, permitiram uma maior concentração de residências em um só edificação. Destacamos o Edifício Barão da Lagoa Dourada (Pelincão), o Edifício São Salvador (Formosão) e o Edifício Abolicionista Luiz Carlos de Lacerda Sobrinho (Lacerdão) como os principais símbolos da expansão urbana vertical da cidade de Campos durante a década de 1980.

Outra linha de crescimento na cidade, durante a década de 1980, foi a Av. Alberto Lamego através do loteamento das terras da família Cardoso. No local, foram construídos os condomínios horizontais de luxo Bougainville, Bosque das Acácias e o Residencial do Horto. Na década seguinte, houve a inauguração da UENF nas proximidades dos condomínios e a área fora ainda mais valorizada. As terras da antiga Usina do Queimado e da Família Cardoso continuaram como as principais linhas de expansão urbana ao longo dos anos 2000. Contudo, a partir da segunda metade da década, outras linhas de crescimento se destacaram.

Nos anos de 2006/2007, a cidade de Campos passou por um boom imobiliário (Silva; Faria, 2011, p. 11) em detrimento do aumento do poder aquisitivo da classe média e dos incentivos fiscais governamentais que visavam a facilitação da aquisição da casa própria no país. Neste mesmo período, a construção do Complexo Logístico Industrial e Portuário do Açú em São João da Barra, no subdistrito do Açú foi anunciada.

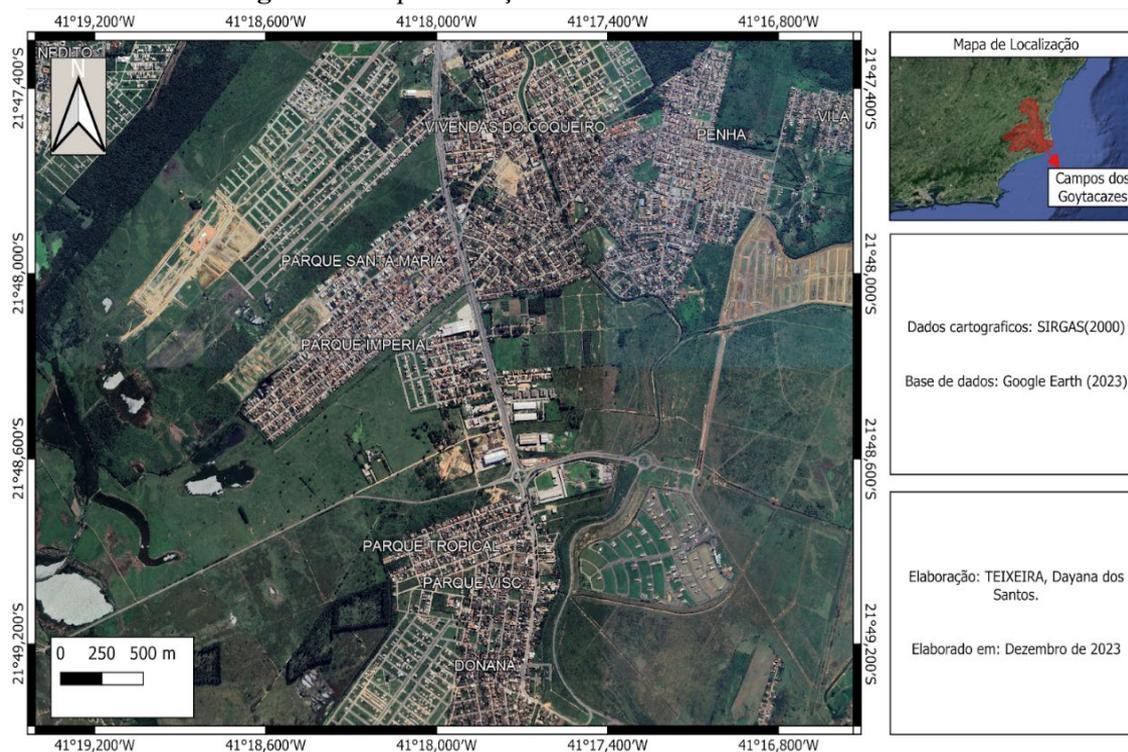
Devido à proximidade do Açú ao município de Campos e ao fato de que a cidade possuía uma infraestrutura mais desenvolvida do que a cidade de São João da Barra, muito especulava-se acerca do crescimento urbano e econômico que a cidade de Campos viria

a ter com a inauguração do Complexo. Nesse cenário, uma nova linha de crescimento, em sentido à RJ 216 (Estrada do Açúcar) - que liga Campos ao Açú - foi instalada na cidade.

Às margens da rodovia, no trevo com Donana, foi instalado o condomínio horizontal de luxo Alphaville de Campos. Pohlmann (2020, p. 140) ressalta que a própria RJ 216, fora duplicando visando o facilitamento de acesso ao condomínio, uma vez que a duplicação se inicia no trevo com a Av. 28 de Março e termina na entrada do condomínio.

A autora salienta, também, a existência de uma nova centralização em sentido a Goitacazes fortemente impulsionada pelas especulações acerca do CLIPA. No ano de 2023 iniciaram-se as obras que ligam o bairro da Penha a Donana através da construção do bairro planejado Be Up (na Penha), que se conecta ao Alphaville (em Donana).

**Figura 4 – Espacialização do corredor do CLIPA em 2023**



**Fonte:** Elaboração própria a partir de dados obtidos do Google Maps (2023).

A rodovia RJ 216 inicia-se ao final da Av. 28 de Março (sentido leste), no bairro Santo Antônio (Beco) e é circundada pelos bairros Parque. Santa Maria, Parque. Bela Vista, Parque. Prado e Parque. Imperial no seu primeiro Km. Tais bairros sofreram profundas transformações em suas morfologias sociais e culturais. Em especial, o Santo Antônio.

O tradicional bairro de ex-trabalhadores da antiga Usina Santo Antônio era composto por famílias, em sua maioria, pobres e negras que residiam nas casas pertencentes à antiga Usina (Figura V). Após o encerramento das atividades sucroalcooleiras, muitas famílias continuaram residindo nas casas, seja por terem obtido a posse do imóvel, seja por aluguel ou morando “de favor”.

No ano de 2011, as famílias que residiam nas proximidades da RJ 216 e da Av. 28 de Março foram removidas pela prefeitura, durante a gestão da Rosinha Garotinho, para o conjunto habitacional do Programa Morar Feliz, na Penha. No mesmo ano as residências foram demolidas e iniciaram-se as obras dos empreendimentos imobiliários que viriam a ser instalados ali.

No cruzamento com a Av. 28 de Março, foi criada a Av. Nossa Senhora do Carmo, que se tornou uma nova linha de crescimento urbano. Hoje, dois bairros planejados destinados à população de classe média e alta foram instalados no local. Em sua parte inicial, encontra-se o Riviera Ville, um bairro planejado destinado à população de classe média, composto por loteamentos, pontos comerciais, residências unifamiliares e um pequeno condomínio horizontal de casas geminadas (Figuras VI, VII e VIII).

Ao final da Av. Nossa Senhora do Carmo, encontra-se o Cidade Jardim, um bairro planejado destinado à população de classe média e alta, composto por três condomínios horizontais (sendo um deles de luxo), área comercial, área de lazer e residências unifamiliares (Figuras IX e X).

É possível observarmos que as linhas de crescimento da cidade de Campos possuem o mesmo padrão desde a metade do século XX: seguem em direção às terras ociosas das antigas elites sucroalcooleiras. Os crescimentos acontecem de maneira espalhada, através da construção de condomínios e bairros planejados nas periferias; em áreas ainda não-urbanizadas.

O crescimento descontínuo, norteado pelos interesses do mercado imobiliário em determinadas áreas do espaço, resulta na forte dispersão presente na cidade. O deslocamento até esses espaços mais distantes, dificilmente, consegue ser realizado sem o uso de um automóvel. Na maioria dos empreendimentos, não há circulação de transporte público e, quando há, acontece de maneira precária.

Tal dispersão é impulsionada, em primeiro lugar, pela escolha das classes abastadas em se autossegregarem em enclaves fortificados, dotados de toda infraestrutura necessária para residência e lazer. Em segundo lugar, pelo interesse dos investidores imobiliários em lucrarem com a revenda de lotes localizados em áreas periféricas por um

alto valor gerado pela especulação. E, em terceiro lugar, pela necessidade das classes populares em adquirir uma residência por um valor que caiba em seu orçamento.

Como consequência, temos uma cidade profundamente segregada. O dia a dia das classes abastadas consiste no deslocamento entre enclaves. Embora habitem a mesma área da cidade que a população mais carente, a fragmentação dos espaços atinge um estágio tão peculiar que ambos os grupos sociais conseguem viver em “cidades” ou até “mundos” diferentes.

**Figura 5** – Vila de ex-trabalhadores da Usina



Fonte: Mesquita (2012).

**Figura 6** – Condomínio *Orion Residence*



Fonte: acervo pessoal (2022).

**Figura 7** – Construção de uma capela no *Riviera Ville*



Fonte: acervo pessoal (2023).

**Figura 8** – Residências Unifamiliares Geminadas do Condomínio *Riviera Ville*



Fonte: acervo pessoal (2023).

**Figura 9** – Divisa Cidade Jardim e o *Riviera Ville*



Fonte: acervo pessoal (2023).

**Figura 10** – Condomínio *Cidade Jardim II*



Fonte: acervo pessoal (2023).

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisarmos as linhas de crescimento urbano trabalhadas neste artigo, podemos inferir que a produção do espaço da cidade é realizada sob os interesses do mercado imobiliário, que, por sua vez, atende os interesses de famílias detentoras de terras ociosas em lucrar com a comercialização dessas. No caso das terras da antiga Usina do Queimado, o próprio Raul Linhares era um dos herdeiros, além da família Linhares (proprietária das terras) ser fortemente ativa no mercado imobiliário campista.

A segunda linha de crescimento discutida por nós, na Av. Alberto Lamego, acontece nas terras da família Cardoso, que, também, é fortemente influente na elite campista. A terceira linha destacada por nós é a RJ 216 (parte inicial), cujas terras pertencem à família Miranda, que, por sua vez, atua na promoção imobiliária e na construção de empreendimentos que vêm sendo realizados em seus loteamentos.

O modo de produção de espaço exposto, gerado segundo os interesses da especulação imobiliária, faz de Campos uma cidade profundamente dispersa, com um crescimento descontínuo, segregada e fragmentada. Os enclaves fortificados são as principais formas de produção do mercado. Às classes abastadas, são ofertados os condomínios horizontais de luxo, à classe média são ofertados os bairros planejados e às classes populares são ofertados os condomínios verticais de blocos.

Embora haja vários polos de crescimento na cidade, ela ainda é fortemente centralizada; a produção de novos espaços não é realizada de maneira que viabilize o pleno acesso e a circulação pública. Os pontos polos de crescimento criados pelo mercado imobiliário geram novas centralizações residenciais e comerciais. Todavia, os principais postos públicos e até mesmo privados permanecem concentrados na área central.

Cada pólo é produzido segundo os interesses dos proprietários daquela parcela de terras em lucrar. Não há um crescimento coerente que vise a melhoria da qualidade de vida na cidade como um todo. Aliás, é a falta de qualidade dos espaços públicos que aumenta ainda mais o valor de uso e, conseqüentemente, o valor de troca dos enclaves fortificados - propagados como a solução para aqueles que desejam viver livre dos problemas urbanos.

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/index.html>. Acesso em: 8 jan. 2024.

CALDEIRA, T. P. **Cidade de muros**: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34, 2011.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. 7. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2020.

CONTI, E. F. **Os vazios urbanos e a função social da propriedade**: o papel do plano diretor de município de Campos dos Goytacazes/2008. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais). Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/ELIANE-FRAN%C3%87A-CONTI.pdf>. Acesso em: 8 jan. 2024.

CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, Santa Catarina, v. 4, n. 6, p. 61-72, 2007. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12795/8363>. Acesso em: 15 dez. 2023.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CRUZ, J. L. V. Origem, Natureza e Persistência das Desigualdades Sociais no Norte Fluminense. In: CARVALHO, A. M. *et al.* **Formação Histórica e Econômica do Norte Fluminense**. Rio de Janeiro: Garamond, 2006.

FARIA, T. J. P. Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10., p. 4778-4799, 2005, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiaespacial/10.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2023.

FREITAS, Kêila Pirovani da Silva; FARIA, Teresa Peixoto. Produção e apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (RJ): da residência unifamiliar aos edifícios de apartamentos. In: SEMINÁRIO NACIONAL DA PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS SOCIAIS, v. 1, n. 1, Espírito Santo. **Anais [...]**. Espírito Santo: UFES, 2011. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/snpgcs/article/view/1575/1211>. Acesso em: 10 dez. 2023.

GOOGLE. **Maps**, 2023. Disponível em: <https://maps.google.com/>. Acesso em: 7 maio 2024.

LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana?. **Revista Formação**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 14, p. 31-45, 2007. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/705>. Acesso em: 26 maio 2023.

MESQUITA, Z. G. **O patrimônio industrial como elemento constituinte da paisagem cultural de Campos dos Goytacazes**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais). Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, 2012. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/ZANDOR-GOMES-MESQUITA.pdf>. Acesso em: 26 maio 2023.

MOTHÉ, N. G. **Dinâmica socioespacial em zona de expansão urbana: os impactos de novos empreendimentos na área ao entorno da avenida Sílvio Bastos Tavares em Campos dos Goytacazes/RJ**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais). Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Campos dos Goytacazes, 2011. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/NAT%C3%81LIA-GUIMAR%C3%83ES-MOTH%C3%89-parte-1.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2023.

PENERAI, P. **Análise Urbana**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006. (Coleção Arquitetura e Urbanismo).

PÉTONNET, C. Observação flutuante: o exemplo de um cemitério parisiense. **Antropolítica**, Niterói, n. 25, p. 99-11, 2008. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/bitstream/handle/1/11995/14-Simoes%202008%20-%20observa%C3%A7%C3%A3o%20flutuante%20-%20comentarios%20sobre%20Petonnet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 ago. 2023.

POHLMANN, M. A. C. O. **O Recente Processo de Expansão Urbana de Campos dos Goytacazes em Direção à Baixada Campista: o 2º distrito de Goitacazes, a nova centralidade**. Tese (Doutorado em Políticas Sociais). Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Campos dos Goytacazes, 2020. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2021/08/MARIA-ALICE-POHLMANN.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2023.

SOUSA, H. **Ciclo Áureo: história do 1º centenário de Campos dos Goytacazes**. Campos dos Goytacazes, RJ: Essentia, 2014. (Coleção Memórias Fluminenses, v. 1.). Disponível em: <https://editoraessentia.iff.edu.br/index.php/livros/article/view/7015/4695>. Acesso em: 10 ago. 2023.

ZACCHI, Raquel Callegario. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011).** Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais). Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Campos dos Goytacazes, 2012. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/RAQUEL-CALLEGARIO-ZACCHI.compressed.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2023.

**Os artigos assinados são de inteira responsabilidade dos autores, bem como no que se refere ao uso de imagens.**