

AGENTES DE PRODUÇÃO DA CIDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: O CASO DA FALELA DA LINHA

INTRODUÇÃO

A produção do espaço é o resultado da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos. Corrêa (1995) destaca: os proprietários dos meios de produção que especulam e regulam o acesso à terra, os proprietários fundiários que atuam a fim de obterem a maior renda fundiária possível de suas propriedades, os promotores imobiliários que realizam, parcial ou totalmente ações como incorporação; financiamento; estudo técnico; construção do imóvel e comercialização do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro, o Estado, que atua também na organização espacial da cidade e os grupos sociais excluídos que por não possuírem renda suficiente para aquisição ou aluguel de moradia atuam com resistência aos processos de segregação social modelando o espaço urbano com a autoconstrução nos lugares que lhes restam.

Nessa articulação de interesses econômicos, o mercado imobiliário se posiciona em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista, representando um dos principais agentes que, ao consumir e produzir espaço, utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de (re)organização espacial. Essa reorganização espacial se dá via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

O município de Campos dos Goytacazes, localizado no Norte Fluminense, tem passado por mudanças importantes no setor terciário com o surgimento de novas atividades comerciais e de serviços. O aumento populacional e a necessidade de atendimento às demandas de consumo impulsionaram o surgimento de novas formas comerciais em áreas foras do núcleo central. Tais espaços comerciais criaram novas centralidades que tem condicionado a concentração comercial em bairros que até pouco tempo não dispunham de tais equipamentos ao mesmo tempo que tem promovido intensa valorização da terra urbana.

Atualmente, a porção oeste da cidade, mais especificamente o bairro Parque Rodoviária, tem vivenciado esse processo com a inserção de grandes investimentos na construção de hotéis, centros empresariais e condomínios verticais e horizontais que surgiram após a inauguração do *Boulevard Shopping Campos*. Verifica-se que o impacto na produção do espaço nas imediações

do shopping foi absolutamente elevado, tornando-se uma das áreas de maior valorização, do

município com a construção de loteamentos fechados e outros empreendimentos destinados às camadas de poder aquisitivo elevado ao mesmo tempo produzindo a segregação socioespacial da população residente da Favela da Margem da Linha, maior favela do município, que desde 2014 vem sofrendo com os processos de remoção para conjuntos residenciais do Programa de Habitação Morar Feliz localizados no município de Ururaí, onde a infraestrutura de serviços é insuficiente para atender as necessidades dos moradores.

O objetivo deste trabalho é refletir sobre as estratégias de atuação do setor imobiliário na oferta e localização de imóveis e a apropriação do espaço urbano de Campos dos Goytacazes a partir da produção de edifícios de apartamentos e condomínios horizontais no entorno do *Boulevard Shopping Campos*, voltados à população de maior poder aquisitivo; analisar a atuação do Estado como agente produtor e regulador do uso do solo urbano e identificar um possível apoio do poder local perante os interesses do rentismo imobiliário urbano, entendendo de que maneira estes processos se materializam no território e no acesso da população às infraestruturas urbanas, incluindo-os ou reproduzindo práticas espaciais da segregação.

METODOLOGIA

A metodologia utilizada na pesquisa em curso tem sido realizada da seguinte maneira: o primeiro momento foi constituído de levantamento e análise bibliográfica sobre os temas desenvolvidos, posteriormente foi realizado um trabalho de campo na Favela da Margem da Linha, onde realizamos entrevistas, visitamos os novos empreendimentos comerciais e residenciais no entorno do *Shopping Boulevard*, e entrevistamos o atual vice-secretário de planejamento urbano do município. Com base nas informações coletadas faremos um mapeamento comparativo acerca do processo de espraiamento urbano, na porção oeste e sudoeste do município de Campos dos Goytacazes, analisando o incremento da infraestrutura de imóveis e serviços do local após a construção do *shopping*. É de interesse também, localizar e representar, através de mapas, os lugares onde têm sido construídos os imóveis do programa de habitação do governo destinados a receber a população oriunda da Favela da Margem da Linha.

Também realizamos o levantamento de dados secundários disponibilizados por órgãos como IBGE, ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Center*) e ADEMI (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário), que mensalmente gerencia dados de imóveis comerciais e residenciais no estado do Rio de Janeiro. Tais dados foram e seguem sendo tabulados, buscando compreender as formas de atuação e interesses dos agentes sociais

que criam e recriam o espaço, considerando-se os proprietários de terras, promotores imobiliários, o Estado e os movimentos sociais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Dentre os agentes de produção da cidade dois têm destaque nessa pesquisa: os promotores imobiliários e o Estado. Os promotores imobiliários por serem os principais responsáveis e interessados na produção de moradias mais caras, voltadas para classes mais abastadas, enquanto conta com ajuda do Estado que realiza, entre outras funções, investimentos na produção do espaço através de obras e implantação de infraestrutura em áreas de interesse, claramente baseados no poder aquisitivo da população que reside em determinadas áreas, delimitando áreas de valorização, e inovação/diferenciação das habitações.

De acordo com Ribeiro (1982) a atuação do Estado insere-se no contexto econômico, político e social de cada momento da dinâmica socioespacial da região em que se situa. O leque de possibilidades de ação do Estado inclui, entre outras, as seguintes: estabelecer o marco jurídico (leis, regras, normas, posturas) de produção e uso do espaço; taxar a propriedade fundiária, edificações, uso da terra e 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 trâfego, sistemas de energia, água e esgotamento sanitário, assim como o próprio espaço físico da cidade, por meio de obras de drenagem, desmonte e aterramento.

O que percebemos em Campos dos Goytacazes é como o poder público atua fortemente na elaboração e provimento de condições necessárias para a estruturação dos bairros de forma diferenciada, e não há dúvida que na cidade capitalista tal ação reforça seu interesse particularizado, relacionado a uma camada econômica influente. Daí é de se esperar que a ação pública venha contribuir efetivamente para a construção de espaços diferenciados quanto à infraestrutura, fornecendo às áreas de interesse do capital e das classes dominantes benefícios que são negligenciados às demais camadas da sociedade, acarretando uma segregação socioespacial gradativa e impedindo a população de mais baixa renda ao acesso de mínimas condições de subsistência social.

Ao mesmo tempo em que o Estado pode ser gerador de segregação, pode criar políticas públicas para tentar minimizar esse problema, como aponta Marcuse “algumas medidas em nível local podem ter impacto real como (...) a provisão de moradia social em áreas urbanas, planejadas como parte da política habitacional, a fim de promover o desenvolvimento econômico local” (MARCUSE, 2004, p. 30). O Programa Morar Feliz se enquadra nessa

política pública, porém, o que pudemos observar é que os conjuntos não apresentam condições adequadas para moradia no que diz respeito ao acesso à transporte urbano adequado, escolas, hospitais, oferta de emprego digno etc., agravando a situação de abandono da população removida da Favela da Margem da Linha.

Segundo Harvey (1980), um único agente pode assumir diferentes papéis na produção do espaço urbano: os promotores imobiliários que também podem ser proprietários fundiários, agentes imobiliários, industriais da construção civil, instituições financeiras e instituições governamentais, sendo que cada um deles está determinado por regras de valorização de cada capital. No mesmo viés Corrêa (1995) afirma que os promotores imobiliários são um conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente a incorporação, o financiamento, o estudo técnico, a construção do capital-mercado em capital-dinheiro. Sendo assim, podemos considerar promotores imobiliários desde o proprietário fundiário que se tornou construtor e incorporador, passando pelo comerciante que diversifica suas atividades, até as grandes instituições financeiras, inclusive o Estado.

A maior parte dos terrenos, hoje ocupados pelos grandes condomínios horizontais de luxo em Campos dos Goytacazes são terras remanescentes das usinas de cana-de-açúcar, que entraram em declínio no município ainda nos anos 1980. Hoje, os antigos usineiros, atuais proprietários de grandes lotes de terra no município, agem como promotores imobiliários de grande influência junto ao Estado, que por sua vez, atua para atender às demandas da população solvável do município.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Campos dos Goytacazes, assim como tantas outras cidades médias brasileiras que vêm se tornando alvo preferencial do desenvolvimentismo recente (SANTOS, 2012), vivencia problemas urbanos, que até algumas décadas atrás eram exclusividade de grandes metrópoles. A instalação dos empreendimentos horizontais no bairro Parque Rodoviária resulta em vários conflitos e na segregação socioespacial, na luta pelo direito à cidade, no não cumprimento de normas de uso e ocupação do solo urbano ditado pela acumulação de capital e especulação imobiliária.

Desde seu surgimento ainda no final do século XIX, no Rio de Janeiro, as favelas qualificam-se como objeto de intervenção, constituindo-se como problema social e alvo de diferentes modalidades de intervenção urbana (VALLADARES, 2005). Segundo o autor, as políticas remocionistas são mais cômodas para o Estado que se encarrega de construir conjuntos habitacionais em zonas periféricas afastadas, promovendo o deslocamento de famílias pobres e

consequente mente retirar das áreas mais valorizadas os problemas decorrentes da manutenção

das mesmas, além de favorecer aos promotores imobiliários que através da especulação, acabam valorizando o solo.

No município de Campos, o objetivo do Programa Morar não tem sido oferecer moradia digna à população que necessita amparo social, e sim expulsá-la de seu território a partir do momento que este se torna área de interesse do capital imobiliário. Harvey (1980), ao discutir o significado de segregação, argumenta que diferenciação residencial significa acesso diferenciado a recursos necessários para se adquirir oportunidades para ascensão social. Segregação, ou ainda, diferenciação residencial segundo grupos, significa disparidades na proximidade às facilidades da vida urbana como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade como crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infraestrutura etc.

Morar num bairro periférico de baixa renda, nessas circunstâncias, significa muito mais do que apenas ser segregado, significa ter oportunidades desiguais em nível social, econômico, educacional, renda e cultural. Isto quer dizer que um morador de um bairro periférico pobre tem condições mínimas de melhorar socialmente ou economicamente. Implica, na maioria dos casos, em apenas reproduzir a força de trabalho disponível para o capital. Infere-se, portanto, que estas pessoas estão fadadas a perpetuar o ciclo vicioso da pobreza, da miséria, da violência, aliada à falta de um Estado capaz de suprir as necessidades básicas dessa população.

Palavras-chave: Campos dos Goytacazes; Segregação socioespacial; Política habitacional.

REFERÊNCIAS

CORREA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 3^a edição - Ática, São Paulo, 1995.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. Espaço & Debates, v.24, n. 25, 2004.

RIBEIRO, Luiz Cesar Queiróz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. Rio de Janeiro: Zahar, (Debates Urbanos, vol.1), 1982.

SANTOS, A. M. Cidades Médias: novas fronteiras de oportunidades. In: SANTOS, A. M.; MARAFON, G. J.; SANT'ANNA, M. J. G. (Org.). Rio de Janeiro: um território em mutação. Rio de Janeiro: Gramma: Faperj, 2012.

VALLADARES, L. P. A invenção da favela: do mito de origem à favela. Rio de Janeiro, Editora FGV, 2005.