

**TEMA/EIXO:** “GLOBALIZACIÓN Y CAMBIO URBANO EM AMÉRICA LATINA, METROPOLIZACIÓN Y REESTRUTURACIÓN URBANO-REGIONAL”.

**ENTRE SONHAR E REALIZAR<sup>1</sup>: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO**

Marcelo Peçanha Sarmiento – Graduando em Geografia CEFET Campos  
– [marcelo\\_pecanha23@hotmail.com](mailto:marcelo_pecanha23@hotmail.com)

Linovaldo Miranda Lemos – Professor do CEFET Campos/ Doutorando  
em Geografia UFRJ – [linolemos@hotmail.com](mailto:linolemos@hotmail.com)

**Palavras-chave:** *produção do espaço urbano, verticalização, agentes, royalties, Campos dos Goytacazes.*

**Resumo:** A bacia petrolífera de Campos, no Estado do Rio de Janeiro, Brasil, representa mais de 80% do óleo extraído do país, o que tem se consubstanciado num crescente aporte de recursos aos municípios limítrofes contemplados com o direito ao recebimento dos royalties. O presente estudo analisa as transformações no espaço intra-urbano de um dos principais receptores desses recursos: Campos dos Goytacazes. Privilegia-se, nesse sentido, o processo de verticalização acentuada por que vem passando essa cidade, lançando luz sobre a centralidade dos investimentos e sobre a diferenciação e representações sociais em torno do morar. Nesse sentido, analisa-se a distribuição espacial desse processo e seus impactos no espaço intra-urbano bem como as ações de certos agentes produtores do espaço, a saber, o Estado e os promotores imobiliários. A metodologia utilizada consiste: a) análise da legislação vigente referente ao zoneamento e código de obras presente no município; b) comparação entre o volume de royalties recebidos e o registro/lançamento do número de edifícios no período entre 1996 e 2005; c) confecção de mapas com a distribuição espacial dos edifícios acima de quatro pavimentos; d) análise da distribuição espacial da população e o cruzamento de dados entre o valor venal do IPTU por m<sup>2</sup> e as zonas fiscais dará visibilidade à concentração e centralidade dos investimentos; e) entrevistas semi-estruturadas com representantes de incorporadoras. O presente trabalho busca ser uma contribuição ao debate sobre a ação dos atores sociais e espaço intra-urbano.

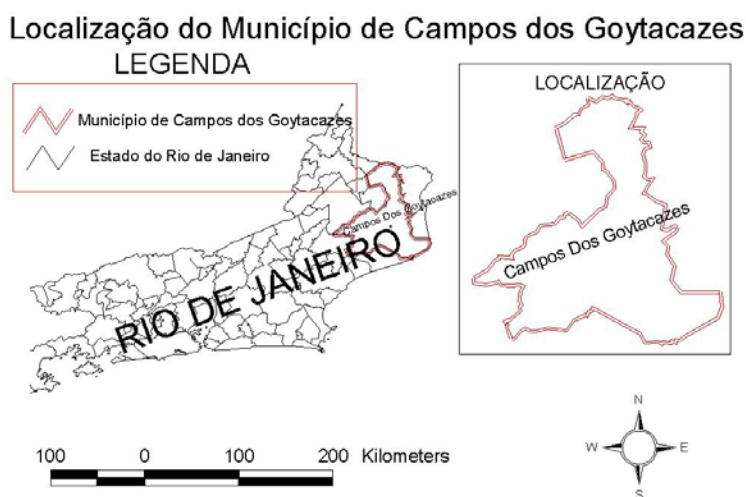
---

<sup>1</sup> Slogan utilizado na propaganda do Edifício Rambrant.

São questões que, em última análise, remetem à produção, reprodução e apropriação do espaço urbano, preocupações que estão no cerne da análise geográfica.

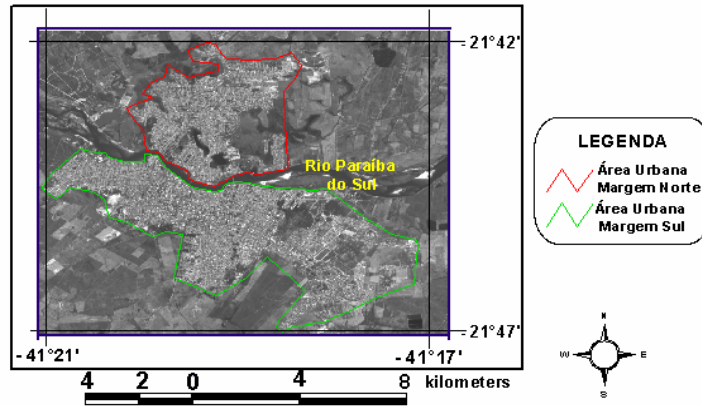
### I – Área de estudo

O Município de Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil, limita-se ao norte com o Estado do Espírito Santo, estando a cerca de 230 Km de Vitória, capital do referido Estado, 276 Km do Rio de Janeiro – Capital Estadual e aproximadamente 725 Km de São Paulo – Capital de SP. Dentro do Estado do Rio de Janeiro, o Município localiza-se na parte Norte (figura 1), sendo o maior município do Estado, possuindo uma área de 4.027 km (IBGE, 2000). A população total está estimada em torno de 425.655 mil habitantes (CIDE 2005), com uma taxa de urbanização aproximada de 89,5% (IBGE, 2000).



**Figura 1** - Localização do Município de Campos dos Goytacazes - RJ.  
Fonte: Vicente Filho & Ramalho (2005).

O presente paper apresenta como área de estudo o 1º Distrito, a área Central de Campos dos Goytacazes (figura 2), em especial a sua margem norte, a que vem passando por um intenso processo de verticalização.



**Figura 2** - Localização da área de estudo  
 Imagem SPOT (1999) da área urbana de Campos dos Goytacazes-RJ.  
 Fonte: Vicente Filho e Ramalho (2005).

## II – Estado, produção do espaço urbano, verticalização e especulação.

*“Nos primeiros dias eu estava perdido. Eu não tinha mais os olhos nos arranha-céus, eles não me espantavam mais. Eles pareciam – menos que construções humanas habitadas pelo homem - do que como partes mortas da paisagem urbana, rochedos, colinas que se encontravam nas cidades construídas sobre um terreno atormentado e que nós contornamos sem prestar atenção. Ao mesmo tempo os meus olhos procuravam perpetuamente alguma coisa que os detivesse por um instante e que eu não achava nunca, um detalhe, um lugar ou talvez um monumento. Eu não sabia ainda que é preciso olhar as casas e as ruas daqui por massas”.*

Jean Paul Sartre – Villes d'Amérique, Apud Boudon (1994).

A produção, reprodução e apropriação do espaço urbano não ocorre de forma “natural” e homogênea, mas antes é fruto da atuação contraditória de diferentes agentes sociais que possuem peso e escopo de ação diferenciados (Corrêa 1999; Machado & Mendes 2003). O espaço produzido e apropriado atende a interesses de determinados grupos sociais (Gottdiener 1993; Harvey 1973), daí ser de suma importância identificar os seus principais agentes produtores e os múltiplos interesses envolvidos.

No que se refere aos processos aqui analisados, ou seja, a verticalização e a especulação imobiliária, o Estado exerce papel fundamental, pois possui instrumentos capazes de criar condições favoráveis à atuação de distintos agentes produtores do espaço urbano, dentro da lógica da incorporação e especulação imobiliárias. Machado & Mendes (2003), destacam os seguintes papéis: a) Direito de desapropriação e procedência na compra de terras; b) Regulamentação do uso do solo; c) Controle e limitação dos preços de terras; d) Limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; e) Impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; f) Taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; g) Mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando especialmente a ocupação do espaço; h) Investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implementação de infraestrutura; i) Organização de mecanismos de crédito à habitação; pesquisas, operação sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e mercado deste material.

A atuação do poder público é, conseqüentemente, decisiva para o crescimento e controle das cidades, principalmente para que se possa manter a qualidade de vida, sobretudo nas áreas mais adensadas. A legislação exerce papel fundamental no processo de verticalização e no conseqüente adensamento populacional, pois é a partir dela que é determinado o quê, como, quando e aonde poderão ser construídos os prédios. Souza (1994, 133) argumenta que: *“Como não é possível densificar certos lugares, em função da regulamentação urbanística (Lei de Zoneamento, por exemplo), os edifícios só podem aparecer em certos locais liberados ou reconquistados pela mudança da legislação”*.

Segundo Machado & Mendes (2003), o Poder Público em suas diferentes escalas e em sua multiplicidade de papéis, além de atuar como consumidor de espaços privilegiados, proprietário fundiário e promotor imobiliário, age também como regulador do uso do solo e intervencionista em negociações imobiliárias. O Estado, com isso, acaba sendo um produtor imobiliário que usa principalmente os impostos para delimitar o uso do espaço urbano, desocupando áreas e/ou loteando outras quando preciso, desde que isso o favoreça ou a terceiros.

A cidade vai se reproduzindo através dos interesses e da ação de diferentes atores sociais de forma conflituosa. À medida que a mancha urbana se expande, com a valorização de determinadas áreas, a população pobre é removida para as periferias mais distantes. Para Ramos (2003, 97):

*“Nesse momento, é estabelecida a aliança entre o capital e o Estado, que atua desapropriando áreas, instalando infra-estrutura, impondo usos e funções aos lugares. É interessante notar como acontece a valorização do solo, pois, se a verticalização se utiliza uma infra-estrutura preexistente, esta traduz mais investimentos públicos e privados, os quais conseqüentemente, provocam nessa área maior valorização”.*

Os empreendedores imobiliários - que são os incorporadores – pressionam o poder público para que se construa cada vez mais nos terrenos centrais, através de alterações nas leis de zoneamento, na tentativa de que estas medidas baixem o preço dos terrenos e possibilite a maior lucratividade possível (Souza 1994). Como resultado disso, perde-se a possibilidade de efetivação de uma política que leve a uma ocupação racional do solo, em proporção com a capacidade de infra-estrutura de serviços urbanos instalados, que conduziria a uma estabilização em níveis razoáveis desse crescimento de preço.

### **III – Verticalização: em busca de uma definição**

O fenômeno da expansão urbana *para o alto* pode ser observado em muitas cidades brasileiras, não apenas nas grandes metrópoles nacionais e regionais, mas também nas cidades médias e até mesmo nas pequenas. Esta forma de expansão, denominada em geral de verticalização, arranha-céu e/ou construção de edifícios, exprime um processo que se distingue fisionomicamente pela sua forma de construção com diversos pavimentos sobrepostos, o que possibilita um enorme adensamento populacional.

Mas o que seria verticalização? Segundo Macedo (1987, 9) apud Ferreira Júnior & Fresca (2004):

*“Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vidas dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local*

*determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento”.*

Não obstante Machado & Mendes<sup>2</sup> (2003, 56) apontam que:

*“A verticalização é uma das características das áreas centrais, mas também é uma forma de expansão dessas áreas. Ela proporciona a concentração de um número elevado de atividades centrais em uma reduzida extensão territorial, sendo uma das formas de crescimento do centro”.*

Na concepção de SOUZA (1994, 28), a verticalização se constitui “*numa especificidade da urbanização brasileira*”, tendo em vista que “*em nenhum outro lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação*”. Para Martins & Soares (1996, 28) esse processo tornou-se possível graças aos avanços das técnicas construtivas, do desenvolvimento do cimento, do aço e do uso do elevador, o que não significa dizer que seja uma conseqüência “natural” da urbanização, “*visto que são diferentes agentes sociais que traçam a estruturação interna das cidades, levando em conta os interesses econômicos*”.

Embora haja varias definições, há uma série de singularidades a respeito do processo de verticalização no Brasil que Barreto & Mendes apud Machado (1997, 57) apontam como sendo oportunas:

- a) a verticalização não decorre de falta de áreas de expansão horizontal, mas de uma combinação de interesses dos vários agentes que atuam nesse mecanismo;
- b) é notória sua complexidade enquanto forma de reprodução do espaço urbano no modo capitalista de produção;
- c) a importância no contexto econômico, político e sócio-cultural e como o entrelaçamento desses elementos é determinante na deliberação de desenvolvimento desse fenômeno;

---

<sup>2</sup> Segundo esses autores a verticalização também pode ser compreendida como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem as cidades contemporâneas de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como uma conseqüência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades.

d) o Estado pode se constituir num indutor ou bloqueador da verticalização através da legislação urbanística;

e) o processo de verticalização nas cidades brasileiras inicia-se na área central e se prolifera em direção aos bairros residenciais.

Corroborando e ampliando o que foi exposto, Löwen Sahr (2000) chama atenção para o fato de que os estudos de verticalização das cidades brasileiras apresentam características comuns no que se refere a seus aspectos de análise e enumera:

1) A verticalização sempre é colocada como um marco revolucionário na paisagem urbana, destacando-se as transformações profundas no corpo urbano baseados em progressos técnicos;

2) A verticalização produz significativos impactos nas estruturas social e econômica das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano;

3) O poder público assume papel relevante para a verticalização disciplinando o processo através da legislação urbana, a qual aparece extremamente subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço;

4) As práticas sócio-espaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária estão presentes em vários estudos de verticalização;

5) Na definição das diferentes fases da expansão vertical existe uma preocupação maior com os fenômenos econômicos e políticos gerais na formação da sociedade brasileira, procurando-se conectar o processo de verticalização às escalas nacional, regional e local.

#### **IV - A Escala intra-urbana de análise no cerzir de uma problemática: o processo de verticalização em Campos dos Goytacazes**

Apesar dessas singularidades ou características comuns na escala nacional, cada lugar apresenta especificidades<sup>3</sup> com relação às possíveis causas ou períodos de maior intensificação do processo de verticalização, o que mostra claramente a importância da escala local dos fenômenos. Nesse sentido, que possíveis relações

poderiam ser estabelecidas entre ação do poder público, processo de valorização de certas áreas (grosso modo, a especulação imobiliária) e verticalização acentuada por que vem passando uma cidade como Campos?

De antemão pressupõe-se que a singularidade dessa problemática reside, de um lado, na capacidade potencial de investimento de uma municipalidade que goza de um afluxo crescente de receitas oriundas das rendas petrolíferas (royalties e direitos de participações especiais)<sup>1</sup>, e, de outro, da proeminência das atividades ligadas à construção civil cuja proliferação de prédios no espaço intra-urbano é sua face mais visível. Abaixo segue o quadro 1, expondo o número de prédios, unidades e finalidade dos mesmos e o volume de royalties auferidos ao município durante o período de 1996 e 2005.

**Quadro 1 – Prédios Superiores a 4 Pavimentos<sup>4</sup> e Royalties do Petróleo 1996-2005**

Ano	Número de Edifícios	Residenciais	Mistos	Comerciais	Total de Unidades Lançadas	Royalties (R\$ milhões)
1996	4	3	-	1	48	-*
1997	4	1	2	1	248	-*
1998	8	5	1	2	296	-*
1999	6	5	-	1	205	48
2000	6	5	-	1	94	84
2001	5	5	-	-	100	118
2002	3	3	-	-	130	173
2003	2	2	-	-	110	230
2004	9	9	-	-	278	258
2005	8	6	2	-	196	321
Total	55	44	5	6	1705	1232

Fonte: Secretaria de Obras e Planejamento do Município de Campos dos Goytacazes<sup>5</sup> e ANP.

Elaboração própria

\*Dados não disponibilizados no site da ANP.

<sup>3</sup> Veja também Barreto & Mendes (2006); Calixto (2004); Casaril & Medeiros (2004); Costa & Souza (2001); Ferreira Junior & Oliveira (2004); Gomes (2006); Löwen Sahr (2000); Mendes (1997), Ramos (2003); Tows (2006).

<sup>4</sup> Nesse trabalho serão analisados os prédios superiores a 4 pavimentos, pois estes ocasionam maior impacto na paisagem e têm a sua localização determinada de forma mais incisiva pelas leis municipais, estando concentrados na área central da cidade.

<sup>5</sup> Foram verificados os arquivos dessa secretaria por se tratar de uma fonte oficial, sendo utilizado o “habite-se”, documento que funciona como uma vistoria feita no prédio quando a obra acaba de ser concluída. Nele consta a finalidade da construção do prédio (comercial, residencial, misto, outros), o ano de aprovação do projeto (planta e número da petição, assim como o nome do requerente, número de blocos, pavimentos e unidades). Ele funciona como um “certificado de qualidade”, pois são vistoriadas as instalações hidráulicas, elétricas e de esgoto, sendo necessária a sua obtenção para retirada da escritura do imóvel.



De acordo com o quadro não se pode afirmar que há uma relação direta entre o aumento no lançamento de um número edifícios e unidades com os royalties do petróleo, porém outras análises podem ser feitas e estão dispostas no decorrer do trabalho.

Privilegia-se aqui a escala sub local ou intra-urbana, na medida em que se considera tratar-se do nível geográfico no qual a problemática em tela está ligada. Convém, deste modo dizer que a escala geográfica de análise é um instrumento que permite dar visibilidade a certos aspectos do real (Boudon 1994). Significa, portanto, admitir que embora os fenômenos possam ser atravessados por diferentes escalas (local, regional, nacional, global, por exemplo), cabe ao pesquisador determinar qual delas é a mais apropriada aos seus objetivos de pesquisa de forma a permitir tal visibilidade. (Castro 1995; Lemos & Rodrigues 2005).<sup>II</sup>

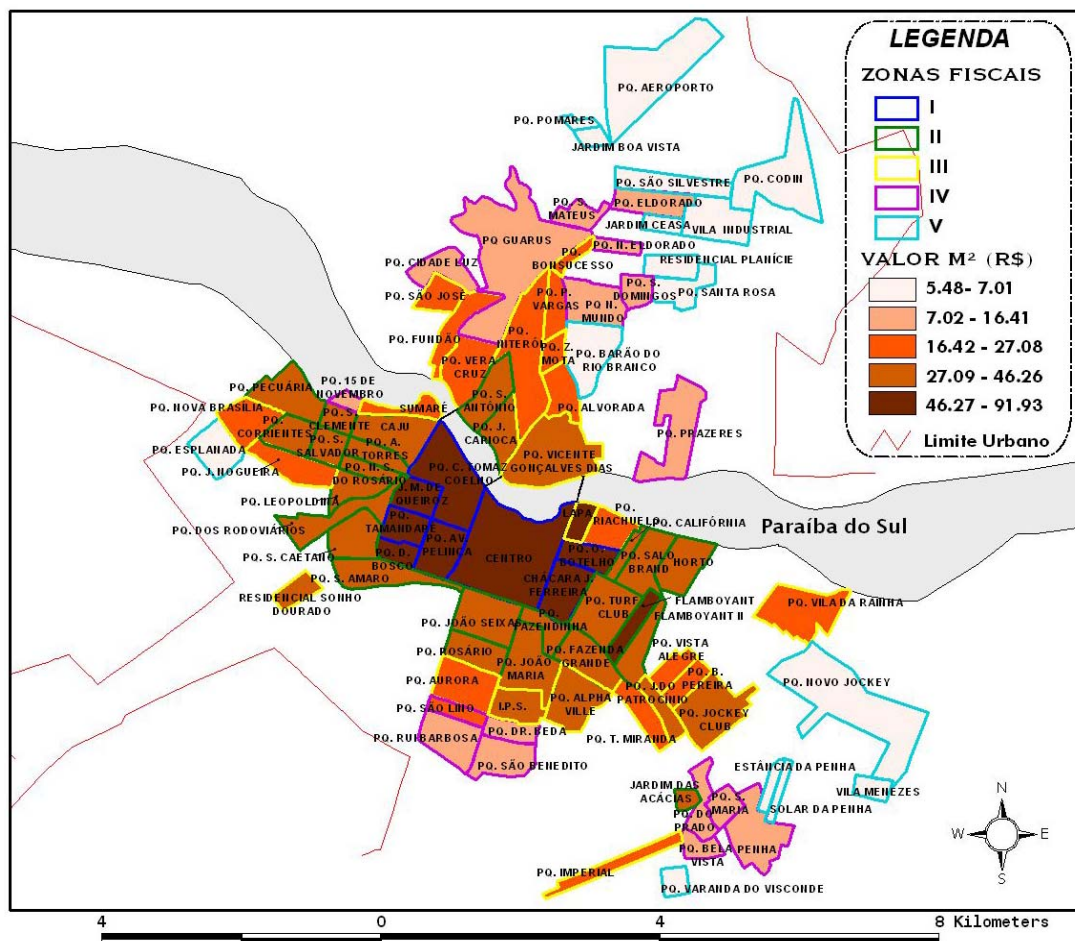
Assim, pensando-se a problemática em tela e a ação de seus atores locais, questiona-se:

- a) Há alguma relação entre a ação do poder público, especulação e verticalização? Caso haja, como isso se dá?
- b) O poder público municipal de alguma forma reforça um padrão centralizador de investimentos e, no limite, valorizador de certas áreas da cidade?
- c) Que fatores explicativos poderiam ser evocados para dar conta do processo de verticalização em Campos dos Goytacazes?
- d) Que estratégias são utilizadas pelos promotores imobiliários como forma de tornar o espaço urbano uma mercadoria solvável? Como a propaganda se insere nesse contexto?
- e) Que padrões de localização poderiam ser estabelecidos para a verticalização em Campos dos Goytacazes?

São essas considerações que estiveram presentes na nossa empreitada, não como uma camisa de força analítica, mas como um balizador do nosso olhar sobre a problemática em tela.

## V – Um padrão concentrador, especulativo e socialmente excludente:

Na busca por um padrão de distribuição espacial das áreas mais e menos valorizadas da cidade, se estabeleceu como um indicador o valor venal do IPTU por metro quadrado sendo sobreposto a ele as zonas fiscais da cidade (figura 3). A materialização desse indicador num mapa mostra o quão a cidade de Campos possui um padrão de valorização extremamente concentrado na área central e na região conhecida como Pelinca, um centro novo da cidade de grande oferta de serviços como lojas, shoppings, bancos, farmácias, bares, escolas, hospitais, etc. Por outro lado, na parte ao norte do rio Paraíba do Sul, conhecida pelo nome genérico de Guarús, de forma geral, estão concentradas as áreas de IPTU mais baixo e menos desprovidas de serviços e amenidades e cuja renda da população é menor.



**Figura 3 -** Distribuição Espacial das Zonas Fiscais e do Valor Venal do IPTU por M<sup>2</sup>  
Base Cartográfica da Secretaria de Obras da Prefeitura de Campos dos Goytacazes-RJ.  
Elaboração Técnica: Vicente Filho, Ronaldo Guimarães.

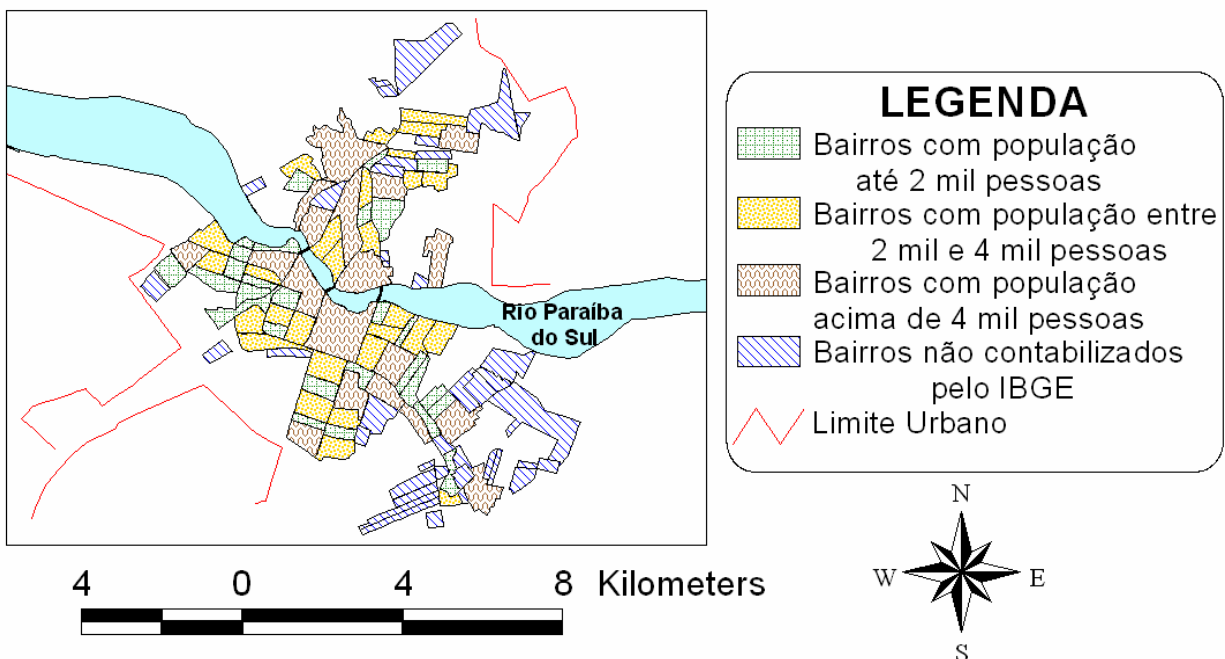
Tais constatações seguem, como se pode imaginar, um padrão que não difere muito do da maioria das cidades brasileiras, marcadas por graves desequilíbrios sócio-espaciais. Contudo, a especificidade de Campos reside em dois processos congruentes e combinados: de um lado, a ação de uma municipalidade que encontra-se munida de um potencial de investimentos relacionados ao afluxo de recursos das rendas petrolíferas. De outro, a ação dos promotores imobiliários no processo de verticalização das áreas mais valorizadas da cidade se faz com uma forte carga ideológica criada através das propagandas que destacam a idéia de nobreza, diferenciação, status, poder etc, garantindo uma demanda solvável para tais empreendimentos.

O Estado na escala local insere-se nesse processo, tanto por suas ações quanto por suas omissões. Não sem sentido Dye (1981) assegurar que a política pública é qualquer coisa que os governos decidem ou não fazer. No caso, a ausência de regras com relação ao gabarito máximo permitido para construção de prédios em determinadas áreas, aliado à baixa capacidade de regulação do poder público, criam um terreno fértil para a maximização dos lucros das construtoras e imobiliárias.

Outro aspecto relevante está relacionado ao papel do Estado e nas suas múltiplas atribuições de legislador e fiscalizador das formas de uso e ocupação do solo urbano. As leis municipais (Lei de Zoneamento 2002, Código de Obras 1998, Lei de Parcelamento do Solo 1998) acabam por reforçar o padrão centralizador dos investimentos em prédios, pois esse tipo de construção depende de forma direta da legislação vigente no município, em especial do coeficiente de aproveitamento do solo<sup>III</sup>, sendo que as áreas em que este coeficiente é maior são justamente as mais valorizadas da cidade, localizadas na zona fiscal I, ou seja, na área central, aonde se concentram grande parte da população (figura 4), assim como, comércios, serviços, infra-estrutura e instituições ligadas ou pertencentes à prefeitura<sup>6</sup>, o que reforça ainda mais o papel do poder público municipal no que tange o processo de verticalização, o seu padrão de localização e a especulação imobiliária, estando concentrados nesta área a maior parte dos prédios superiores a 4 pavimentos (figuras 5) e os novos empreendimentos imobiliários da cidade, em especial edifícios de maior padrão e valor.

---

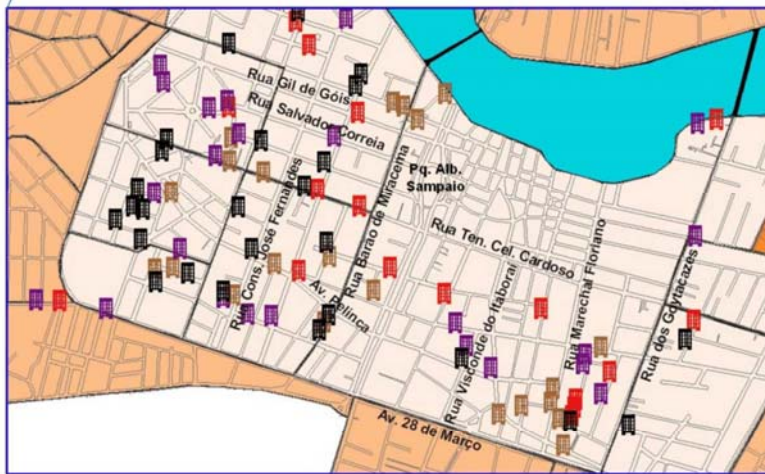
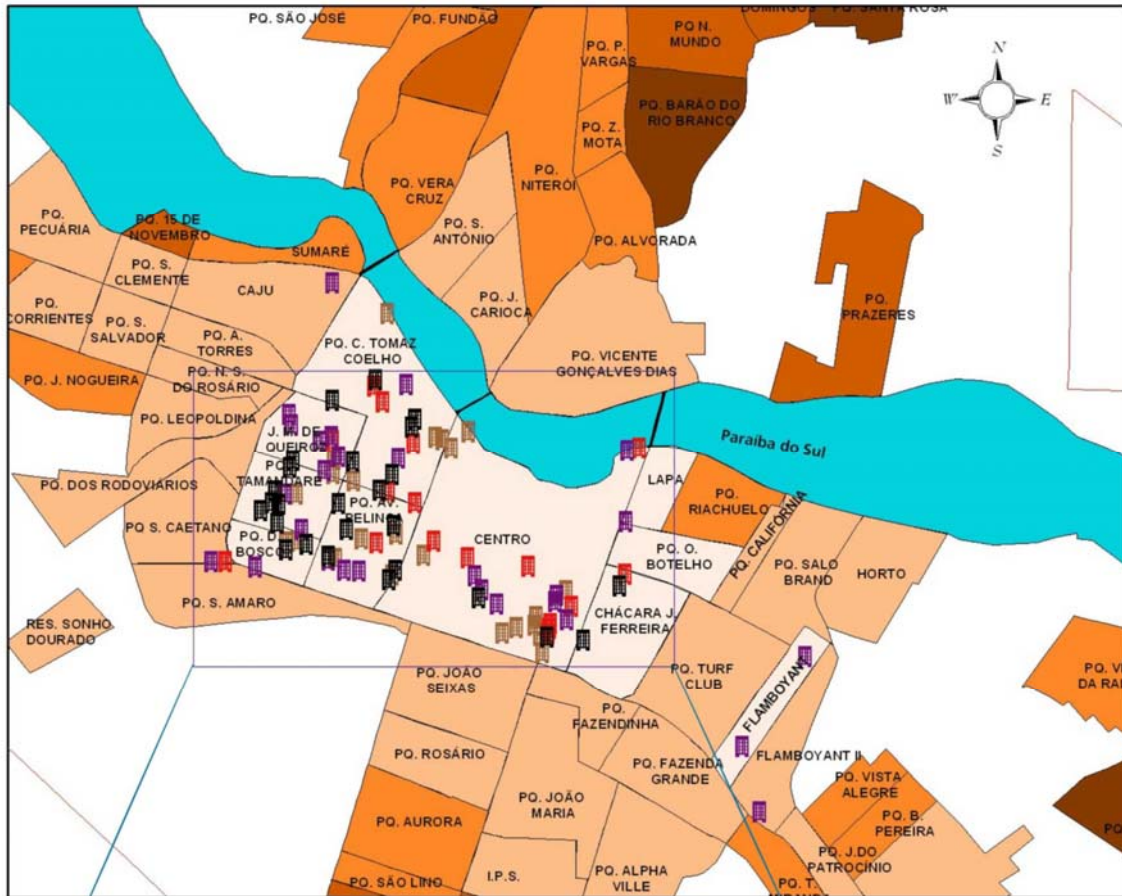
<sup>6</sup> Sobre esse aspecto, veja: Lemos, L. M. & Sarmiento, M. P. & Martins, F. G. P. (2006).



**Figura 4** - Distribuição Espacial da População Urbana de Campos dos Goytacazes-RJ.  
Fonte: Vicente Filho & Ramalho (2005).

A instalação da Petrobras na região e o posterior recebimento dos royalties pelo município influenciaram de forma direta na vinda de muitas universidades para a cidade, o que acabou por transformá-la, ao menos no nível regional, num pólo universitário. O capital oriundo do petróleo, seja por meio dos funcionários da Petrobras e firmas contratadas, seja através dos royalties e participações especiais, acabou por gerar uma demanda solvável para os promotores imobiliários e por refletir-se na produção de um espaço vertical voltado basicamente para investimentos especulativos. Segundo dados do TCE em 2003, 25,2% da composição do PIB do município era de aluguéis, enquanto a média do Estado do Rio de Janeiro era de 9,2% (TCE 2005). Na realidade, os investimentos em prédios tornaram-se um “grande negócio” para as classes mais abastadas da cidade, assim como para investidores de outras cidades e até mesmo de outros estados.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Tais considerações devem-se, em grande parte, as entrevistas feitas com representantes de construtoras/incorporadoras da cidade de Campos dos Goytacazes.



CONVENÇÕES	
<b>IPTU VALOR M<sup>2</sup> (R\$)</b>	
	5.48 - 7.01
	7.02 - 16.41
	16.42 - 27.08
	27.09 - 46.26
	46.27 - 91.93
<b>ANO DA LICENÇA</b>	
	1984 - 1990
	1991 - 1995
	1996 - 2000
	2001 - 2005
	Limite Urbano
	Arruamento



Elaboração Técnica  
 Ronaldo Guimarães Vicente Filho  
 Modificado da Base Cartográfica da Secretaria de Obras de Campos.

**Figura 5 - Distribuição Espacial dos Prédios Superiores a 4 pavimentos e Valor Venal do IPTU por M<sup>2</sup>**

## VI - Entre o sonhar, o morar e o realizar.

O simbolismo exposto nas propagandas é de suma importância na compreensão da produção do espaço vertical<sup>8</sup> na cidade de Campos dos Goytacazes, pois é a partir dele que são produzidos e reproduzidos símbolos de status, poder, segurança, desenvolvimento, progresso, ascensão social, comodidade, nobreza, superioridade etc<sup>IV</sup>, ou seja, símbolos de distinção social que se expressam no espaço através de localizações privilegiadas, espaços de segregação, acesso a serviços, equipamentos ou amenidades permitindo o aumento da renda real, via valorização do patrimônio imobiliário de determinados grupos sociais. Segundo Coimbra (apud Ferreira Junior & Oliveira 1992, 78) *“a verticalização tornou-se a solução para a classe média e alta que não pretendiam abdicar dos equipamentos urbanos e das vantagens trazidas pela alocação dos equipamentos urbanos nos bairros mais centrais”*.

A propaganda funciona como veículo ideológico que consegue determinar uma demanda cada vez maior por moradias verticais, garantindo maiores lucros ao capital imobiliário. Contudo, apesar do seu caráter ideológico, tal propaganda se baseia no fato concreto de ser a região da Pelinca, de fato, a área que goza o melhor padrão de infra-estrutura e amenidades (figura 6).

É importante ressaltar que, no caso específico de Campos, a quase totalidade dos apartamentos produzidos são destinados para as classes sociais mais abastadas, devido ao elevado valor dos imóveis e do alto padrão das construções (figura 7).

---

<sup>8</sup> O processo de verticalização, um dos símbolos mais importantes da modernização urbana, coincide com profundas mudanças relacionadas aos aspectos social e cultural das moradias e ao estilo de vida tradicional das diversas classes sociais, sobretudo das classes média e alta. Löwen Sahr (2000).



**Figura 6** - Vista panorâmica do processo de verticalização da área Central, Pelinca e o seu em torno.



**Figura 7** - Edifício Diamond Tower.

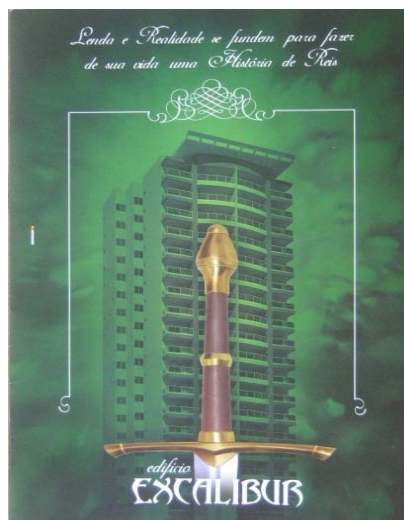
Os slogans utilizados, assim como os textos contidos nas propagandas apresentam um riquíssimo conteúdo simbólico. O Edifício Magnific (figura 8) utiliza em seu slogan a seguinte frase: *“Feito grande. Feito para os grandes”*, que está diretamente relacionado ao poder que teriam os consumidores do prédio, pois este é um dos edifícios de maior padrão e valor existente na cidade, chegando a custar R\$ 700.000,00<sup>9</sup> cada apartamento. O edifício Excalibur (figura 9) passa no seu slogan a idéia de nobreza: *“Lenda e Realidade se fundem para fazer de sua vida Uma História de Reis”*, contendo, portanto um alto conteúdo ideológico de distinção social entre os nobres e os plebeus, os ricos e os pobres. Sendo assim, até mesmo os nomes dos edifícios fazem referências a idéias que remetem nobreza, figuras históricas, pintores, cidades famosas, nomes próprios etc. Assim, as propagandas são elaboradas<sup>10</sup> buscando atingir um público selecionado, formado pelas classes mais abastadas.

<sup>9</sup> Valor aproximado em dólares (US\$ 327.000).

<sup>10</sup> Segundo o que foi levantado nas entrevistas com os representantes das construtoras as propagandas não são elaboradas pelas corretoras imobiliárias, como era de se imaginar, mas sim pelas próprias corretoras, sendo que até mesmo o nome dos edifícios é escolhido por elas.



**Figura 8** - Propaganda do Edifício Magnific



**Figura 9** - Propaganda do Edifício Excalibur

Há que se ressaltar que a despeito da atmosfera de glamour nas quais os edifícios estão envolvidos, estes fogem da realidade vivenciada pela quase totalidade da população da cidade, pois a produção do espaço vertical na cidade de Campos dos Goytacazes visa atender grupos e interesses específicos.

Outro aspecto relevante com relação às propagandas se refere à localização das construções, sendo este um dos fatores fundamentais para determinação do valor dos imóveis e um dos mecanismos de distinção social, na medida em que, de forma geral, cada grupo social ocupa um determinado lugar no espaço. Praticamente todas as propagandas analisadas detinham textos e imagens mostrando a localização como um privilégio<sup>11</sup>, o que está muito ligada à idéia de espaços seletivos (para os nobres), que detêm uma série de serviços e infra-estrutura, comodidade, segurança, privilégios, amenidades.

## **VII – Considerações Finais**

Seria de fundamental importância que estudos futuros pudessem contribuir para maior elucidação do processo de verticalização em Campos dos Goytacazes, enfocando aspectos como: quem são os compradores das unidades dos edifícios



colocados no mercado, de onde provêm os recursos financeiros para esta compra (financiamentos bancários e/ou familiares, heranças, poupanças próprias, royalties), como se dá a revenda destes imóveis (para quem, em que circunstâncias e quando), etc.

Não é possível afirmar que haja uma relação direta entre o aumento do volume dos royalties e a ampliação do número de edifícios e unidades lançadas em Campos, porém o crescimento dos recursos públicos oriundos das rendas petrolíferas modificou significativamente os padrões das construções e os seus valores, que são cada vez mais altos e estando voltados para atender, quase que exclusivamente, as classes mais abastadas.

As propagandas utilizadas na venda dos prédios apresentam grande conteúdo simbólico e ideológico, que acabam funcionando como veículos do consumo do espaço, através das quais se garante uma demanda solvável para os empreendimentos imobiliários.

Além disso, o presente paper procurou demonstrar os efeitos deletérios da ação de um poder público que por omissão, incompetência ou compromisso com certos interesses, acaba ele próprio por se tornar um agente importante no processo de especulação imobiliária e verticalização. Sem contar que a concentração de um número cada vez maior de prédios numa determinada área da cidade vem levando a sua saturação, em especial no que se refere à mobilidade, infra-estrutura e aos aspectos ambientais (problemas com a circulação do ar, extinção de áreas verdes etc).

Como se vê, são questões que devem ser colocadas no cerne de uma ciência social como a geografia no seu intento de desvelar a lógica espacial do mundo e do espaço urbano em particular.

## **VIII – Referências**

Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustível – ANP (2006). *Tabelas contendo o valor mensal dos Royalties dos Beneficiários 1999-2005*. Disponível em: <[http://www.anp.gov.br/participacao\\_gov/royalties.asp](http://www.anp.gov.br/participacao_gov/royalties.asp)>. Acesso em: 22 de março de 2006.

---

<sup>11</sup> Nas entrevistas com os representantes das construtoras a grande maioria também apontou a localização como fator primordial para execução bem sucedida de qualquer empreendimento.

BARRETO, Ilson Juliano & MENDES, Miranda César (2006). *A verticalização das cidades médias: ações e estratégias dos promotores imobiliários no caso do Jardim Campolim, Sorocaba, SP*. In: II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, 2006, Anais, Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia, MG.

BOUDON, P. org (1994). *De L'architecture à l'épistémologie. Le problème de l'échelle*. Paris: Presses Universitaires de France (PUF), p.1-24, p. 68-97.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva (2004). *Os (des)caminhos da produção verticalizada em Dourados- MS e seus desdobramentos socioespaciais*. Disponível em: <<http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/e1%20264.htm>>. Acesso em: 05 de março de 2005.

CAMPOS dos Goytacazes (1998). *Código de Obras do Município de Campos dos Goytacazes*.

\_\_\_\_\_ (1998). *Lei de Parcelamento do Solo do Município de Campos dos Goytacazes*.

\_\_\_\_\_ (2002). *Lei de Zoneamento do Município de Campos dos Goytacazes*.

\_\_\_\_\_ (2006). *Habite-se da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento do Município de Campos dos Goytacazes*.

CASARIL, Carlos Cassemiro & MEDEIROS, Marlon Clóvis (2004). *A origem do capital das construtoras e a verticalização urbana no município de Francisco Beltrão/PR*. Disponível em: <[http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/e1\\_cont405.htm](http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/e1_cont405.htm)>. Acesso em 20 de janeiro de 2006.

CASTRO, Iná Elias (1995). *O Problema da Escala*. In: CASTRO. I. E. et al org. *Geografia: Conceitos e Temas*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, p. 117-140.

CORREA, Roberto Lobato (1999). *O Espaço Urbano*. São Paulo:Ática.

COX, Kevin R. (1998). Spaces of Dependence, Spaces of Engagement and the Politics of Scale, or: Locking for Local Politics. *Political Geography*, vol. 17, Nº 01, p. 01-23.

DYE, Thomas R. (1981). *Understanding Public Policy*. NY: Prentice Hall.

FERREIRA, Alan Leonardo Oliveira & OLIVEIRA, Raphael da Silva (2004). *Verticalização, Marketing e Produção do Espaço Urbano: Uma Análise da Dinâmica e da (Re) Estruturação Espacial no Bairro do Umarizal, Belém–Pa. (1990 A 2004)*. Disponível em:< <http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/e1%20244%20b.htm>>. Acesso em: 20 de Julho de 2004.

FERREIRA JUNIOR, Divaldo & FRESCA, Tânia Maria (2004). *Aspectos da Verticalização em Londrina*. Disponível em: <[http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/E1\\_228.htm](http://www.igeo.uerj.br/VICBG-2004/Eixo1/E1_228.htm)>. Acesso em 02 de fevereiro de 2006.

FUNDAÇÃO CENTRO DE INFORMAÇÕES E DADOS DO RIO DE JANEIRO – CIDE (2005). *Anuário Estatístico do Estado do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: CIDE.

- GOTTDIENER, Mark (1993). *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp.
- HARVEY, David (1973). *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec.
- GOMES, Norma G. U. (2006). *Caldas Novas e a verticalização acelerada de suas edificações*. In: II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, 2006, *Anais*, Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia, MG.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE (2000). Censo Demográfico.
- KOWARICK, Lúcio (1983). *A Espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- LEMOS, Linovaldo M. & RODRIGUES, Juliana Nunes (2005). *A Política da Escala e a Ação Política*. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, *Anais*, São Paulo, Universidade de São Paulo, SP.
- \_\_\_\_\_ & SARMENTO, M. P. & MARTINS, F. G. P. (2006). *A ação do poder público municipal no espaço intra-urbano em Campos dos Goytacazes: o Estado como agente de especulação imobiliária?* Relatório de iniciação científica – março/2006 a dezembro/2006 – apresentado a FENORTE.
- LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza (2000). *Dimensões de análise da verticalização: exemplo da cidade média de Ponta Grossa/PR*. In: Revista de História Regional, Vol. 5 - nº 1 - Verão 2000. Disponível em : <<http://www.rhr.uepg.br/v5n1/cicilian.htm>>. Acesso em 05 de janeiro de 2005.
- MACHADO, José Roberto & MENDES, César Miranda (2003). *O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil*. In: Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM. Nº. 52, 2003, p. 53-71. Disponível em:<<http://www.igeograf.unam.mx/instituto/publicaciones/boletin/bol52/b52art3.pdf>>. Acesso em: 24 de janeiro de 2006.
- MARTINS, Ieda Carla & SOARES, Beatriz Ribeiro (1996). *A cidade vendida: imagens e representações da verticalização de Uberlândia nas propagandas dos meios de comunicação*. Sociedade & Natureza, Uberlândia, 3 (16): 27-36.
- Mendes, César Miranda (1997). *Um pouco da cultura do concreto: algumas experiências sobre a verticalização urbana*. V.1, nº1,1997. Disponível em: <<http://www.dge.uem.br//geonotas/vol1-1/geourb2.htm>>. Acesso em 23 de março de 2006.
- PESSANHA, Roberto Moraes (2004). *Radiografando o orçamento de Campos dos Goytacazes (2000-2004)*. In: PESSANHA, R. M. & NETO, R. e S. orgs. *Economia e Desenvolvimento no Norte-Fluminense: da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo*. Campos dos Goytacazes, WTC editora, p. 193-266.

RAMOS, Lidiane da Costa (2003). *Mucuripe: verticalização, mutações e resistências no espaço habitado*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente), Universidade federal do Ceará, Fortaleza.

SOUZA, Maria Aparecida Adélia de (1994). *A Identidade da Metrópole: a verticalização de São Paulo*. São Paulo: Hucitec-Edusp.

TOWS, Ricardo Luiz (2006). *Verticalização x Legislação em uma cidade média: o caso da Avenida Brasil, em Maringá-PR*. In: II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, 2006, *Anais*, Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia, MG.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – TCE (2005). *Estudo Socioeconômico 2005 Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro*.

VICENTE FILHO, Ronaldo Guimarães & RAMALHO, Roberta de Souza (2005). *Diagnóstico dos aspectos do legado cultural do município de Campos dos Goytacazes-RJ voltado ao planejamento turístico*. In: do IX Simpósio Nacional de Geografia Urbana - Cidades: territorialidades, sustentabilidade e demandas sociais, 2005, *Anais*, Manaus, AM.

---

<sup>I</sup> Segundo Pessanha (2004, 214) A legislação sobre o pagamento dos royalties determina que: Lei do Petróleo n. 9.478/97 – Produção de Petróleo e Gás Natural para incidência dos royalties – Art.47. “Os royalties serão pagos mensalmente, em moeda nacional, a partir da data de início da produção comercial de cada campos, em montante correspondente a dez por cento da produção de petróleo ou gás natural”;

Decreto 2.705/98 – Artigo 11º - “Os royalties previstos no inciso II do art. 45 da Lei n. 9.478, de 1997, constituem compensação financeira devida pelos concessionários de exploração e produção de petróleo ou gás natural, e serão pagos mensalmente, com relação a cada campo, a partir do mês em que ocorrer a respectiva data de início da produção, vedada quaisquer deduções”;

Decreto 2.705/98 – Artigo 21º - “Participação Especial – A participação especial prevista no inciso III do art. 45 da Lei n. 9.478, de 1997, constitui compensação financeira extraordinária devida pelos concessionários de exploração e produção de petróleo ou gás natural, nos casos de grande volume de produção ou de grande rentabilidade conforme os critérios definidos nesse Decreto, e será paga, com relação a cada campos de uma dada área de concessão, a partir do trimestre em que ocorrer a data de início da respectiva produção”.

<sup>II</sup> Por outro lado, a ação dos atores sociais se dá dentro de certas “molduras”, ou espaços nos quais estes mantêm uma relação de dependência ou de engajamento (sejam eles trabalhadores, organizações sociais ou mesmo empresas). Na abordagem de Kevin Cox (1998), os Espaços de Dependência referem-se a “relações sociais mais ou menos localizadas sob as quais nós dependemos para a realização dos interesses essenciais para o nosso bem estar material e sentido de vivência ao passo que os espaços de engajamento dizem respeito a uma escala “*mais global que o espaço de dependência*”, socialmente construída com o objetivo de se vencer os espaços de dependência.

<sup>III</sup> “É a relação entre a área total de construção e a área total do lote”.Código de Obras do Município de Campos dos Goytacazes (1998, 8).

<sup>IV</sup> Para Martins & Soares (1996, 29) “A verticalização nas cidades do interior tem um conteúdo simbólico muito forte que passa pelo reconhecimento dos signos que a mesma contém e ideologicamente expressa”.