

AGENTES DE PRODUÇÃO DA CIDADE E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: O CASO DA FAVELA 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 têm 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. Interessados em consumir as amenidades que, agora, se concentram nesses novos espaços, chegam moradores de classe média e média alta, para uma área previamente ocupada pela população mais pobre



que se concentra na Favela da Margem da Linha, estabelecendo, assim, uma disputa pelo uso do solo.

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 Ururá, 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.

A favela da linha e as mudanças socioespaciais do seu entorno

O surgimento da favela da margem da linha ocorreu na década de 1960, quando trabalhadores do corte da cana de açúcar da antiga Usina do Queimado, após serem demitidos e perderem o benefício da residência concedido pela usina, passaram a construir suas casas ocupando um espaço entre a usina e a linha férrea, às margens da antiga Rede Ferroviária Federal (OLIVEIRA et al 2012). Com o passar dos anos, e a decadência do ciclo da cana, o entorno da área ocupada foi deixando de ser rodeada por canaviais e sofreu um processo de urbanização - primeiramente com a pavimentação da BR 101 e posteriormente, nos anos 90, com a formação de bairros vizinhos.

Já nos anos 2000, a chegada de hipermercados, loteamentos fechados de alto padrão, condomínios residenciais verticais etc., promoveu uma grande mudança no padrão do bairro. Dentre os investimentos públicos e privados realizados na área, destaca-se a implantação do *Boulevard Shopping*, construído às margens da BR – 101, inaugurado em abril de 2011 considerado pela Associação Brasileira de Shopping Center (ABRASCE), o maior empreendimento comercial da região Norte Fluminense, com investimento total de 75 milhões de reais da empreendedora Aliansce Sonae Shopping Center, maior empresa do país no ramo. Tal empreendimento intensificou o processo de ocupação da área, e, conseqüentemente, provocou intensa especulação fundiária, como destacado por Faria e Gomes (2012).

Gaeta, em sua análise sobre a implantação de shopping centers nas cidades afirma que:

[...] na instalação do *shopping center*, há uma autêntica subversão da estrutura urbana até então existente. Em função do surgimento de novos e importantes pontos de atração, alteram-se os eixos de circulação, que são reorientados, e são formadas novas áreas, como, por exemplo, áreas nobres em locais isolados, condomínios, etc. (GAETA, 1992, p.48).

Pintaudi acrescenta que “não necessariamente um shopping center se instala numa área valorizada (em termos de preço da terra), mas seguramente, ele promove a valorização da terra à sua volta” (PINTAUDI, 1987, p.47). É possível afirmar, portanto, que o shopping center traz repercussões na forma de viver da sociedade urbana. Esse formato de incorporação imobiliária que inova e moderniza as cidades, ao mesmo tempo acentua a segregação social. Sua localização tem impactos diretos sobre a valorização das áreas onde se instalam e gera alterações nos fluxos e nas tendências de localização das atividades no seu entorno.

Ao mesmo tempo que o bairro Parque Rodoviária crescia, a Favela da Margem da Linha também se expandia, tornando-se, à época, a maior de Campos dos Goytacazes, segundo dados do Boletim Técnico nº 5/2011 do Observatório Socioeconômico da Região Norte Fluminense do Rio de Janeiro, referentes ao ano de 2010 (OLIVEIRA et al 2012), o que constituía um elemento negativo aos interesses dos investidores locais.

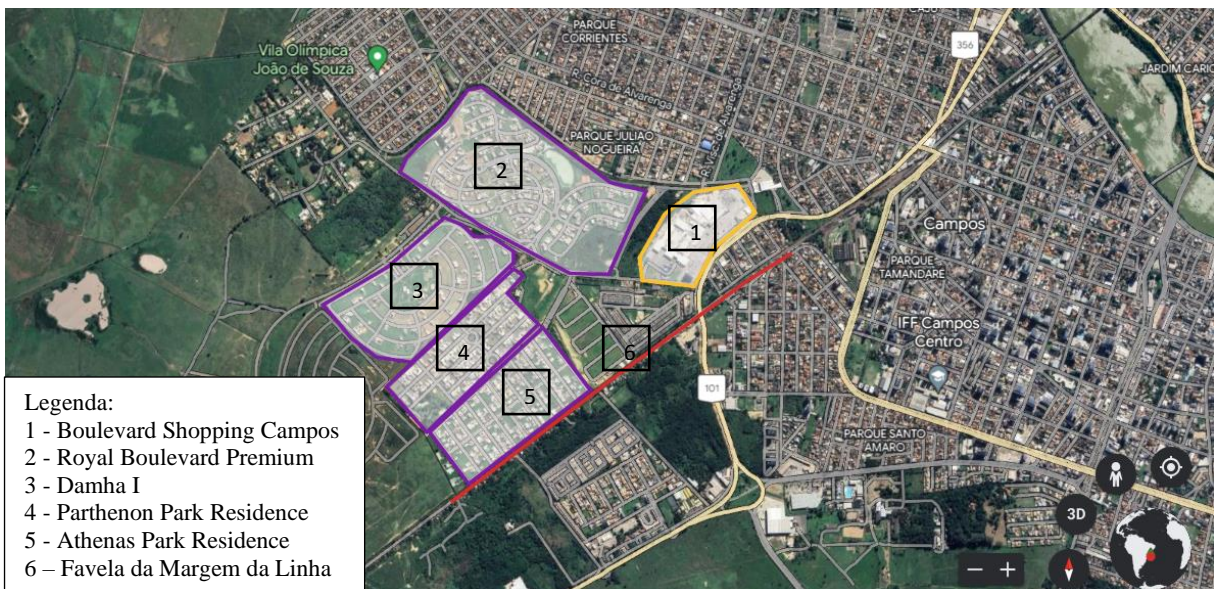
A valorização do bairro, aliada à presença de novas ofertas de serviços com a presença do shopping center e de duas torres comerciais no mesmo terreno, cada uma com mais de 10 andares, de rede hoteleira e de novos condomínios voltados à classe média e média alta, tem atraído essa nova demanda solvável recém-chegada em área majoritariamente ocupada por uma população de poucos recursos, alterando o perfil de moradia do Parque Rodoviária.

Os condomínios fechados que, em geral, ocupam grandes extensões de área afastadas das aglomerações, urbanizadas privadamente e isoladas do seu entorno, segundo Caldeira



(1997) possuem as seguintes características básicas: são propriedades privadas com áreas e equipamentos de uso coletivo, dirigem-se, preferencialmente, para as classes mais abastadas; enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade; estão fisicamente demarcados por muros, grades e detalhes arquitetônicos; voltam-se para o interior e não em direção à rua; possuem infraestrutura básica, serviços, portaria, áreas verdes e sistemas de vigilância e segurança, impondo regras internas de inclusão e exclusão; e apresentam grande flexibilidade no que diz respeito à localização, podendo se situar praticamente em qualquer lugar, tendo em vista sua autonomia e independência em relação ao entorno.

A imagem de satélite abaixo, revela o surgimento de grandes empreendimentos, o *Condomínio Royal Boulevard Premium*, *Condomínio Damha I*, *Condomínio Parthenon Park Residence* e o *Condomínio Athenas Park Residence*, além do Shopping Boulevard e da Favela da Margem da Linha, que nos últimos anos vem sofrendo pressão, para deixar o local, inclusive por parte do Estado.



Fonte: earth.google.com

O Estado constitui um agente importante na produção do espaço urbano já que realiza, entre outras funções, investimentos na produção espacial 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. Atua, entre outros, estabelecendo o marco jurídico (leis, regras, normas, posturas) de produção e uso do espaço, taxando a propriedade fundiária, as edificações, o uso da terra e as atividades produtivas, produzindo as condições de produção para outros agentes sociais, como vias de tráfego, sistemas de energia, água e esgotamento sanitário (CORREA, 1995).

Os moradores da Favela da Margem da Linha, sob o discurso de risco social, têm sofrido com todas as manobras estatais para remoção das famílias residentes para conjuntos habitacionais do Programa Morar Feliz no bairro de Ururaí, localizado a cerca de 10 quilômetros de distância, considerado área rural, com baixa oferta de serviços e comércio e que sofre com constantes alagamentos pela cheia do rio Ururaí, fatores que dificultam e colocam em risco as condições de vida digna dos moradores.

A busca pela aquisição de lucros por meio da especulação imobiliária ignora e vai na contramão dos princípios assegurados pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade de 2001. O Art. 182, da Constituição Federal afirma que a política de desenvolvimento urbano deve ser implementada pelo poder público municipal, visando o pleno exercício das funções sociais da cidade e resguardando o bem-estar dos seus habitantes (CARVALHO, 2019).

[...] esta nova configuração permeada pelos condomínios de alto padrão culmina na “auto-segregação” e em um processo de negação do mundo lá fora, rumo à busca dentre várias razões, por segurança, bem-estar e exclusivismo. Neste sentido, o tipo de uma cidade composta por parcelas muradas – enclaves que impossibilitam a mobilidade urbana e promovem a segregação socioespacial – precisa ser debatida pelo todo da sociedade, haja vista as contradições e lutas entre diversos e divergentes agentes econômicos e sociais sobre o espaço produzido, alterando as relações e convívio das cidades. (CARVALHO, 2019, p. 82-83)

De acordo com Corrêa (1995), a classe dominante ou uma de suas frações segrega outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Em Campos dos Goytacazes, o poder público se mostra um grande aliado aos interesses das elites no que diz respeito à mercantilização do território.

O Programa Morar Feliz e a segregação socioespacial

Segundo Mendes et al (2014), os dados do IBGE (2010) apontavam a existência de 2.196 pessoas residindo na Favela da Margem da Linha, sendo 1.112 homens e 1.084 mulheres, abrigadas em 571 residências. Essas famílias, desde 2014, vêm sofrendo realocação dentro do Programa Municipal de Habitação Popular Morar Feliz para conjuntos habitacionais localizados em bairros onde é precária a infraestrutura de saneamento, transporte, serviços de saúde e educação, dentre outros.

O perfil socioeconômico dos moradores da Favela da Margem da Linha é expressivamente distinto dos moradores do entorno da favela, principalmente dos condomínios

fechados, o que reforça a prática segregacionista no processo de remoção da favela. A construção de habitações sociais cada vez mais distantes do centro do município agrava ainda mais esse quadro, haja vista que os loteamentos populares são os meios encontrados pelo capital para refrear as invasões e concretizar a participação dos demais trabalhadores no circuito imobiliário, com a expectativa de acumulação para o setor (CARVALHO, 2019).

Apesar da proposta de “melhor qualidade de vida e cidadania”, o Programa Morar Feliz apresenta contradições na sua execução. Ele pretende garantir o direito à moradia para famílias de baixa renda, mas não se preocupa em garantir o acesso dessas famílias às infraestruturas básicas, promovendo o que Marques (2005) considera um quadro de segregação socioespacial:

“Por segregação, se nomeavam os heterogêneos processos que produziam a separação e concentração de grupos sociais, assim como produziam e reproduziam desigualdades sociais no espaço [...] segregação significa desigualdade de acesso, em várias acepções da expressão.” (MARQUES, 2005, p. 33)

Caldeira (1997) ressalta como os discursos e estratégias de proteção, na atualidade, se entrelaçam com as transformações urbanas para produzir um padrão de segregação baseado em um novo formato de espaço público, apartando e distanciando os grupos sociais. Segundo o autor “a segregação – tanto social como espacial – é uma marca das cidades. As regras que compõem o espaço urbano são substancialmente padrões de diferenciação social e, até mesmo, de separação, expressando como os grupos sociais se inter-relacionam nas cidades.” (CALDEIRA, 1997, p. 211).

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 tráfego, 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 podemos 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, representando uma lógica de remoção urbana ao invés de democratização do acesso à moradia popular, com condições qualitativas de produção e reprodução social.

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 consequentemente 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.

A favela, constituindo a materialização da luta pelo acesso à terra e à moradia urbana, é parte da cidade real, produto das relações capitalistas de produção do espaço, como afirma Rodrigues:

o mesmo processo – o desenvolvimento do capitalismo –, que provoca a expropriação no campo, provoca também a super-exploração na cidade e cria uma população excedente para as necessidades médias de acumulação. A favela é uma 'instituição necessária' ao desenvolvimento do capitalismo, porque é onde se aloja uma parcela da classe trabalhadora. Na aparência há uma contradição entre a massa de riqueza gerada e a extrema penúria de uma grande parte dos trabalhadores. Na essência, o mesmo processo que propicia a produção da riqueza espolia o trabalhador até o limite máximo da sua força de trabalho, única riqueza que lhe restou e que vê esgotada dia a dia. A favela é então um dos aspectos da organização do espaço para e pelo capital. (RODRIGUES, 1988, p. 03)

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.

O cenário exposto evidencia que a moradia como direito social está marcada por inúmeras dificuldades sendo imperativa a organização comunitária em constantes esforços e resistência à possibilidade de remoção, luta pela permanência em suas casas e também por uma intervenção que garanta não só o direito à moradia, mas o direito à moradia adequada, que também envolve o espaço urbano sustentável e inserido na cidade.

REFERÊNCIAS

CALDEIRA, T. P. Enclaves Fortificados: a Nova Segregação Urbana. São Paulo: Estudos Cebrap, v. 47, p. 155-176, 1997.

CARVALHO, P. S. Nas franjas da cidade: a luta por direitos sociais na periferia de Campos dos Goytacazes (RJ). 2019. 126 f. TCC (Graduação em Serviço Social) – Curso de Serviço Social, Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2019.

CORREA, R. L. O espaço urbano. 3ª edição - Ática, São Paulo, 1995.

GAETA, A. C. Gerenciamento dos Shopping centers Transformação do Espaço Urbano. In: Shopping centers: Espaço, Cultura e Modernidade nas Cidades Brasileiras. São Paulo: Ed. UNESP, 1992.

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

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

MENDES, J. T. N.; GOMES, M. A. S.; SIQUEIRA, A. M. M. Políticas públicas, moradia



popular e o programa morar feliz em Campos dos Goytacazes-RJ: uma análise acerca da favela margem da linha. Revista Libertas, v.14, p.1-20, 2014.

OLIVEIRA, D. B. B. de; PEREIRA, B. M.; SANTOS, R. G. dos; CORDEIRO, T. N.; SALES, T. M. À Margem da Linha: exclusão social X defesa e garantia de direitos. Campos dos Goytacazes, 2012.

PINTAUDI, S. M. 1987. Os Shopping-Centers brasileiros e o processo de valorização do espaço urbano. Boletim Paulista de Geografia. AGB. São Paulo, nº 65. 2º sem.de 1987.

RIBEIRO, L. C. Q. 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.