

## Mudanças socioespaciais urbanas e aspectos dos investimentos públicos e privados no subdistrito Guarus em Campos dos Goytacazes/RJ

Julio Lemos Alencar <sup>1</sup>  
Marcos Antônio Silvestre Gomes <sup>2</sup>

### RESUMO

Este artigo apresenta uma análise da produção e reestruturação do espaço urbano na localidade de Guarus, terceiro subdistrito do município de Campos dos Goytacazes-RJ. Ao espacializar e identificar alguns tipos investimentos públicos e privados ocorridos entre os anos de 2010 e 2023, a pesquisa traz a público as ações dos agentes produtores do espaço urbanos identificados e as formas resultantes de suas respectivas ações na escala local. Com base em literatura especializada, pôde-se interpretar a partir da corrente crítica da geografia os aspectos pertinentes a ações da produção do espaço e a articulação em diferentes intensidades entre o Estado e outros agentes socioespaciais atuando de maneira orquestrada na incorporação e transformação do espaço urbano, intensificando o valor de troca em parcelas da cidade sob a lógica da acumulação capitalista. A fim de conceber a realidade socioespacial de Guarus e Campos dos Goytacazes, recorreu-se a leitura de bibliografia local, a indicadores socioespaciais, reportagens jornalísticas e análise e processamento digital de imagens. Tais procedimentos possibilitaram identificar além do Estado, em escala municipal estadual, a concessionária privada prestadora de serviços públicos Águas do Paraíba e grupos com poder de investimentos como a empreiteira MRV e o Grupo Barcelos. Conclui-se que uma série de investimentos recentes, ainda que localizados de forma muito específica, com implantação de shopping center e sua cadeia de lojas de departamento e fast-food, hospitais, parques públicos, redes de hipermercado, entre outros, estão ocorrendo em Guarus de forma a alterar a paisagem urbana em seu conteúdo físico e social, complexificando o espaço urbano de Campos dos Goytacazes.

**Palavras-chave:** Campos dos Goytacazes, Produção do Espaço Urbano, Guarus.

### RESUMEN

Este artículo presenta un análisis de la producción y reestructuración del espacio urbano en la localidad de Guarus, tercer subdistrito del municipio de Campos dos Goytacazes-RJ. Al espacializar e identificar los tipos de inversiones públicas y privadas que ocurrieron entre 2010 y 2023, la investigación saca a la luz las acciones de los agentes productores de espacio urbano identificados y las formas resultantes de sus respectivas acciones a escala local. A partir de la lectura de Álvarez (2018), Carlos (2005, 2019), Correia (2019), Harvey (2006) y Vasconcelos (2019), es posible interpretar, desde la corriente crítica de la geografía, los aspectos pertinentes a las acciones. en la producción del espacio y la articulación en diferentes intensidades entre el Estado y otros agentes socioespaciales que actúan de manera orquestada para incorporar y transformar el espacio urbano, valorando su valor de cambio bajo la lógica de la acumulación capitalista. Para concebir la realidad socioespacial de Guarus y Campos dos Goytacazes recurrimos a la lectura de Alvarenga (2020), Faria (2005), Gomes (2015), Sant'Anna (2017), Teixeira (2019), Terra (2007). índices socioespaciales, reportajes periodísticos y análisis y tratamiento de imágenes digitales. Tales procedimientos permitieron identificar, además del Estado, a escala municipal y estatal, la concesionaria privada de servicios públicos Águas do Paraíba y grupos con poder inversor como la constructora MRV y el Grupo Barcelos. Con esto concluye esta serie de inversiones recientes que tuvieron en Guarus, destinadas a dinamizar esta parte de la ciudad.

<sup>1</sup> Mestrando do Curso de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal Federal Fluminense - UFF, [juliolemos@id.uff.br](mailto:juliolemos@id.uff.br);

<sup>2</sup> Professor orientador: Pós-doutor - UFRJ e professor colaborador do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense (Campos dos Goytacazes), [gomesmas@yahoo.com.br](mailto:gomesmas@yahoo.com.br)

**Palabras clave:** Campos dos Goytacazes, Producción de espacio urbano. Guarus.

## INTRODUÇÃO

Este trabalho apresenta uma análise do processo de produção e reestruturação do espaço urbano de uma parcela específica do subdistrito de Guarus no município de Campos dos Goytacazes- RJ, cujas mudanças mais significativas ocorreram após 2010, tendo como um dos seus elementos a implantação do Parque Municipal da Lagoa do Vigário no referido subdistrito, que foi objeto da dissertação de mestrado<sup>3</sup> que se desmembra neste recorte.

Ao pesquisar sobre processos, ações e discursos dos agentes envolvidos na implantação do referido parque, observou-se que este equipamento público não era um investimento isolado no subdistrito de Guarus, mas sim articulado a um conjunto de investimentos, públicos e privados, que ocorreu entre os anos de 2010 e 2023 e que coincidem com o início do loteamento Alamedas de Campos. Observada a formação sociohistórica de Guarus, tais investimentos sinalizam mudanças da realidade de escassos investimentos públicos e privados na localidade, que apesar de ser muito próxima à área central da cidade destoa quanto ao mobiliário urbano, oferta de imóveis e serviços em geral.

Ao tempo em que esta pesquisa mapeia as mudanças socioespaciais ocorridas, caracteriza os tipos de investimentos e apresenta os principais agentes produtores do espaço urbano que atuam na localidade, busca expandir os trabalhos desenvolvidos pelo Instituto de Ciências da Sociedade e Desenvolvimento Regional da Universidade Federal Fluminense em Campos dos Goytacazes e trazer a conhecimento do público e da comunidade acadêmica traços da produção do espaço urbano em cidades médias brasileiras não metropolitanas. A partir da hipótese central que os tipos de usos do solo estão condicionados ao tipo de investimento que lhes é dado, pôde-se demonstrar como em momentos específicos do tempo, determinados espaços, historicamente deprimidos, passam a ser incorporados à lógica rentista do mercado imobiliário a partir da oferta de loteamentos, condomínios residenciais e serviços para públicos específicos que se apropriam do espaço. Ao longo do trabalho foram feitos levantamentos cujos resultados permitem ao leitor conhecer os aspectos históricos de uso e ocupação do solo em Guarus e da espacialização dos recentes investimentos.

---

<sup>3</sup> ALENCAR, Julio Lemos. O Parque Municipal da Lagoa do Vigário e os agentes produtores do espaço urbano: Impasses e contradições das políticas públicas em Campos dos Goytacazes / Julio Lemos Alencar – 2022. Orientador: Marcos Antonio Silvestre Gomes. Dissertação - Universidade Federal Fluminense, Instituto de Ciências da Sociedade e Desenvolvimento Regional, Campos dos Goytacazes, 2022.

A metodologia da pesquisa se pautou no primeiro momento em pesquisa bibliográfica sobre conceitos atinentes à produção do espaço urbano em Harvey (2006), Carlos, Souza e Sposito (2019); Carlos, Volochko e Alvarez (2018) e Carlos (2005). Para aprofundamento da análise sobre o histórico de usos do solo e do tipo de investimentos urbanos em Campos dos Goytacazes e no subdistrito de Guarus reportou-se às leituras de Alvarenga (2020), Faria (2005), Gomes (2015), Sant’Anna (2017), Teixeira (2019) e Terra (2007). Recorreu-se a dados oficiais presentes no Portal das Cidades (IBGE, 2023), Perfil do Município (CIDAC, 2018), Perfil dos Bairros de Campos dos Goytacazes (CIDAC, 2018), Perfil Socioeconômico dos Municípios dos Estado do Rio de Janeiro (TCE-RJ, 2021) e Plano Diretor Municipal (Campos, dos Goytacazes, 2020) que foram suficientes para situar o município quanto à sua posição na rede urbana fluminense e apresentar características específicas da infraestrutura na escala intraurbana. Também se realizou o mapeamento dos investimentos de maior destaque e das mudanças socioespaciais observadas em trabalho de campo e posterior análise e processamento de imagens de satélite, como as do *Google Earth*.

## **REFERENCIAL TEÓRICO**

Parte-se do princípio que para compreender como ocorrem os fenômenos socioespaciais é preciso reconhecer nas relações sociais e nas práticas espaciais quem são os agentes, em que escala estão inseridos os discursos e quais são as práticas que envolvem a produção de determinado espaço urbano. Nesta perspectiva analítica, Correia (2019) indica que não há uma escala que seja melhor que a outra, neste caso, a escala espacial apropriada é aquela que ressalta e minimiza os objetos geográficos de acordo com os propósitos do pesquisador, visto que:

a produção do espaço, seja a rede urbana, seja o intraurbano, não é resultado da mão invisível do mercado” e sim “consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesse, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA 2019, p. 43)

Em termos gerais, procura-se entender qual a importância desses agentes na reestruturação urbana de Guarus e como o espaço produzido reflete essas estratégias e práticas espaciais. Para tal, nesta pesquisa, optou-se por analisar, dentre as múltiplas estratégias e práticas espaciais, quais podem ser entendidas como práticas semelhantes entre diferentes agentes para alcançar um objetivo, neste caso, a terra urbana e seu valor de troca como “objeto

de interesse de promotores imobiliários, de empresas industriais, do Estado e de outros agentes” (CORRÊA, 2019 p.45).

Vasconcelos (2019) apresenta uma gama de agentes produtores do espaço urbano, dentre os quais para esta pesquisa destacam-se especificamente os habitantes, com pouco ou nenhum poder de decisão que vá além do voto e de submeter-se ou não às condições do mercado imobiliário; o poder público representado pelos políticos que gerem programas e investimentos, inauguram obra, outorgam leis e prestam serviços públicos; os promotores e incorporadores imobiliários, agentes fulcrais do mercado imobiliário responsáveis pelo loteamento e venda dos imóveis; e os empresários com poder de investimento responsáveis por construir e lucrar com os empreendimentos comerciais.

Identificados os agentes, reconhecesse-se a escala intraurbana de atuação dos mesmos para espacializar os resultados visíveis de suas ações, principalmente na identificação dos investimentos recentes.

Levando-se em consideração a importância de reconhecer que o espaço urbano não é resultado de uma organização estatal supra orgânica e nem de uma organização de um capital financeiro abstrato, Corrêa (2019) embasa seu método de pesquisa no reconhecimento das relações sociais entre os agentes produtores do espaço sob a temporalidade e a espacialidade das ações dos mesmos. Afirma também a necessidade de reconhecer a escala de atuação e as diferentes intensidades de articulação de interesses. Por isso, segundo o autor, “processos sociais e agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento”, pois “são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja na rede urbana, seja o espaço intraurbano” (CORRÊA, 2019, p.43/44).

Como suporte teórico compreende-se a partir de Harvey (2006) a atuação do Estado como um agente central no processo de produção do espaço capitalista, responsável por ser provedor da infraestrutura urbana, regulador jurídico do uso do espaço e responsável pela organização do interesse comum. O autor ressalta que o “desenvolvimento do capital mercantil origina, em todo lugar, a tendência à produção de valores de troca” (Marx, 1967 apud Harvey, 2006 p. 56) e que a expansão do capital se dá a partir da inserção de novas estruturas físicas no espaço urbano. É nessa perspectiva que a pesquisa olha para as transformações ocorridas na localidade de Guarus.

Para ser capaz de relacionar as estruturas das relações sociais capitalistas em sua teoria geral e obter uma interseção entre as abstrações teóricas e as estruturas construídas no âmbito local, Harvey (2006, p.71) fornece um método geográfico que possibilita observar e situar os



ocorridos em lugares específicos. Ao destacar o papel do Estado capitalista em relação ao desenvolvimento econômico, Harvey (2006, p.76-77) aponta que “há pouquíssimos aspectos da produção e do consumo que não são afetados, direta ou indiretamente, por políticas do Estado”. Ou seja, o comportamento deste agente interfere nas relações “econômicas, sociais e políticas” e por consequência no espaço geográfico.

Para Harvey (2006, p.78) o Estado sob a égide da democracia burguesa “se origina da contradição entre os interesses particulares e os da comunidade” e se consolida pelo poder de garantir o interesse comum da sociedade, sendo assim dotado de instrumentos de dominação como “a lei, o poder de tributação e o poder de coação”. Por estas razões os funcionários do Estado gozam de autoridade, de prestígio e se associam a determinados interesses que julgam ser o interesse comum.

Quanto ao caráter ideológico, Harvey (2006. p. 80) aponta que há uma ilusão de isonomia do Estado, que se torna perceptível quando se compreende que “os interesses de classe são capazes de serem transformados num ‘interesse geral ilusório’ sendo assim, a classe dominante consegue, com sucesso, universalizar suas ideias como interesse comum da sociedade. Em consonância com Karl Marx e Friedrich Engels no Manifesto Comunista, o referido autor apregoa que o poder executivo do Estado funciona como um comitê que gerencia os interesses da classe dominante, desmascarando a falsa alusão que o Estado zela pelo interesse de todos.

Quando, na sociedade capitalista, as relações de troca assumem o centro do modo de produção, os grupos dominantes sobrepõem seus interesses sobre o de agentes não hegemônicos. Observa-se esse fato, por exemplo; “no direito de propriedade, de onde se obtém o domínio sobre os valores de uso apenas mediante a propriedade ou a troca”; na implantação de “uma unidade padrão para nivelar a troca, o dinheiro”; e na “Separação entre interesses privados e necessidades sociais” (Marx apud Harvey 2006 pág.80).

Fica evidente em Harvey (2006, p.83) que o Estado funciona como veículo “pelo qual os interesses de classe dos capitalistas se expressam em todos os campos da produção, da circulação e da troca”. Além de regular via poder legislativo e amparar via poder judiciário as relações sociais, o Estado via poder executivo também deve “desempenhar um papel importante no provimento de “bens públicos” e infraestruturas sociais e físicas; pré-requisitos necessários para a produção e troca capitalista”.

Quanto aos demais agentes sociais citados, o autor ressalta que a participação destes se dá ao longo do tempo em diferentes intensidades, e que as complexidades das ações envolvem

negociações entre os diferentes agentes que participam há muito tempo, em maior ou menor intensidade, do processo de produção do espaço, dentre eles:

Bancos, companhias de seguro, empreiteiras, empresas ferroviárias e de bondes, fábricas têxteis, firmas comerciais e de serviços, proprietários fundiários, grupos de previdência privada, grupos sociais excluídos, indivíduos com investimentos e ordens religiosas (Corrêa, 2019. p.46)

Nesta pesquisa, que envolveu a análise do Parque Municipal da Lagoa do Vigário como um dos investimentos públicos fundamentais na mudança pretendida para Guarus, foram identificados os seguintes agentes que se relacionam com o Estado: as firmas prestadoras de serviço (*Grupo Águas do Brasil*), empreiteiras (*MRV*), pequenos proprietários e indivíduos/instituições com capacidade de investimento (*Grupo Barcelos*).

Envolto a um universo de disputas, contradições e interesses, as relações sociais ganham contornos espaciais quando são dispostos os arranjos políticos, econômicos e culturais que influenciam na organização e na hierarquia de investimentos públicos no espaço urbano. Vasconcelos (2019) aponta a necessidade de examinar como os agentes sociais estão inseridos na temporalidade e na espacialidade de cada formação socioespacial, cabendo ao geógrafo descrever quais as formas e processos que se materializaram, como são produzidas no espaço, quais são as escalas de ação desses agentes e as configurações espaciais (re)criadas pelos agentes sociais envolvidos.

Com base nestas premissas, recorreu-se, respectivamente, às leituras de Alvarenga (2020) e Faria (2000, 2005), Assis (2016b), Sant'Anna (2017) e Teixeira (2019), e Gomes (2015) e Terra (2007) para entender Guarus como uma parcela historicamente negligenciada em termos de políticas públicas, socialmente estigmatizada pela concentração dos piores índices socioeconômicos, deprimida em termos de qualidade de áreas verdes e praças públicas e com menor valor médio do metro quadrado do solo entre os setores da cidade.

Assim caracterizado o recorte empírico, a metodologia teórico-conceitual aplicada à produção e reprodução do espaço urbano se baseia em Alvarez (2019, p.71) para compreender o espaço urbano como um produto imobiliário em que pesa o papel do Estado “seja para regulamentar as alianças entre os setores fundiário, imobiliário e financeiro, seja na definição de projetos urbanísticos de renovação/reestruturação urbana”. Em Carlos (2015) entende-se que sob a égide do modelo capitalista de produção, o solo urbano adquire um valor mercadológico, diferente e desigual entre os bairros, e que seus usos e desusos são condicionado através do poder aquisitivo de cada cidadão. Nesta lógica, fatores como o acesso facilitado a serviços (escolas, shopping, centros de saúde, de serviços, de lazer, áreas verdes, etc), infraestrutura



urbana (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), densidade demográfica (privacidade) e amenidades ambientais (relevo) estão ligados a definição do valor do metro quadrado do solo. Estas autoras supracitadas, assim como Spósito (2019), estabelecem um método de investigação com base na geografia crítica sobre a diferenciação e as desigualdades socioespaciais que permitiu refletir questões sobre a relação entre centro e periferia no espaço urbano e sobre a morfologia da paisagem urbana, uma vez que o espaço está impregnado de uma ideologia de mercado, cuja contradições se aprofundam tanto na escala da rede urbana quanto na escala intra-urbana.

Essa relação de uso e apropriação do espaço reflete contradições e diferentes cuidados do poder público para com as parcelas da cidade, onde a dimensão da mercadoria e o valor de troca determinam os interesses e organização do espaço refletidos nas construções, sendo assim passíveis de estudo. As diferentes formas, apropriações e usos se relacionam diretamente com uma diferenciação do espaço e apontam uma consequente hierarquização que revela a segregação socioespacial e a desigualdade expressa na sociedade de classe.

Para Carlos (2015, p.28) “as formas de propriedade privada do solo urbano apontam para uma hierarquização socioespacial como expressão da desigualdade” e “sob a égide da propriedade privada do solo urbano [...]o espaço entra no circuito da troca generalizando sua dimensão de mercadoria”. Nessa lógica, os usos da cidade estão condicionados ao poder aquisitivo do cidadão, e o solo urbano fragmentado e apropriado pelo mercado imobiliário adquire um preço e um sentido de disputa pela melhor localização, reforçando assim as diferenças entre o centro e a periferia.

A partir dessas considerações, o tópico seguinte deste artigo apresenta indicadores socioespaciais fornecidos pelos órgãos públicos e situa as transformações ocorridas em Guarus. Serão apresentadas as transformações socioespaciais que impactaram a configuração local, entre os anos de 2010 e 2022 nas adjacências do Parque Municipal da Lagoa do Vigário. Tais aspectos despertaram a atenção da pesquisa, pois configuram uma mudança na ocupação e apropriação do solo e tendem a valorizar uma parcela da cidade até então carente de políticas públicas de diferentes frentes.

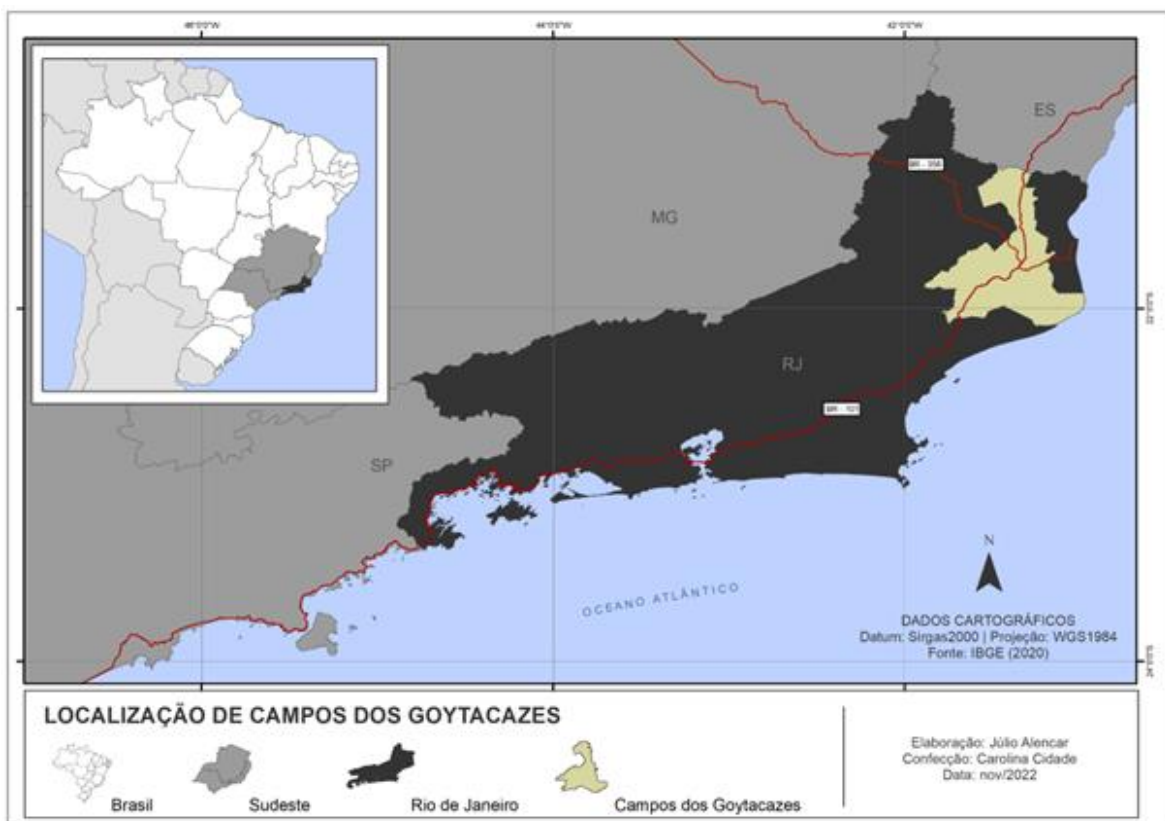
## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Neste primeiro momento cabe situar Campos dos Goytacazes com base nos dados sobre o município na escala da rede urbana e na escala intra-urbana, disponíveis no Portal das Cidades (IBGE, 2023), Perfil do Município (CIDAC, 2018), Perfil dos Bairros de Campos dos



Goytacazes (CIDAC, 2018) e Perfil Socioeconômico dos Município dos Esatdo do Rio de Janeiro (TCE-RJ, 2021).

Observa-se no Mapa 1 a localização de Campos dos Goytacazes na região Norte do Estado do Rio de Janeiro. O município possui população total de 483.551 habitantes, com densidade demográfica de 119,91 habitante por quilômetro quadrado distribuídos pelos 4.032,487 km<sup>2</sup> do território, dentre os quais 95,17 km<sup>2</sup> de área urbanizada. Nestes quesitos Campos dos Goytacazes é a quinta maior população do estado e primeiro na região norte, o maior município em extensão territorial e a quinta maior área urbana do estado fluminense. Quanto à hierarquia na rede urbana, o IBGE indica a centralidade da cidade como capital regional de acordo com a atração que exerce a populações de outros núcelos urbanos para acesso a bens e serviços e o nível de articulação territorial que a cidade possui por estar inserida em atividades de gestão pública e empresarial.



Mapa 1: Localização de Campos dos Goytacazes (2022)

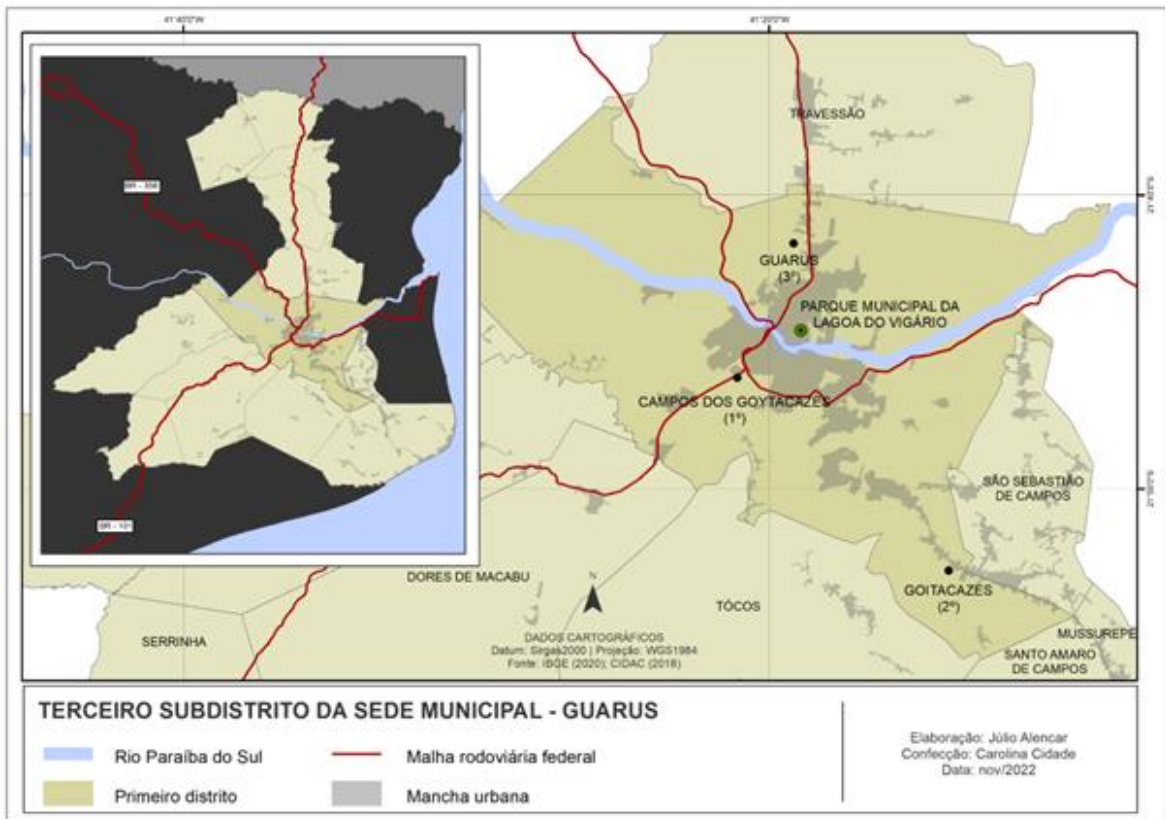
Fonte: Alencar (2022)

No mapa 2 observa-se Campos dos Goytacazes na escala intraurbana. O município se divide administrativamente em 14 distritos, sendo o distrito sede com 79 bairros e 360.669 habitantes subdivididos em 3 subdistritos, o distrito sede Campos dos Goytacazes, o segundo





subdistrito Goitacazes e o terceiro subdistrito Guarus, com 24 bairros e 130.467 habitantes. Sendo este o objeto dessa análise.



Mapa 2: Distrito sede e subdistritos (2022)  
Fonte: Alencar (2022)

Segundo o Perfil do Município (2018, p.71) há “as mais altas concentrações de famílias pobres nas regiões periféricas da cidade e um bolsão de pobreza no território da região de Guarus”. Este fato se deflagra quando dos 25 bairros à margem esquerda do Rio Paraíba, 14 deles possuíam mais de 40% das famílias em pobreza ou extrema pobreza.

Observados dados referentes ao acesso de serviços públicos no Perfil do Município (2018, p. 75) quanto ao acesso ao esgotamento sanitário, a parcela de Guarus volta a apresentar os piores indicadores. Dos 11 bairros do município com mais da metade dos domicílios sem acesso à rede de esgoto, 10 bairros estão em Guarus. Referente ao acesso à rede de abastecimento de água, apesar de uma certa homogeneização na faixa de 70-100% dos domicílios com abastecimento de água entre os bairros, o único bairro que possui menos de 40% dos domicílios abastecidos é o Parque Santa Rosa, em Guarus. Em termos de coleta de lixo, o relatório do Perfil do Município (2018, p. 76) aponta que todos os bairros têm 99% dos domicílios atendidos pelo serviço.

É notório um quadro de diferenciações socioespaciais na escala intraurbana, demonstrando a marginalização socioeconômica da população que habita o subdistrito de Guarus. Tais dados comprovam e são importantes de serem considerados aliados aos estudos de Gomes (2015) ao analisar o preço do solo por setor urbano entre 1981 e 2011, bem como na quantidade e na qualidade dos investimentos em áreas verdes e de lazer em Sant'Anna (2017) e Teixeira (2019) e na estigmatização social e generalização de pobreza apresentado em Assis (2013).

Conforme demonstrado em Gomes (2015), o preço do solo de Guarus (setor norte) figura, em todo intervalo de tempo (1981 a 2011) como o de menor valor do metro quadrado entre os setores da cidade e que é possível entender que as populações urbanas de baixa renda de Campos dos Goytacazes tendem a ocupar o setor norte do distrito sede, "onde comumente não há atrativos, infraestruturas adequadas e onde o preço da terra é menor ou mesmo onde se possa ocupar terras públicas ou privadas". Para o autor, a direção e a diferenciação dos investimentos do Estado em infraestrutura urbana afetam diretamente no preço do solo por m<sup>2</sup> e na subsequente valorização dos bairros, e assim demonstram "a concentração de investimentos públicos em áreas específicas da cidade, sendo historicamente privilegiadas áreas centrais e adjacências"(GOMES, 2015, p. 33).

Diante dos dados socioespaciais apresentados e na intenção de caracterizar a área de estudo acerca dos aspectos históricos do planejamento urbano, a leitura de Faria (2000) contribuiu para a compreensão que desde o início do séc. XX, em 1902 e 1944 quando são formulados os primeiros planos urbanísticos da cidade, respectivamente o Plano Saturnino de Brito e Plano Coimbra Bueno, houve a predileção dos investimentos de infraestrutura urbana na zona central do distrito sede, contribuindo decisivamente para higienização da área e segregação das camadas populares de menor poder aquisitivo para as áreas periféricas, tal qual Guarus.

Como atesta Alvarenga (2020) a expansão urbana no município de Campos dos Goytacazes rumo a Guarus se iniciou principalmente no final do século XIX e início do século XX, mas em meados do século XVIII já havia uma expansão da produção agrícola por colonos nesse espaço territorial. Segundo informações obtidas em Assis (2013, p.31) em 1881 a população de Guarus era de 16.874 mil habitantes dentre os quais, livres 7.442 homens e 1.952 mulheres, e 7.227 escravizados.

Sendo a área central urbana e Guarus divididos geograficamente pelo rio Paraíba da Sul, Alvarenga (2020, p. 65) considera que a construção da ponte Barcelos Martins em 1873





constituiu um “marco representativo no crescimento da área urbana do lado norte do rio”, ampliando a comunicação entre as duas margens.

Corroborando com as ideias apresentadas em Faria (2005), para Alvarenga (2020, p. 71) com a expulsão dos moradores mais pobres do centro da cidade após as intervenções urbanas do Plano Saturnino de Brito, gradativamente iniciou-se um processo de ocupação dos primeiros bairros de Guarus tendo como traço marcante a informalidade e ocupação desordenada de terrenos baldios.

Analisado o contexto histórico que caracteriza a área de estudo, pôde-se compreender no atual momento processos de reestruturação urbana e de mudanças nos padrões socioespaciais de Guarus e de Campos dos Goytacazes como um todo. Observou-se que a partir do ano de 2010 houve uma série de ações articuladas entre os gestores públicos, agências prestadoras de serviços públicos, empreendedores imobiliários e indivíduos com capacidade de investimento objetivando a mudança no uso e ocupação do solo, bem como sua consequente valorização. Nas figuras 1 e 2 podem ser comparadas as mudanças identificadas e referenciadas às estruturas implantadas entre os anos de 2010 e 2023.



Figura 1 – Estrutura urbana do recorte empírico (2010)

Fonte: Elaboração do Autor (*Google Earth*, 2023)





Figura 2 – Estrutura urbana do recorte empírico (2023)

Fonte: Elaboração do autor (*Google Earth*, 2023)

As estruturas urbanas que foram implantadas nos últimos anos conforme as figuras 1 e 2 se situam majoritariamente na área definida no Plano Diretor (Campos dos Goytacazes, 2020) como macrozona de consolidação urbana, com exceção do Parque Municipal da Lagoa do Vigário e da Estação de Tratamento de Esgoto da Lagoa do Vigário que se situam na macrozona de ocupação controlada. Tais macrozonas são definidas, respectivamente no capítulo de Macrozoneamento Urbano do Plano Diretor.

Na seção IV:

Art. 181 A Macrozona de Consolidação Urbana abrange áreas ocupadas de forma integral ou parcial nas quais serão admitidas densidades baixas e médias e para as quais torna-se indispensável a complementação da infraestrutura e serviços urbanos onde necessários. (Campos dos Goytacazes, 2020, p.166)

Na seção V:

Art. 184 A Macrozona de Ocupação Controlada abrange áreas destinadas prioritariamente ao uso residencial ainda não dotadas plenamente de infraestrutura para as quais o parcelamento do solo e sua ocupação estarão subordinadas ao provimento da infraestrutura e serviços urbanos necessários. (Campos dos Goytacazes, 2020 p.168)

A partir do exposto, foram identificados os agentes envolvidos e suas respectivas ações que têm contribuído na reestruturação da área urbana de Guarus. Destacam-se o Estado através



da prefeitura municipal e governo estadual, a concessionária de serviço de água e esgoto Águas do Paraíba, a construtora e incorporadora imobiliária MRV e o empresariado local, destacadamente o Grupo Barcelos.

Dentre as ações do agente estatal na área de Guarus, destacam-se o poder público nas esferas estadual e municipal que, respectivamente, investiram e inauguraram entre 2019 e 2022 a ampliação do Hospital Geral de Guarus; a prefeitura municipal no provimento de infraestrutura urbana ao entorno dos empreendimentos (novas vias de trânsito, asfaltamento e iluminação pública em ruas específicas). espaços de lazer, como o Parque Municipal da Lagoa do Vigário implantado em 2016, e na construção de habitações do programa de habitação social “Morar Feliz” Parque Prazeres 1 e 2. Nas figuras 3 e 4 apresenta-se, respectivamente a visão aérea do parque e o portal de entrada do parque.



Figura 3: Vista aérea do Parque Municipal da Lagoa do Vigário (2022)  
Fonte: Elaboração do autor. (Google Earth, 2022)



Figura 4: Portal de Entrada do Parque Municipal da Lagoa do Vigário (2022)  
Fonte: Elaboração do autor (Google Earth, 2022)



A concessionária de água e esgoto Águas do Paraíba fez o provimento da estrutura de saneamento básico e rede de esgoto, bem como o financiamento do Parque Municipal da Lagoa do Vigário e a inauguração da Estação de Tratamento de Esgoto da Lagoa do Vigário em 2017. Esta concessionária é uma das subsidiárias de abastecimento de água e vinculadas ao Grupo Águas do Brasil. É uma empresa prestadora de serviços que atua no setor de concessões privadas prestadoras de serviços de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos no país. Desde o início de suas atividades em 1998 no município de Petrópolis até o ano de 2020, o grupo possui a gestão de 32 municípios distribuídos entre os estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais e sua sede fica localizada no município de Niterói (RJ).

A empresa Águas do Paraíba atua no município de Campos dos Goytacazes desde 1999 e possui ao todo oito Estações de Tratamento de Esgoto (ETE) no município, sendo a mais recente a E.T.E. Lagoa do Vigário, inaugurada em 2020 com capacidade para tratar 90 litros de esgoto por segundo. Nesta ETE foram investidos R\$ 60 milhões na implantação de mais de cem quilômetros de redes de esgoto para atender os mais de 40 bairros e conjuntos habitacionais que compõem a grande Guarus (Águas do Paraíba, 2020). A figura 5 ilustra o dia de inauguração da Estação de Tratamento de Esgoto da Lagoa do Vigário, onde à esquerda estão o superintendente da concessionária, Jucélio Azevedo e à direita, o então mandatário, o prefeito Rafael Diniz.



Figura 5: Em primeiro plano, da esquerda para direita, Jucélio Azevedo e Rafael Diniz

Fonte: Grupo Águas do Brasil (2022).

Disponível em: <https://www.grupoaguasdobrasil.com.br/blog/campos-dos-goytacazes-inaugura-ete-lagoa-do-vigario/> Acesso em: 20 de novembro de 2022.

Assim como o parque, as ações da concessionária e o loteamento Alameda de Campos, o Guarus Plaza Shopping (Figura 6) está inserido no conjunto de mudanças que ocorreram no uso e ocupação do solo em Guarus. Este empreendimento pertence ao grupo empresarial Barcelos,



do dono da principal rede de supermercados da região Norte e Noroeste Fluminense, o *Supermercado Super Bom*. Inaugurado em 2019, o Guarus Plaza Shopping se destaca por possuir mais de 15 mil metros quadrados de área construída e conta com 54 lojas, incluindo 3 megalojas e 14 quiosques. O shopping oferece ao público lojas de grandes franquias como *Bob's*, *O Boticário* e *Casa e Video*, marcas regionais, um posto do DETRAN-RJ, uma loteria e laboratórios para exames médicos, além de cinema e da praça de alimentação. Também ocorre no pátio do shopping montagem de parques de diversões, exposições como a Bienal do Livro de Campos dos Goytacazes e apresentações musicais ao ar livre.



Figura 6: Fachada do Guarus Plaza Shopping (2021). Foto: Marcos Gomes

Fonte: Alencar (2022)

Por parte dos agentes imobiliários, a empresa MRV se apresenta como a maior construtora da América Latina, uma empresa de abrangência nacional com sede na cidade de Belo Horizonte, capital de Minas Gerais. Esta foi a responsável pelo loteamento Alamedas de Campos, em Guarus. A empresa também possui empreendimentos em outros bairros de Campos dos Goytacazes, como Jóquei, Donana e Pecuária, todos com financiamento da Caixa Econômica Federal.

Segundo as informações de venda, o loteamento de propriedade da MRV é dividido em diferentes empreendimentos, conforme apresentados na figura 7, é possível visualizar os condomínios de apartamentos Jardim das Acácias, Jardim das Figueiras, o ainda a ser entregue Jardim dos Jatobás e os terrenos para construção de casas e estabelecimentos comercial Jardins de Campos.





Figura 7: Empreendimentos no loteamento Alamedas de Campos

Fonte: Elaboração do Autor (Google Earth. 2023)


Estes empreendimentos, pertencentes ao Grupo MRV, são apartamentos de com dois quartos, sala, cozinha, um banheiro e nos apartamentos do primeiro andar uma área de lazer privativa. Entre os atrativos comerciais divulgados pela empresa estão a possibilidade de morar em bairro planejado com segurança e lazer completo (salão de festas, playground, área fitness, espaço Gourmet, piscinas adulto e infantil.), além do direito a uma vaga de garagem, medição de água individualizada, coleta de lixo, paisagismo e do subsídio do governo federal pelo programa Minha Casa, Minha Vida. A propaganda também destaca a proximidade do loteamento com as estruturas urbanas citadas anteriormente, tais como o Guarus Plaza Shopping, o Supermercado atacado e o Hospital Geral de Guarus.

Estas estruturas e ações assumem papel importante na valorização de determinada parcela da cidade e na apropriação desse espaço por determinadas classes de renda, sinalizando processos de reestruturação urbana. Neste caso específico, são utilizados como vantagens locais do empreendimento citado e destoam da realidade histórica de investimento em Guarus.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base numa produção geográfica crítica a pesquisa trouxe luz às ações dos agentes sociais envolvidos no processo de produção e reestruturação urbana no recorte analítico de





Campos dos Goytacazes, compreendendo que a cidade, ao ser dotada de valor de troca, passa a ser produzida enquanto mercadoria e que cada parcela do espaço é ofertada seletivamente entre as classes sociais através do mercado imobiliário. Assim, foi constatado que, em geral, os serviços públicos e infraestruturas urbanas passam a atender interesses de valorização econômica e comercial dos empreendimentos imobiliários em detrimento de uma política social que atenda as reais necessidades da população.

Através do caminho percorrido, conclui-se que os interesses privados de valorização do solo são incorporados às práticas e interesses também da prefeitura municipal, pois quando este agente específico investe ou propicia o investimento particular de maneira diferenciada em parcelas da cidade, contribui para valorização desigual dos bairros, ampliação da segregação socioespacial e estigmatização das áreas periféricas e seus respectivos moradores.

Observa-se que o mercado imobiliário enseja oferecer atrativos que apelam para a qualidade de vida do cidadão e aumentem o preço da terra urbana e nessa equação cabe ao Estado oferecer a infraestrutura e os serviços públicos que determinem a hierarquia dos bairros na escala intraurbana e das cidades na rede urbana. A partir do planejamento como instrumento legal e intensional pode ser visto a diferenciação intraurbana à medida que um bairro oferece vias de acesso facilitada, asfaltamento, saneamento básico, iluminação pública, segurança, serviços privados e públicos (escolas, equipamentos culturais e de lazer, hospitais, postos de saúde, etc.) e outros não. Essa organização das comodidades e amenidades que determinado bairro oferece, ou não, redefinem as relações sociais à medida que se acentuam as desigualdades e as contradições socioespaciais.

Essa relação de uso e apropriação do espaço reflete contradições e diferentes cuidados do poder público para com as parcelas da cidade, onde a dimensão da mercadoria e o valor de troca determinam os interesses e organização do espaço refletidos nas construções, sendo assim passíveis de estudo mais aprofundados.

As diferentes formas, apropriações e usos do solo se relacionam diretamente com uma diferenciação do espaço e apontam uma conseqüente hierarquização que revela a segregação socioespacial e a desigualdade expressa na sociedade de classe, como se demonstrou com o caso de Guarus em Campos dos Goytacazes.

## REFERÊNCIAS

ALVARENGA, F. R. de. **Formação sociohistórica do subdistrito de Guarus em Campos dos Goytacazes - RJ: um processo de segregação** / Flávia Ribeiro de Alvarenga ; Antenora Maria da Mata Siqueira, orientadora ; Teresa Jesus de Peixoto Faria, coorientadora. Campos



dos Goytacazes, 2020, 172 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2020

ALVAREZ, I. P. **A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação.** In ALVAREZ, I. P.; CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D. *A cidade como negócio.* São Paulo; Contexto, 2018. 270 p. p.65 – 80

ASSIS, R. L. **“Morador de Guarus”:** categorias morais mobilizadas em situações de copresença na cidade de Campos dos Goytacazes. Revista Brasileira de Sociologia da Emoção, v.15, n. 45, p. 28-38, dezembro de 2016b ISSN 1676-8965

CAMPOS DOS GOYTACAZES – P.M.C.G. **Lagoa do Vigário será urbanizada.** 01 de maio de 2015. Disponível em: [https://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id\\_noticia=30787](https://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id_noticia=30787) Acesso em: 10 mar. 2022

CAMPOS DOS GOYTACAZES – P.M.CG. **Parque Municipal Lagoa do Vigário: novo espaço de lazer da cidade.** 27 de dezembro de 2016. Disponível em: [https://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id\\_noticia=38456](https://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id_noticia=38456). Acesso em: 10 mar. 2022

CAMPOS DOS GOYTACAZES – P.M.C.G. **Nova Emergência do Hospital Geral de Guarus já é uma realidade.** 6 de setembro de 2022. Disponível em: [https://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id\\_noticia=75231](https://www.campos.rj.gov.br/exibirNoticia.php?id_noticia=75231). Acesso em: 14 abr. 2023

CARLOS, A. F. A. **A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista.** Crise urbana, v. 1, p. 25-36, 2015.

CORRÊA, R. L. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão.** In CARLOS, A. F. A. SOUZA, M. L. de. SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.* São Paulo: Contexto, 2019. 234 p. pt3, p 41-52

FARIA, T. de J. P. **Configuração do espaço urbano da cidade de campos após 1950: centralidades e estruturas.** In Encontro de Geógrafos da América Latina, 10, 2005, São Paulo. Anais X Encontro de Geógrafos da América Latina, São Paulo, São Paulo, 2005 Disponível em <[https://www.researchgate.net/profile/Teresa-Faria-4/publication/279406771\\_As\\_reformas\\_urbanas\\_de\\_Campos\\_e\\_suas\\_contradicoes\\_O\\_plano\\_de\\_1944\\_uma\\_nova\\_ordem\\_social\\_e\\_urbana/links/5f15dd7e92851c1eff21a934/As-reformas-urbanas-de-Campos-e-suas-contradicoes-O-plano-de-1944-uma-nova-ordem-social-e-urbana.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Teresa-Faria-4/publication/279406771_As_reformas_urbanas_de_Campos_e_suas_contradicoes_O_plano_de_1944_uma_nova_ordem_social_e_urbana/links/5f15dd7e92851c1eff21a934/As-reformas-urbanas-de-Campos-e-suas-contradicoes-O-plano-de-1944-uma-nova-ordem-social-e-urbana.pdf) > Acesso em 21 de mar. 2022.

FARIA, T. de J. P. **As reformas urbanas de Campos e suas contradições. O plano de 1944: uma nova ordem social e urbana.** CD-ROM dos Anais do 6º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Rio Grande do Norte, Natal, 2000. Disponível em: <[https://www.researchgate.net/publication/279406771\\_As\\_reformas\\_urbanas\\_de\\_Campos\\_e\\_suas\\_contradicoes\\_O\\_plano\\_de\\_1944\\_uma\\_nova\\_ordem\\_social\\_e\\_urbana](https://www.researchgate.net/publication/279406771_As_reformas_urbanas_de_Campos_e_suas_contradicoes_O_plano_de_1944_uma_nova_ordem_social_e_urbana) > Acesso em 21 mar. 2022

GOMES, M. A. S. **A produção e a valorização desigual do espaço urbano em Campos dos Goytacazes: uma análise das ações do estado e dos promotores/incorporadores imobiliários.** Revista Geografares: UFES. Vitória, 2015.



Guarus Plaza Shopping. **Guarus Plaza Shopping**. Disponível em <https://www.guarusplaza.com.br/#shopping>. Acesso em 20 de novembro de 2022

Grupo Aguas do Brasil. “**Campos dos Goytacazes inaugura ETE Lagoa do Vigário**”, 20 de fevereiro de 2020. <https://www.grupoaguasdobrasil.com.br/blog/campos-dos-goytacazes-inaugura-ete-lagoa-do-vigario/>. Acessado 2 de novembro de 2020

Grupo MRV. **Alamedas de Campos - Jardim dos Jatobás**. Disponível em <https://www.mrv.com.br/imoveis/apartamentos/rio-de-janeiro/campos-dos-goytacazes/regiao-de-guarus/alamedas-de-campos-jardim-dos-jatobas>. Acesso em 20 de novembro de 2022

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2ed. São Paulo:Annablume, 2006

J3News.com, Jornal Terceira Via. “**Guarus Plaza Shopping é inaugurado com a presença de Wilson Witzel**”, 21 de novembro de 2019. Disponível em: <https://www.jornalterceiravia.com.br/2019/11/21/cerimonia-de-inauguracao-do-guarus-plaza-shopping-tem-empresarios-e-autoridades/>. Acesso em 14 de abril de 2023.

SANT'ANNA, A. G. de S. **As praças e os conteúdos das desigualdades socioespaciais urbanas em Campos dos Goytacazes-RJS PRAÇAS E OS CONTEÚDOS DAS DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS URBANAS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ** / Aline Guimarães de Souza Santanna; Marcos Antônio Silvestre Gomes, orientador. Campos dos Goytacazes 2017. 138f.: Dissertação (mestrado) Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes, 2017

SPÓSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais**. In CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2019. 234 p. pt3, p 123-146.

TEIXEIRA, F. G. **Os investimentos públicos em áreas verdes e a produção do espaço urbano em Campos dos Goytacazes**. Felipe Garcia Teixeira , Marco Antônio Sampaio Malagoli, orientador. Universidade Federal Fluminense, 2019.

TERRA, D. C. T. **Uma leitura espacial da apropriação desigual das rendas petrolíferas em Campos dos Goytacazes**. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2007.

VASCONCELOS, P. de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo? In CARLOS, Ana Fani A. SOUZA, Marcelo Lopes de. SPOSITO, Maria Encarnação B. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2019. 234 p.pt 5, p 75 – 96