

Análise das áreas residuais da Usina do Queimado no desenvolvimento urbano em Campos dos Goytacazes – RJ

Analysis of the residual areas of Usina do Queimado in urban development in Campos dos Goytacazes – RJ

Resumo: O artigo analisa as glebas residuais da Usina do Queimado em Campos dos Goytacazes na perspectiva do desenvolvimento do espaço urbano; como a ocupação desse espaço se deu, analisando as diretrizes do Plano Diretor pelo cumprimento ou não da função social determinada pelo Estatuto da Cidade; o papel dos proprietários dessas terras; e, por fim, como a especulação imobiliária contribui com esse processo. Para tanto, utilizaram-se as seguintes metodologias: pesquisa bibliográfica e documental na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Habitação e recorte temporal para a análise. Assim, o trabalho está estruturado em três eixos: abordagem teórica sobre os conceitos de espaço urbano, função social da propriedade, direito à cidade e vazios urbanos; breve histórico da Usina do Queimado, a fim de contextualizar o leitor, de forma geral, e da cidade com a relação histórica estabelecida entre as usinas sucroalcooleiras e o município, explicitando o caso do objeto de estudo; e resultados obtidos de forma analítica sobre como a implantação dos condomínios horizontais de alto padrão, grandes empresas varejistas/atacadistas e serviços demonstrando como essas glebas continuam sob a posse de classes altas, e como o Estado passa a ser omissor quando não utiliza os instrumentos existentes para a integração desses espaços ao contexto social.

Palavras-chave: usina sucroalcooleira; função social da propriedade; glebas; mercado imobiliário.

Abstract: The article analyzes the residual lands of Usina do Queimado in Campos dos Goytacazes from the perspective of urban space development; the way the occupation of this space occurred, analyzing the directives of the Master Plan for the fulfillment or not of the social function determined by the City Statute; the role of the owners of these lands; and how real estate speculation contributes to this process. To do so, the following methodologies were used: bibliographic and documental research at the Public Secretariat for Works, Infrastructure, and Housing, and a time frame for the analysis. Thus, the work is structured in three axes: theoretical approach on the concepts of urban space, social function of property, right to the city, and urban voids; brief history of the Usina do Queimado, in order to contextualize the reader, and the city with the historical relationship established between the sugarcane mills and the municipality, explaining the case of the object of study; and the results obtained in an analytical way about the implementation of high standard horizontal condominiums, large retail/wholesaling companies and services, demonstrating how these lands remain under the ownership of the upper classes and how the state becomes negligent when it does not use the existing instruments for the integration of these spaces into the social context.

Keywords: sugar and alcohol mill; social function of property; land; real estate market.

Isabella Alice Peixoto Siqueira Di Pace Jacinto

Arquiteta e urbanista, pós-graduanda em Arquitetura da Cidade: suas Demandas e Tecnologia do Instituto Federal Fluminense (IFF) campus Campos Centro – Campos dos Goytacazes/RJ.

E-mail: isadipace@hotmail.com Cel.: (22)98124-2931

End.: Rua Pedro Marins, 22 apto. 203 – Jardim Flamboyant, Campos dos Goytacazes / RJ.

CEP: 28015180

Zander Ribeiro Pereira Filho

Doutorando no Programa de Pós-graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Mestre em Engenharia Ambiental (UFRJ); graduado em Arquitetura e Urbanismo. Professor dos cursos de graduação em Arquitetura e Urbanismo e Pós-graduação em Arquitetura da Cidade: suas Demandas e Tecnologias do Instituto Federal Fluminense (IFF); conselheiro estadual do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU).

E-mail: zanderfilho@gmail.com Cel.: (22) 99898-8968

End.: Rua Teixeira de Freitas, 266 – Pq. São Caetano, Campos dos Goytacazes/RJ.

CEP: 28030395

1. Introdução

Campos dos Goytacazes é um município localizado no interior do estado do Rio de Janeiro. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2021), possui uma extensão territorial de 4.032,487 km² e uma população estimada em 514.643 habitantes, sendo considerado o mais populoso do interior do estado. Sabe-se que essa cidade se estabeleceu a partir da atividade econômica canavieira, responsável por intervenções na formação e estruturação da sua paisagem urbana, escolhida pela Coroa portuguesa como forma estratégica de ocupação territorial, por suas terras serem férteis e produtivas, estarem em relevo de planície e pela proximidade dos recursos hídricos (CANABRAVA, 1963).

Até meados do século XIX, a paisagem industrial do Norte Fluminense sofreu com muitas transformações econômicas e políticas, modificando e adaptando a forma urbana a essas mudanças. A partir do século XX, a crise no setor sucroalcooleiro afetou diretamente o funcionamento das usinas do município, e mesmo aquelas que tinham suporte na gerência de empresas externas pararam sua produção (CARVALHO; SILVA, 2004). Atualmente, duas usinas estão em operação, Coagro e Canabrava. Contudo, as grandes estruturas das outras permanecem espalhadas pelo município, algumas desativadas e em ruínas, outras, com novas funções, sendo parte integrante da paisagem e um elemento de caracterização (MESQUITA, 2012).

Este trabalho demonstra sua relevância por meio da relação que estabelece com o contexto histórico do município, evidenciando seu traçado urbano em prol do benefício da atividade econômica da época, destacando as transformações da paisagem, que acabam negligenciando o cumprimento de uma função social.

Assim, esta pesquisa objetiva analisar as áreas urbanas residuais da Usina do Queimado, a fim de verificar como elas foram inseridas nos novos limites urbanos do município de Campos dos Goytacazes (RJ) nos últimos 28 anos e seus desdobramentos para a cidade como um todo. Dessa forma, foca-se avaliar como a especulação imobiliária, frente à função social da propriedade, passa a ter um maior destaque como agente modelador do espaço.

A hipótese deste estudo é demonstrar que as grandes glebas concentradas historicamente pelas usinas produzem vazios urbanos e geram interesse, valorização e especulação imobiliária do mercado. Ao mesmo tempo, são ignoradas pelo poder público, já que se pode observar a falta de cumprimento da função social sobre essas terras, mesmo estando inseridas no perímetro urbano. Seus proprietários são grandes agentes modeladores do espaço, visto que buscam essas transformações no traçado urbano,

viabilizando a permuta de terras, a venda para empresas privadas, objetivando, assim, a criação de loteamentos de alto padrão ou serviços/comércio.

A metodologia desenvolvida aqui foi realizada através de levantamentos de dados no arquivo da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Habitação e no arquivo da Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional (FUNDENOR), além de pesquisa bibliográfica baseada em artigos científicos, livros relacionados ao tema, teses e sites da internet permitindo o embasamento teórico necessário para o desenvolvimento desta pesquisa. Devido à pandemia da covid-19¹, que, infelizmente, vem assolando o mundo atualmente, a pesquisa de campo e as entrevistas não foram aplicadas. A delimitação do residual urbano da Usina do Queimado se deu a partir da evolução da pesquisa de graduação em Arquitetura e Urbanismo da autora. O aprofundamento desejado inicialmente poderá ser realizado em estudos futuros considerando que o tema merece ser examinado.

A pesquisa foi realizada e organizada em quatro partes. Na primeira parte, são desenvolvidos os conceitos de espaço urbano, função social da propriedade, direito à cidade e vazios urbanos. Na segunda parte, contextualiza-se o leitor, de forma geral, com a relação histórica estabelecida entre as usinas sucroalcooleiras e o município, mais precisamente explicitando o caso do objeto de estudo, a Usina do Queimado. Na terceira parte, são apresentados os resultados obtidos, em forma de mapas cronológicos, de forma analítica sobre o não cumprimento da função social. A implantação dos condomínios horizontais de alto padrão, das grandes empresas varejistas/atacadistas e serviços demonstram como essas glebas permanecem sob a posse da classe alta e a omissão por parte do Estado com a integração dessas áreas no contexto social. Por fim, a quarta parte apresenta as considerações finais do texto.

2. Produção do espaço urbano e suas relações de poder

A relação existente entre a construção, o desenvolvimento e a transformação do espaço urbano está ligada às ações realizadas através do tempo por agentes que consomem e produzem esse espaço. Sendo assim, a estrutura urbana nada mais é do que um produto social, um resultado dessa relação (CORRÊA, 1989). Para Lefebvre (1999 apud SOTO, 2008), o espaço urbano, além de um produto sócio-histórico, é reflexo da reprodução das relações sociais.

Parte-se da premissa de que a cidade é resultado das ações de vários agentes; entre eles, estão o Estado, os incorporadores e promotores imobiliários, os proprietários de terras e a classe trabalhadora de maneira geral. Eles transformam, reorganizam, incorporam novas áreas e

definem a dinâmica da produção da malha urbana. Pode-se considerar o Estado como um importante agente a serviço do capital, principalmente nas estratégias na produção do espaço. As relações de poder que se criam estão propensas a novas possibilidades. Nesse sentido, o espaço urbano é também o espaço de encontros, ação, contestação e de infinitas possibilidades (TORO, 2015).

Ao falar de espaço urbano, também se discursa sobre todas as questões que ele envolve, sejam sociais, políticas ou territoriais. A produção desse espaço, o direito relacionado a ele, a função social que exerce e a criação dos vazios urbanos estão implícitas na sua formação e em todo seu período de transformação. Mas quem tem direito a ele?

Para Harvey (2008, p. 74), o direito à cidade não é uma liberdade individual de acesso a recursos urbanos: “é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade”. Além disso, a transformação do espaço não é um exercício individual; o processo de urbanização é moldado pelo coletivo. O dinamismo na formação das cidades sempre pairou sobre a concentração social e territorial, e essa questão persiste sob o sistema capitalista, sendo a urbanização um contínuo fenômeno de classes.

A partir do desenvolvimento e da expansão dos processos de urbanização, a tendência é classificar a qualidade de vida urbana e a cidade como mercadorias, onde a experiência urbana é proporcionada pela liberdade de escolha para aqueles que tenham dinheiro para isso (HARVEY, 2008). Assim, observa-se a separação nas cidades, a segregação socioespacial, onde encontram-se bairros com todos os tipos de serviço, públicos e privados, e outros que não proporcionam a estrutura necessária para uma boa qualidade de vida.

Dessa forma, os processos de urbanização se caracterizam também pelo cunho socioeconômico, contribuindo para o desenvolvimento dos chamados vazios urbanos, um fenômeno urbano que pode gerar benefícios ou malefícios para a sociedade. Como observado por Conti, Faria e Timóteo (2014, p. 152):

Os benefícios poderão ocorrer quando há uma administração pública engajada na implantação de políticas sociais voltadas a atender as necessidades da população. Porém, se o Estado não for atuante e permitir a existência e manutenção dos vazios urbanos em áreas adensadas ou de expansão urbana da cidade sem agregar-lhes conteúdo econômico ou social, estes espaços podem se tornar vilões na malha urbana, pois ficarão à disposição dos interesses do capital, se caracterizando como espaços à espera de valorização imobiliária especulativa, preponderando a capitalização do território urbano em detrimento de sua socialização (CONTI; FARIA; TIMÓTEO, 2014, p. 152).

Nas cidades brasileiras, na década de 1980, a partir do êxodo rural, a demanda por habitação, políticas públicas de moradia, justiça social e questionamento sobre a função social da propriedade acentua-se. Com o fim da ditadura militar e do retorno da democracia, a relevância desses temas gerou uma série de discussões sobre as políticas públicas que regulavam o espaço, gerando até uma inserção, na Constituição Federal de 1988, de um capítulo voltado para as políticas públicas (CONTI; FARIA; TIMÓTEO, 2014).

Após os debates em torno da reforma urbana e com o intuito de regulamentar os artigos 182 e 183 da recém-criada Constituição, foi aprovado de forma complementar o Estatuto da Cidade, em 2001, e, em 2003, o Ministério das Cidades, como destacam Conti, Faria e Timóteo (2014, p. 153):

Por meio destes órgãos e instrumentos, é dada aos municípios a condução do ordenamento da cidade em direção a um desenvolvimento e crescimento sustentável. Para tanto, estas precisam abraçar as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, cuja função é o planejamento da cidade direcionado, sobretudo, para as questões sociais, econômicas e ambientais (CONTI; FARIA; TIMÓTEO, 2014, p. 153).

Destaca-se que a função social da propriedade consiste num exercício cotidiano para a construção de uma sociedade mais igualitária e de uma cidade democrática permitida a todos. O exercício dessa diretriz do Estatuto da Cidade deve ser regido pela própria Administração Pública, considerando o Plano Diretor como um dos instrumentos reguladores do exercício de suas atribuições e na efetivação dos princípios que a regem.

Analisando a questão urbana, a função social da propriedade no contexto deste trabalho é tratada de forma que cabe ao proprietário associar a sua propriedade a um papel social ativo, ou seja, o indivíduo como ser social é integrante desse contexto, e o mesmo se aplica aos seus bens. Para Harvey (1980), a justiça social é uma aplicação particular de princípios justos a conflitos que surgem da necessidade de cooperação social na busca do desenvolvimento individual; as relações de desenvolvimento humano são promovidas pela coletividade.

Os vazios urbanos estão inseridos na malha urbana das cidades ou no seu entorno, em locais já valorizados ou em processo de valorização do setor imobiliário ou sem integração com o contexto social da cidade. Em Campos dos Goytacazes, as duas situações descritas estão presentes, com terrenos e edificações abandonadas ou subutilizadas, em áreas com estrutura e valorizadas. E as grandes glebas residuais das usinas sucroalcooleiras, no entorno da malha urbana, em específico da área do objeto de estudo, se dividem em Zona Residencial I (ZR1), Zona

Residencial II (ZR2), Zona Residencial III (ZR3), com alta valorização do mercado.

Discussões sobre vazios urbanos acabam se relacionando com o conceito de espaços livres. Entre as conceituações e classificações mais abrangentes encontram-se as pesquisas desenvolvidas por Nucci (2008); Magnoli (2006) e Cavalheiro *et al.* (1999). Os autores conceituam espaços livres, elucidam suas características e relevância.

Para Nucci (2008), a cidade pode ser dividida em espaço edificado e espaço não edificado; em contraponto, Magnoli (2006) define o espaço livre como todo aquele que é livre de volume edificado. Já para Cavalheiro *et al.* (1999), o espaço livre é definido como espaço urbano livre, para todo o tipo de uso relacionado a atividades físicas, de contemplação e convívio.

Segundo Nucci (2008), os espaços livres e as áreas verdes são constantemente citados como sinônimos, porém, erroneamente, pois toda área verde é um espaço livre, mas nem todo espaço livre é uma área verde. Para o autor, as áreas verdes são um subsistema dos sistemas de espaço livre. O objeto de estudo contempla áreas verdes e pode ser classificado também como espaço livre.

Como destacam Bargas e Matia (2011), os espaços livres possuem funções sociais, estéticas, psicológicas, ecológicas e educativas. Um aspecto a ser destacado é que nem todo espaço livre vai possuir todas as funções citadas cumulativamente, alguns podem apresentar funções estéticas e ecológicas e não necessariamente oferecem condições de lazer; outras, funções ecológicas e de lazer, porém não estéticas.

Segundo Zacchi (2012), as terras das usinas desativadas no município são grandes extensões rurais que passaram a pertencer ao perímetro urbano da cidade, como exemplo, as terras que contemplam a área do estudo de caso, a Usina do Queimado, por meio do Plano de Desenvolvimento Urbano de Campos (PDUC), de 1979. Mesmo sendo integradas ao perímetro urbano do município, as terras das usinas não possuem integração com a cidade, não exercem sua função social e acabam por virar alvo da especulação imobiliária com o viés de valorização do espaço e lucro, indo de encontro à ideia de democratização da cidade.

Além das diretrizes do Plano Diretor, outra maneira de inserir esses residuais ao contexto da cidade é por meio da Lei de Parcelamento do Solo, com a caracterização dessas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Zonas de Expansão (ZE), com o objetivo de promover a integração delas com instrumentos urbanos, buscando o desenvolvimento coletivo e individual, sendo essa uma forma de efetivação da função social da propriedade.

Portanto, as ZEIS podem ser aplicadas aos vazios urbanos para agregar função social à propriedade obsoleta dentro da malha urbana, ampliando a possibilidade de utilização de imóveis abandonados e que estejam próximos aos serviços públicos e particulares essenciais à população. (CONTI, 2013, p. 54)

O uso e a distribuição do solo tornam-se objeto de aspiração por uma boa localização habitacional ou comercial, mas, ao mesmo tempo, restringe e limita o acesso da população com menor poder aquisitivo – que, em geral, se concentra nas extremidades do perímetro urbano – a agentes e serviços em esfera pública ou privada. Os resíduos das usinas sucroalcooleiras são tratados nesta pesquisa como vazios urbanos manifestados no espaço urbano por áreas desabilitadas e com localização em áreas com infraestrutura, equipadas com serviços públicos, coletivos e individuais, em especial, as áreas da antiga Usina do Queimado.

3. Contexto histórico da Usina do Queimado

Nesta etapa da pesquisa, apresenta-se a metodologia que orientou o desenvolvimento do estudo. Para analisar as grandes glebas residuais do setor sucroalcooleiro no município de Campos dos Goytacazes, torna-se pertinente abordar aspectos mais gerais do município. De forma breve, demonstra-se a relação existente entre o desenvolvimento local e a produção sucroalcooleira. Estas informações possibilitam uma compreensão sobre as transformações e a organização da forma urbana do município.

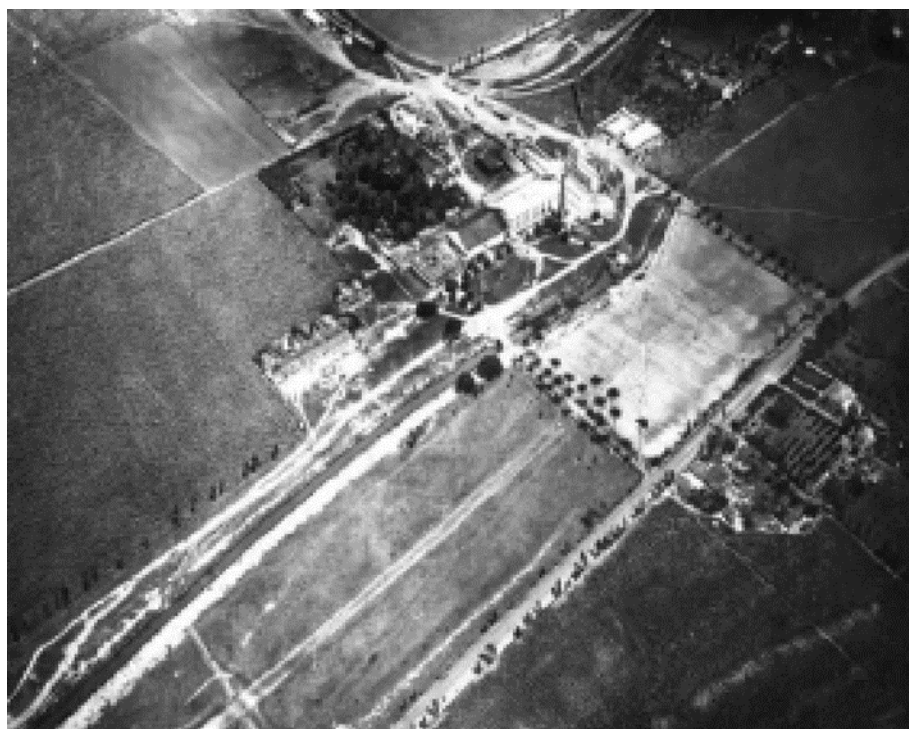
A história da Usina do Queimado tem seu início em 1880, quando foi fundada pelo Comendador Julião Ribeiro de Castro, após anteriormente ser conhecida como Engenho do Queimado (Figuras 1 e 2). Nesse momento, Campos dos Goytacazes já havia sido elevado à categoria de cidade, e as transformações urbanas desenvolveram-se rapidamente. A Usina esteve, pelo menos até a década de 1960, entre uma das dez mais importantes do município como afirma Torres Filho (1920 apud MESQUITA 2012).

Figura 1: Escritório e parte da fábrica do Queimado



Fonte: Acervo particular da Família Nogueira, concedido em 2019.

Figura 2: Parque Industrial da Usina do Queimado e seu entorno



Fonte: Acervo particular da Família Nogueira, concedido em 2019.

Com o passar dos anos, ela passou por uma grande modernização e adquiriu maquinários da Inglaterra e suas três locomotivas. O município vivenciou um veloz desenvolvimento e modernização, principalmente devido à visibilidade que a produção de açúcar e álcool das usinas trouxe para a região. De fato, o papel delas no desenvolvimento da cidade de Campos dos Goytacazes foi o principal fator,

trouxe riqueza, prosperidade e tornou a cidade conhecida em grandes centros urbanos.

É possível afirmar que os resquícios dos tempos áureos (virada do século XIX para o século XX) de produção sucroalcooleira são elementos constituintes da paisagem campista, não se restringindo à zona rural (MESQUITA; TEIXEIRA, 2010).

As palmeiras, o parque industrial, a grande chaminé são elementos que constituem a paisagem urbana do município até os dias atuais. Alguns dos maquinários ainda permanecem

na arquitetura (Figura 3), são características que trazem memória e marcam as transformações temporais.

Figura 3: Antigas moendas e maquinários do parque industrial.



Fonte: Acervo pessoal, 2016.

A Usina encerrou suas atividades em 1994 devido a um grave defeito em uma de suas moendas, dentre outros problemas que vinham enfrentando, como questões ambientais desrespeitadas — principalmente por estar inserida dentro da área urbana —, problemas financeiros, concorrência com usinas mais modernas no estado de São Paulo e o fim do Programa Federal de Regulação da Atividade (PASSOS, 2018).

3.1 Escolha da área de estudo

Destaca-se, na Figura 4, o mapa com a localização do município para melhor entendimento. A análise da produção do espaço urbano da cidade está ligada ao desenvolvimento da monocultura açucareira e suas modificações após a decadência desse setor.

Figura 4: Localização do município de Campos dos Goytacazes/RJ.

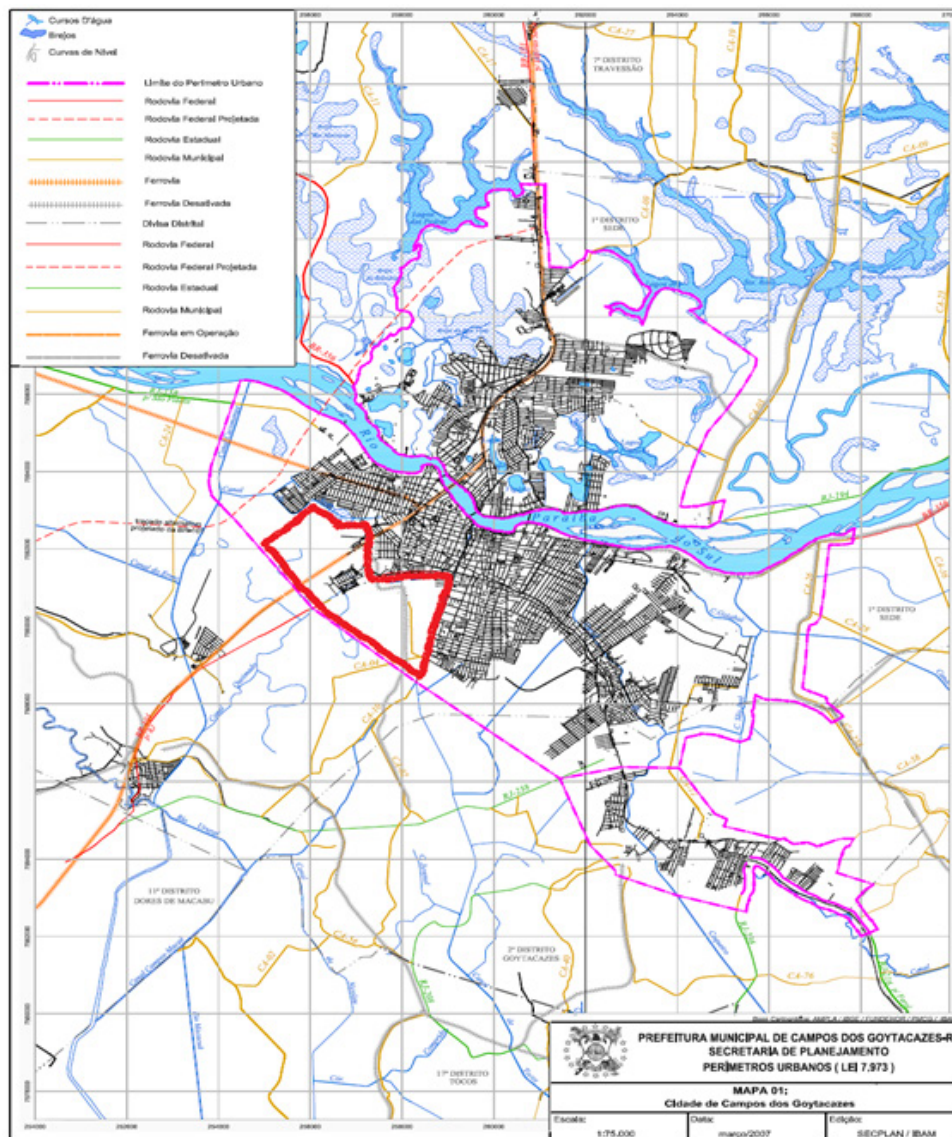


Fonte: Elaborada pela autora com base no Google Earth, 2021.

A pesquisa tem como estudo a análise da ocupação e os vazios da área da antiga Usina do Queimado, visto que tem as suas terras dentro do limite de perímetro urbano pela

Lei de Perímetros Urbanos – 7.973/2008 e classificado como área urbana pelo mapa III da Lei 0015/2020 do Plano Diretor Municipal (Figura 5).

Figura 5: Lei de Perímetros Urbanos do município de Campos dos Goytacazes/RJ.



Fonte: Elaborada pela autora com base na Lei de Perímetro – 7973/2008, 2021

Desde a desativação do polo industrial e a decadência do setor sucroalcooleiro, essas terras vêm sendo utilizadas como resultado do processo de transformação do uso do solo, antes configuradas pelo Plano Diretor de 2008 como área de expansão urbana. Atualmente, com o Plano Diretor de 2020, quatro zonas são classificadas sob essa área, ZR1, ZR2, ZR3 e ZEU, abrigando novos empreendimentos de comércio, serviço e mobiliários voltados para a classe média e alta.

4. Expansão urbana refletida sobre a relação das grandes glebas de usinas e o interesse do mercado imobiliário

A produção do espaço urbano é realizada por agentes formadores do espaço público ou privado, estando presentes, nessa organização, o Estado, o capital (mercado e economia), instituições, suportes físicos, população e outros. A determinação dessa produção vem sendo cada vez mais afetada pelo capital, transformando vazios urbanos em mercadoria. Nesse contexto, o município de Campos dos Goytacazes possui uma densidade concentrada nas áreas centrais, seus vazios urbanos

são escassos na centralidade, e, corroborando Harvey (1980), “a escassez conduz a riqueza através do sistema do mercado de troca, enquanto a preservação do mercado de troca requer que a escassez seja mantida”.

Como afirma Macedo (1999), os espaços livres acompanham a evolução da cidade, são espaços de constantes mudanças no tempo, acompanhando a paisagem urbana. Igualmente, a paisagem industrial urbana seguiu as transformações no tempo até o momento da desativação da produção existente nas usinas. As grandes áreas residuais, hoje vazios urbanos sem função social, em especial para as áreas da antiga Usina do Queimado, são potenciais áreas para o desenvolvimento e a transformação em espaços livres para o município, porém, demonstram cada vez mais o interesse do mercado imobiliário, dos proprietários, dos investidores, em um desenvolvimento que tende a ser segregador.

Pelo município de Campos dos Goytacazes ser o maior do interior do estado do Rio de Janeiro, seu papel tem relevância no desenvolvimento do interior. Manteve-se como grande potência sucroalcooleira desde os anos 1880, no entanto, após a decadência do setor açucareiro, o setor

petrolífero passou a ser um dos maiores contribuintes para renda e transformações na cidade.

As terras da Usina do Queimado tinham uma extensão hoje compreendida entre o Parque Julião Nogueira, primeira área da Usina que sofreu o parcelamento em 1960 — deixando de ser área rural para passar a ser área urbana —, e Ururaí (BR 101 Sul, em direção ao Rio de Janeiro). Na década de 1970, foram parceladas as áreas do Parque São Caetano e, posteriormente, do Parque Santo Amaro. A fragmentação dessas áreas em parcelamentos define-se pelo interesse e pela pressão dos agentes — neste caso, dos proprietários e incorporadores — junto ao poder público. De fato, por estarem próximas à área mais consolidada do município, despertam as iniciativas de especulação sobre elas.

Na década de 1990, surgiram os três primeiros condomínios horizontais de alto padrão, o que pode ser considerado um padrão seguido por grande parte das áreas parceladas da Usina. Com o alto desenvolvimento e as transformações na cidade a partir do impulsionamento da economia petrolífera, observa-se que o setor imobiliário disparou nos lançamentos de novos empreendimentos com a mesma tipologia, conforme se vê na Tabela 1:

Tabela 1: Relação cronológica dos condomínios horizontais implantados na área da Usina do Queimado.

CONDOMÍNIO	ANO	Nº LOTES	ÁREA (m²)
Raul Linhares	1993	13	NC
Golden Garden	1995	124	89.336,95
Parque das Palmeiras I	1997	15	8.968,06
Parque das Palmeiras II	2001	18	12.252,60
Sonho Dourado	2001	227	140.489,00
Nashville Park	2002	66 glebas ¹	NC
Da Torre	2005	20	15.946,00
Athenas Park	2007	244	274.713,51
Parthenon Park	2010	434	308.734,64
Royal Boulevard	2013	525	450.562,79
Damha I	2013	446	349.275,96
Damha II	2014	488	394.232,96

Fonte: Elaborada pela autora baseada em dados da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura

O condomínio Nashville Park² é considerado um condomínio rural; seu parcelamento foi realizado em glebas de 2.000 a 6.500 m², por isso não constam seus dados territoriais na Secretaria de Obras, Infraestrutura e Habitação de Campos dos Goytacazes. Além dele, os dados referentes ao condomínio Raul Linhares são inexistentes.

Nos anos 1990, o mercado imobiliário voltou-se para as terras da Usina do Queimado. A partir dessa década, o valor sobre essas terras só aumentou, ao passo que sua consolidação dentro da área urbana, com serviços e comércios no seu entorno, demonstra a transformação da malha urbana em prol dessa tipologia de empreendimento.

Novos serviços e comércios foram se estabelecendo nessas áreas buscando atender às novas e futuras demandas. O Terminal Rodoviário Shopping Estrada foi um dos primeiros empreendimentos a ser construído em um dos terrenos da Usina por meio da expropriação do setor público, como forma de indenização ao município. A sede distrital também foi um dos serviços que se consolidou no bairro Santo Amaro na década de 1990. Com o passar do tempo, a vinda de novos empreendimentos para essas

áreas tornou-se interessante devido à Av. Nilo Peçanha ser um Eixo de Serviço e Comércio ao prolongamento da Av. Arthur Bernardes previsto pelo Plano Diretor, sendo mais um novo gancho para expansão urbana e investimentos imobiliários.

Os empreendimentos costumam ser anunciados por seus incorporadores, pelo mercado imobiliário e pelos proprietários das terras como um investimento no seu bem-estar e no da sua família. São condomínios que apresentam toda a estrutura de lazer, com espaços livres e segurança, além da consolidação da área externa aos muros, provendo-a de estrutura urbana, com comércio, serviços e mobilidade. Dessa forma, os então chamados vazios urbanos – residuais do setor sucroalcooleiro – ganham uma função, não a social nem a do pensamento de democratização da cidade, ganham, sim, a função da conservação de privilégios para alguns, e não para todos.

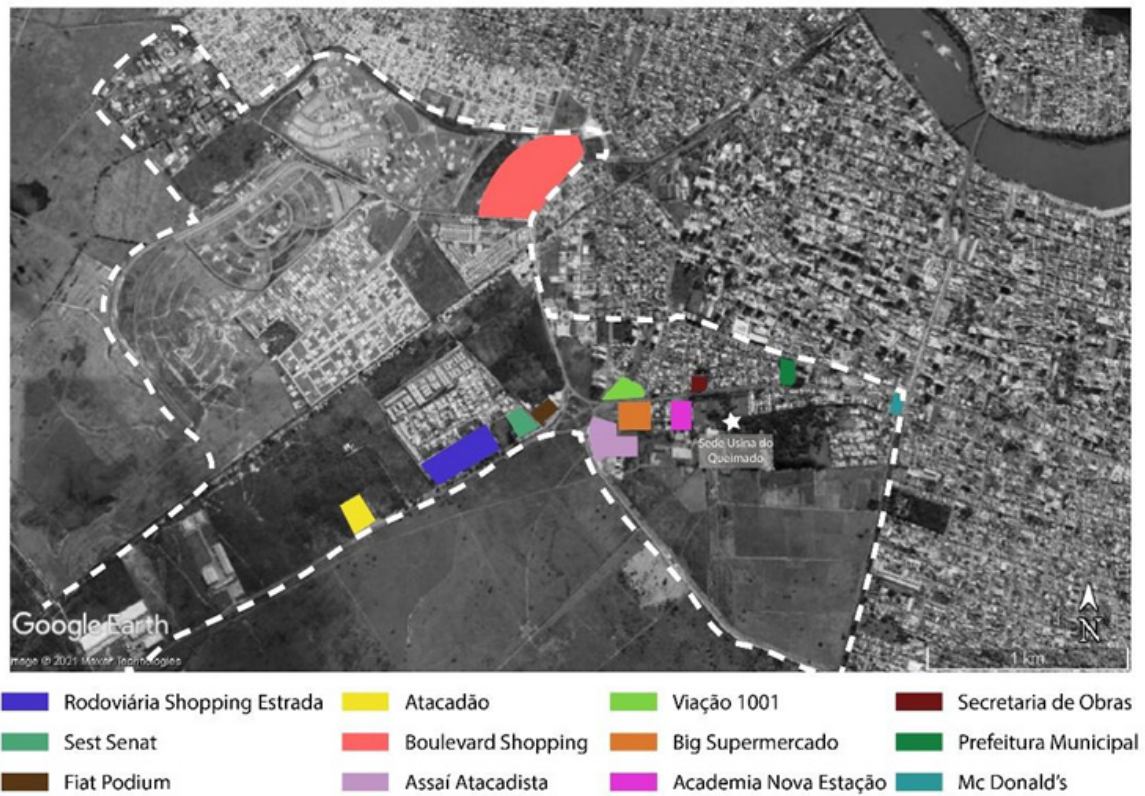
Observam-se, nas Figuras 6 e 7, os condomínios distribuídos pelas terras da Usina do Queimado e os serviços e comércios que eles impulsionaram a se estabelecer em seu entorno.

Figura 6: Mapa com os condomínios horizontais nas terras da Usina do Queimado.



Fonte: Elaborada pela autora com base no Google Earth, 2021.

Figura 7: Mapa com os serviços e comércios nas terras da Usina do Queimado.



Fonte: Elaborada pela autora com base no Google Earth, 2021.

A expansão sobre as terras da Usina pode ser analisada em três marcos temporais, conforme a Figura 8, que demonstram tanto a incorporação das terras por

condomínios quanto os serviços e comércios implantados nessa área.

Figura 8: Mapa com a expansão cronológica dos condomínios e serviços sobre as terras da Usina do Queimado, de 1993 a 2021.



Fonte: Elaborada pela autora com base no Google Earth, 2021.

Observa-se que, de 1993 a 2000, três condomínios foram loteados próximos à sede da Usina do Queimado; é possível compreender que, desde então, o padrão das construções é alto. Entre 2001 e 2010, novos condomínios de alto padrão foram se estabelecendo e trazendo com eles novos serviços. Já entre 2010 e os dias atuais, pode-se observar um maior desenvolvimento e uma maior expansão tanto na quantidade de novos empreendimentos como no tamanho que possuem, ressaltando que o padrão alto ainda se mantém.

As grandes glebas da antiga Usina sofreram e vem sofrendo diversos investimentos nas últimas décadas, alguns

empreendimentos públicos, mas em sua maioria, privados, voltados para uma classe social de maior poder aquisitivo e que transformam a paisagem, trazendo-lhe novos usos. Em contraponto a esse desenvolvimento, nas laterais da antiga linha ferroviária da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA), desde 1968, de acordo com Pohlmann (2008 apud MOTHÉ, 2011), encontra-se a Favela da Margem da Linha, conforme se vê na Figura 9. Em seu início, era composta por trabalhadores das antigas Usinas Cupim e do Queimado, com moradias irregulares, sem estrutura adequada, desprovida de serviços básicos.

Figura 9: Recorte da área de estudo com a marcação da Favela Margem da Linha.



Fonte: Elaborada pela autora com base no Google Earth, 2021.

Ao mesmo tempo que se observam o investimento, as transformações na paisagem em prol do desenvolvimento e o novo uso para essas terras, nota-se que essa utilização é tendenciosa, especulativa e beneficia uma determinada

classe social. Enquanto isso, há uma classe menos favorecida nessa mesma área e que parece não ser vista pelo poder público, sendo este mesmo poder negligente com as necessidades das camadas populares.

5. Considerações finais

O resultado deste estudo demonstra como a forma urbana do município de Campos dos Goytacazes foi diretamente influenciada pela atividade canavieira, visto que propiciou o desenvolvimento da cidade. Este trabalho realizou uma pesquisa acerca dessa relação, especialmente quanto à expansão sobre as terras da antiga Usina do Queimado. Após a decadência do setor sucroalcooleiro, as grandes glebas residuais dessa unidade produtiva produziram vazios urbanos, que geraram amplo interesse sobre sua área, valorização e especulação imobiliária. Já o poder público não demonstra preocupação no que se refere à democratização da terra e à função social da propriedade.

A partir do desenvolvimento e da análise dos mapas produzidos no contexto desta pesquisa, destaca-se com clareza que, desde o início da atividade sucroalcooleira no município, a posse dessas terras estava nas mãos dos grandes detentores de riquezas que compunham a classe alta da sociedade. E ao longo dos anos, sua paisagem e seu uso sofreram modificações, porém, essas terras, em especial as glebas da antiga Usina do Queimado, permanecem sob a posse da mesma classe social.

Todos os investimentos em empreendimentos realizados desde 1993 até os dias atuais, sendo eles, em sua maioria, do setor privado, demonstram um favorecimento do poder público em relação à implantação de tais empresas nessa área, consolidando esses novos bairros, ressaltando, assim, a ausência da prática dos instrumentos de democratização espacial da malha urbana, da função social da propriedade e das diretrizes do Plano Diretor.

Referências

BARGOS, D.C.; MATIAS, F.F. Áreas verdes urbanas: um estudo de revisão e proposta conceitual. **REVSBAU**, Piracicaba, SP, v. 6, n. 3, p. 172-188, 2011.

CANABRAVA, Alice. **A grande lavoura**. In: História Geral da Civilização Brasileira. Brasil Monárquico. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1968. Tomo 2, v. 4.

CARVALHO, Ailton Mota de; SILVA, Roberto Cezar Saraiva. **Economia e Desenvolvimento da região Norte Fluminense**: da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo. Campos dos Goytacazes, WTC Editora. 2004.

CAVALHEIRO, F.; NUCCI, J.C.; GUZZO, P.; ROCHA, Y.T. Proposição de Terminologia para o Verde Urbano. **Boletim Informativo da Sociedade Brasileira de Arborização Urbana**. Rio de Janeiro, Ano VII, n. 3, jul/ago/set. 1999. Disponível em: <https://tgpusp.files.wordpress.com/2018/05/cavalheiro-et-al-1999.pdf>. Acesso em: 27 maio 2019.

CONTI, Eliana França. **Os vazios urbanos e a função social da propriedade**: o papel do Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes/2008. Dissertação (Políticas Sociais), Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes, 2013. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/ELIANE-FRAN%C3%87A-CONTI.pdf>. Acesso em: 27 maio 2019.

CONTI, E. F.; FARIA, T.P.; TIMÓTEO, G.M. Os vazios urbanos versus a função social da propriedade: o papel do plano diretor da cidade de Campos dos Goytacazes. **Boletim de geografia**, Maringá, v. 32, n. 3, p. 151-169, set.-dez.2014. Disponível em: <https://doi.org/10.4025/bolgeogr.v32i3.20379>. Acesso em: 27 maio 2019.

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

GOMES, M. F.; QUEIROZ, D. R. E. Estudos dos espaços livre e áreas de lazer na cidade de Araçatuba - SP. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v.18, n. 61, p. 165–179, 2017.

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

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Tradução: Jair Pinheiro. São Paulo: Lutas Sociais, 2012, n.29, p. 73-89. Título Original: The right to the city, New Left Review, n. 53, 2008.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados, Campos dos Goytacazes**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

MACEDO, Silvio Soares. **Quadro do paisagismo no Brasil**. São Paulo: [s.n.], 1999.

MAGNOLI, Miranda. Espaço livre: objeto de trabalho. **Paisagem e Ambiente**: Ensaios, São Paulo, São Paulo, n. 21, p.175-198, 2006.

MESQUITA, Zandor Gomes. **O Patrimônio Industrial como elemento constituinte da Paisagem Cultural de Campos dos Goytacazes**. Dissertação (Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem), Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes. 2012. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/ZANDOR-GOMES-MESQUITA.pdf>. Acesso em: 27 maio 2019.

MESQUITA, Zandor Gomes; TEIXEIRA, Simonne. Usina do queimado: patrimônio industrial integrante da paisagem cultural de Campos dos Goytacazes. In: Seminário de Patrimônio, Cultura e Memória na Fronteira, 2007, p. 1-15, 1º **Colóquio Ibero-Americano Desafios e Perspectivas**, 2010, Belo Horizonte. Disponível em: <https://www.academia.edu/6554746>. Acesso em: 27 maio 2019.

MOTHÉ, Nathália Guimarães. **Dinâmica socioespacial em zona de expansão urbana. Os impactos da implantação de novos empreendimentos na área ao entorno da avenida silvio bastos tavares em Campos dos Goytacazes/RJ**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais do Centro de Ciência do Homem), Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes. 2011. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/NAT%C3%81LIA-GUIMAR%C3%83ES-MOTH%C3%89-parte-1.pdf>. Acesso em: 27 maio 2019.

NUCCI, João Carlos. **Qualidade Ambiental e Adensamento Urbano**: Um estudo de Ecologia e Planejamento da Paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP). 2 ed. Curitiba: O Autor, 2008.

PASSOS, Helio dos Santos. **Da Usina do Queimado aos bairros residenciais**: Mudanças e permanências na paisagem urbana de Campos dos Goytacazes. Dissertação (Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Ambiente e Políticas Públicas), Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes. 2018. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/handle/1/10692>. Acesso em: 27 maio 2019.

TORO, Mariana Alejandra Roaedel Salles. A produção do espaço e suas contradições: possibilidades para a construção de novos caminhos. **História, Natureza e Espaço**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 1, 2015. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/niesbf/article/view/25706>. Acesso em: 27 maio 2019.

ZACCHI, Raquel Callegario. **O papel dos proprietários fundiários e do estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados**: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011). Dissertação (Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem), Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes. 2012. Disponível em: <https://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/RAQUEL-CALLEGARIO-ZACCHI.compressed.pdf>. Acesso em: 27 maio 2019.

¹ O coronavírus (COVID-19) é uma doença infecciosa causada pelo vírus SARS-CoV-2 que assolou o mundo desde o primeiro trimestre de 2020 (MINISTÉRIO DA SAÚDE, 2020).

² O condomínio Nashville Park é considerado um condomínio rural, o seu parcelamento foi realizado em glebas de 2.000 a 6.500m², por isso não constam seus dados territoriais na Secretaria de Obras, Infraestrutura e Habitação de Campos dos Goytacazes.