



OS PROGRAMAS BAIRRO LEGAL E MORAR FELIZ EM DONANA, NA BAIXADA CAMPISTA, RJ: DO MORAR FELIZ AO BEM VIVER

M. A. Pohlmann¹, T. P. Faria²

¹ Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro

² Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro

RESUMO

O “boom” imobiliário ocorrido, entre 2009 e 2015, nas cidades brasileiras intensifica o processo de expansão urbana sobre o espaço rural, ampliando radicalmente a dispersão e a fragmentação, com a participação dos governos e câmaras municipais, que ao não realizarem a regulação fundiária e imobiliária, acabam flexibilizando a legislação e ampliando o perímetro urbano nas cidades médias. A expansão urbana de Campos dos Goytacazes em direção ao Distrito de Goitacazes, por meio dos programas Morar Feliz e Bairro Legal, é um fator importante nas transformações ocorridas neste distrito, principalmente na localidade de Donana, devido à proximidade com a região do Açú, onde se localiza o Complexo Logístico Industrial Portuário do Açú. Por possuir grande extensão de terras baratas, fácil acesso à BR-101 e a proximidade com a centralidade de Campos, esta se torna uma área que atrai a especulação imobiliária. O objetivo do trabalho é identificar os impactos sociais e espaciais, através da observação flutuante, visualizando como os moradores percebem e vivenciam esta realidade e analisando as atuais relações entre cidade/campo, rural/urbano.

Palavras chave: Expansão Urbana; Especulação Imobiliária; Morar Feliz; Bairro Legal

ABSTRACT

The real estate boom that occurred between 2009 and 2015 in Brazilian cities intensifies the process of urban expansion upon rural areas, radically increasing dispersion and fragmentation, with the participation of governments and municipal councils, which, by failing to carry out land regulation and real estate, end up making legislation more flexible and expanding the urban perimeter in medium-sized cities. The urban expansion of Campos dos Goytacazes towards the District of Goitacazes, through the programs Morar Feliz and Bairro Legal, is an important factor in the transformations that occurred in this district, mainly in the locality of Donana, due to its proximity to the Açú region, where the Port Industrial Logistics Complex of Açú is located. Because it has a large extension of cheap land, easy access to the BR-101 and proximity to the centrality of Campos, this becomes an area that attracts real estate speculation. The objective of this work is to identify the social and spatial impacts through floating observation, visualizing how the residents perceive and experience this reality and analyzing the current relationships between city / countryside, rural / urban.

Keywords: Urban Expansion; Real Estate Especulation; Morar Feliz; Bairro Legal

1 – Apresentação

Este artigo faz parte da minha tese de doutorado intitulada “*O Papel dos Programas Morar Feliz e Bairro Legal no recente processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes, em direção à Baixada Campista, RJ*”, que se propõe a estudar o recente processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes, tendo como referência o ano de 2011, momento em que foram implantados os programas da prefeitura municipal de Campos dos Goytacazes, Morar Feliz (MF) e Bairro Legal (BL). O MF tem por finalidade diminuir ao máximo o déficit habitacional, instalando-se após a periferia consolidada da cidade. O BL tem por finalidade a melhoria ou instalação de infraestrutura em bairros periféricos e favelas. A partir de 2013 estes programas são implantados em alguns distritos do Município, na área da Baixada Campista, que se torna uma área de grande interesse da especulação imobiliária, devido à grande extensão de terras baratas, infraestrutura, proximidade com a área central de Campos dos Goytacazes e por ser vizinha à área onde se instalou o mega empreendimento, “Complexo Logístico Industrial Portuário do Açú (CLIPA)”.

Baixada Campista, Baixada da Égua ou Baixada Goitacá é uma extensa área rural e sua história se entrelaça com a história da cidade de Campos dos Goytacazes, desde o século XVIII. Teve como a principal atividade econômica a agroindústria açucareira, mas a partir da segunda metade do século XX a crise do setor sucroalcooleiro se aprofundou, resultando no processo de fechamento de várias usinas, fato este que abalou a economia nos distritos da Baixada, gerando um empobrecimento e um forte processo de migração para Campos, pois a atividade da indústria da cerâmica e da pecuária não são suficientes para absorver a grande parte da mão-de-obra proveniente da indústria sucroalcooleira.

Em 2002, o poder público municipal, através do FUNDECAM¹, inicia o processo de ativar economicamente a Baixada Campista, financiando e atraindo instalações de novas indústrias para os distritos da Baixada Campista.

¹ FUNDECAM – Fundo de Desenvolvimento de Campos, criado em 2001 com o objetivo de gerar o desenvolvimento regional com o dinheiro proveniente dos royalties do petróleo, fomentando o setor

Paralelamente, o crescimento da cidade de Campos dos Goytacazes em direção a Donana, localidade pertencente ao distrito de Goytacazes, se desenvolve com o aparecimento de bairros como Residencial Santo Antônio e Parque Imperial, nas terras antigas da Usina de Santo Antônio, além da expansão do bairro da Penha e do loteamento irregular Novo Jockey, que na primeira década de 2000 se torna um bairro legalizado. Isto ocorre porque o Plano de 1991 define que um dos vetores de expansão da malha urbana da cidade de Campos dos Goytacazes é a Baixada Campista.

No Plano Diretor Participativo de 2008 esses vetores são mantidos e no Capítulo V, na Sessão I, o Art. 81, que se refere às diretrizes estratégicas para a orientação da expansão urbana, no inciso II prevê a revisão dos limites das áreas urbanas e de expansão urbana, considerando o potencial de cada região do Município, a dinâmica dos núcleos urbanos e as características ambientais locais; no inciso III prevê o condicionamento da expansão urbana à oferta de infra-estrutura, à preservação ambiental e às demandas reais por ocupação de novos espaços; e no inciso IV, fala sobre o incentivo à criação de novas centralidades na sede municipal e nas áreas conurbadas, rompendo a dualidade centro-periferia.

Essas novas diretrizes, de certa forma, vem favorecer o processo recente de transformações no uso do solo de Donana e Goitacazes, nas mudanças urbanísticas em Donana e Goitacazes, assim como na paisagem destes lugares. Entre 2004/2008, na gestão do prefeito Alexandre Moicaber, é construída a estrada RJ-318, com a finalidade de melhorar o acesso da Baixada com a principal rodovia BR-101, sentido Sul, que popularmente recebe o nome de Estrada dos Ceramistas. A partir de então, a produção da indústria de cerâmica é escoada por esta via, não entrando mais nas vias urbanas da cidade de Campos.

Consideramos que a instalação do Complexo Logístico Industrial Portuário do Açú (CLIPA), no 5º distrito municipal de São João da Barra, na localidade de Barra do Açú, cuja ligação com a Baixada Campista é através da localidade de Baixa Grande, tem uma grande participação neste processo de transformações, devido à grande

produtivo da região, viabilizando investimentos externos e internos, sobretudo em pequenas e médias empresas capazes de gerar empregos e renda.

demanda que este grande empreendimento exigiu, tanto do município no qual está instalado, quanto do que com aquele faz fronteira, mais estruturado em questões de serviços, infraestrutura e mobilidade. Este mega-empreendimento cria, a partir de 2011, um “boom” imobiliário na cidade de Campos dos Goytacazes. De repente a cidade foi invadida por várias grandes construtoras de São Paulo e Minas Gerais, como a Tenda, Alphaville, MRV, bem como os conjuntos de habitação popular municipal PMF, que vão acelerar e intensificar o processo de expansão espraiada e fragmentada da cidade, atingindo os distritos.

Como afirma Vainer (2002, p.78), para atender aos interesses dos investimentos empresariais, a cidade é uma mercadoria e seu processo de planejamento entra num processo de *marketing urbano*, onde localização, mobilidade, serviços e segurança tornam a cidade atrativa. O distrito de Goitacazes é um exemplo desse processo. A localidade de Donana foi a área escolhida para o investimento maciço e diversificado para a instalação de condomínios e bairros planejados, como o Bem Viver Campos, lançado em 2015 pela construtora Urbamais, do Grupo MRV ²; o Campos Alpha, do grupo Alphaville; o Portal do Lago, do grupo IMBEG; o Residencial de Donana MCMV, entre outros, que estão sendo construídos entre Donana e Goytacazes.

A expansão da cidade através da política habitacional e do desenvolvimento urbano é o reflexo da interface entre o Estado e o capital, em que o primeiro irá dar subsídios à atuação do segundo, com a promoção do aparato necessário ao desenvolvimento capitalista na cidade (MARICATO, 1982). Com a retórica social – diminuir o déficit habitacional – as intervenções do Estado pretendem, muito mais, alcançar êxitos econômicos. E vimos isso de maneira bem clara com a criação e implantação das políticas públicas municipais dos Programas Morar Feliz e Bairro Legal, ocorridos na gestão de Rosinha Garotinho (2009-2016).

2- O processo de expansão urbana de Campos dos Goytacazes.

O processo de expansão urbana das cidades brasileiras é acelerado, intenso e espraiado, levando-as a expandirem seus limites físicos sobre o espaço rural, se apropriando e transformando esse espaço, por isso é importante entender esse avanço da

²Empresa mineira – MRV, que se instalou na cidade de Campos dos Goytacazes em 2011.

cidade em direção ao campo para compreender como se estabelece ou não a diferenciação entre o campo e a cidade e entre rural e urbano. Segundo Sposito (2010), nas últimas décadas a expansão urbana das cidades brasileiras ocorre pela associação entre proprietários de terras localizadas no entorno das cidades e incorporadores urbanos, os quais elaboram o projeto de parcelamento das terras localizadas no limite rural/urbano.

A cidade de Campos dos Goytacazes, historicamente, é cercada por canaviais e usinas de açúcar, devido à sua principal atividade econômica, desde o período colonial até meados do século XX, ser a agroindústria sucroalcooleira.

Desta forma, a expansão urbana desta cidade ocorreu a partir da "liberação" de antigas propriedades rurais, transformando gradativamente os usos e a paisagem das áreas do seu entorno, principalmente a partir do final da segunda metade do século XX e início do século XXI, quando se agrava o processo de decadência da atividade sucroalcooleira, seguida da descoberta e exploração de petróleo. É um modelo de expansão espraiada e, segundo Faria (2000; 2005), esta ocorre no sentido centro – periferia. O Plano Urbanístico de 1944³ orientou o sentido de expansão da cidade em direção às áreas periféricas, definindo o centro como zona comercial, financeira e administrativa, isto é, o “centro histórico. Em 1978, uma equipe técnica, juntamente com o Prefeito e arquiteto Raul David Linhares, elabora o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC) que impulsionou o processo de expansão urbana sobre as áreas rurais, ao publicar leis de mudanças de uso do solo e de conversão de terras rurais em urbanas.

A Lei nº 5.251, de 27 /12/1991, que instituiu o Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes, na gestão do prefeito Anthony Garotinho, cujas diretrizes estão contidas no art. 14º, aponta como um dos vetores de expansão urbana os núcleos de Barra do Furado, Cabo de São Tomé e Açú, cujos núcleos se localizam na Baixada Campista e seu entorno. No Plano Diretor Participativo de 2008⁴ do município de

³ concebido pela empresa Coimbra Bueno, no governo municipal de Salo Brand, em 1944.

⁴ Ver <https://leismunicipais.com.br/a/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei-ordinaria-n-7973-2007-institui-a-lei-de-perimetros-urbanos-do-municipio-de-campos-dos-goytacazes>

Campos dos Goytacazes, elaborado segundo as exigências do Ministério das Cidades, as novas áreas de expansão são definidas, tendo como base a lei de uso e ocupação do solo e de zoneamento do PDUC (1978) e através da Lei nº 7973, de 10/12/2007. Fica definido que o distrito de Goytacazes (2º) passa a fazer parte do perímetro urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, além de permanecer com os vetores de expansão da Lei nº 5.251.

A partir desta lei e a instalação do CLIPA em terras que fazem fronteira com a Baixada Campista entende-se o grande esforço do poder público municipal, a partir de 2011, em implantar os conjuntos habitacionais populares do PMF e as várias intervenções urbanísticas do Bairro Legal (PBL), pois com a grande extensão de terras e a proximidade com o CLIPA, principalmente o distrito de Goytacazes atrairá os investidores imobiliários e, neste caso, é importante já possuir infraestrutura e um controle social sobre as populações pobres.

Nesta perspectiva o distrito de Goytacazes, após essas transformações, pode exercer um papel de “nova centralidade”. No Brasil, os distritos são subdivisões municipais, é importante destacar que, embora estejam localizados na zona rural do município, a sede dos distritos é considerada parte integrante da zona urbana, e sua população é contada em Censos oficiais como sendo população urbana.

3 - Do Morar Feliz ao Viver Bem.

A localidade de Donana, no distrito de Goytacazes, na Baixada Campista, foi a área escolhida para a instalação de condomínios e bairros planejados, como o Bem Viver Campos, lançado pelo Grupo MRV ⁵, a Cidade Alpha, de alto luxo, entre outros. Mas também recebeu um conjunto de habitação popular do PMF, que não foi concluído, um conjunto de 372 casas, cuja obra foi interrompida em 2015, curiosamente no mesmo ano em que o grupo MRV adquiriu uma extensa área e lançou um loteamento, com 1.402 lotes, o Bem Viver.

Em entrevista ao jornal *O Diário*, de junho de 2015, o consultor imobiliário da MRV, afirma que *“Devido aos investimentos em infraestrutura em algumas áreas fora do eixo*

⁵ Empresa mineira – MRV, que se instalou na cidade de Campos dos Goytacazes em 2011.

central da cidade, como é o caso de Goitacazes, a tendência é de que o distrito cresça, já que novos empreendimentos imobiliários estão chegando para somar aos que já estão implantados no local”.

Entre 2015 e julho de 2017 acompanhei o abandono do conjunto habitacional e a evolução da terraplanagem, da instalação de rede de água e esgoto, galeria pluvial, traçado das ruas e asfaltamento das mesmas, demarcação dos lotes, criação de praças e colocação de equipamentos urbanos como iluminação pública, área de lazer, faixa de pedestre, hidrante, arborização, todos estes relacionados do loteamento Bem Viver, bem como o lançamento para as vendas dos respectivos lotes. E o campo de obra do Morar Feliz de Donana, parado, em 2016, sem a placa da construtora responsável pela execução do conjunto, a Odebrecht, mas com vigilantes.

Certa manhã estava chegando ao local e encontrei uma moça. Perguntei-lhe sobre o conjunto, então ela se virou e disse: *“Dona, esse conjunto não vai sair, as pessoas não terão as casinhas, porque os bacanas não querem morar perto de favelado”*. Para minha grande surpresa, ao retornar ao local, em maio de 2018, constatei que o conjunto habitacional MF foi ocupado, as 372 casas estão habitadas, as famílias estão terminando as casas da maneira que podem. O fornecimento de luz e água são “gatos”, não tem a rede de água e esgoto, em algumas ruas os moradores encontram as galerias pluviais, onde jogam todos os detritos gerados, em outras ruas é vala negra mesmo. Quase não há iluminação pública e quando chove é um verdadeiro atoleiro, é difícil sair e entrar no conjunto.

Vizinho a este conjunto irregular, temos o loteamento do Bem Viver, com uma realidade totalmente diferente, o que separa esses dois mundos de segregação, sendo um de auto-segregação e outro de segregação socioespacial. Um simples muro e muitas seguranças de motocicleta fazem a vigilância do loteamento. Outro detalhe importante é que enquanto o Morar Feliz é super povoado, o Bem viver são apenas lotes vazios.

A ocupação do Morar Feliz ocorreu em 20 de julho de 2017, segundo a moradora Marlene, que mora no primeiro quarteirão do MF, a casa dela tem um bar na sala de visita. Ambos os espaços não veem um ao outro. As famílias cadastradas e as não cadastradas pelo PMF afirmaram que se casaram de ficar na espera da sua casinha, o custo de aluguel é caro e a falta de providência da gestão atual em relação às obras do conjunto, fizeram com que eles o ocupassem.

Já no loteamento privado o corretor falou que as vendas dos lotes continuam, só que os lotes, no final, sofreram uma queda no seu valor, de até cinco mil reais a menos. Os lotes

vendidos são aqueles que estão antes da grande praça, que fica próxima dos lotes localizados nos quarteirões finais do loteamento, mais próximos ao muro que o separa da ocupação Morar Feliz.

Nas conversas iniciais com alguns moradores que frequentam o bar de Marlene, estão felizes apesar da precariedade dos serviços, mas estão em suas casas e o que mais aflige as famílias é a falta do papel que garante a propriedade das casas a cada família. A luta deles perante a prefeitura é a posse das respectivas casas. São dois mundos de uma aproximação espacial mas de um abismo social, a fragmentação deste espaço é forte e cruel.

Nas minhas observações flutuantes iniciais o que percebo é que na atualidade Donana em sua paisagem, mesmo com a urbanização, ainda encontramos práticas rurais, como as hortas e os currais. Mas é um espaço fragmentado, pois, existe a concepção moderna de moradia, tipicamente urbana, os condomínios fechados, a presença do conjunto habitacional com as mazelas urbanas, como a presença forte do tráfego e a falta de infraestrutura tão frequente em loteamentos irregulares. Além de uma mistura de pessoas de origem variada, de Campos, Rio, alguns nordestinos, que alteram o modo de vida, os costumes, tornando-se uma área de transição.

4 - AGRADECIMENTOS

Agradecimentos à FAPERJ por custear a pesquisa desta tese através de bolsa de pesquisa para doutorado do PPGPS/UENF

5 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES. O; VAINER.C; MARICATO.E. 2002- **A Cidade do Pensamento Único**. 3ª Edição. Editora Vozes. Petrópolis, RJ

FARIA, T.J. P. 2000. **As Reformas Urbanas de Campos e suas contradições. O Plano de 1944 uma nova ordem social e urbana**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 6, p. 1-14.

_____ 2005. Configuração do Espaço Urbano da Cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades velhas estruturas. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina: Do Labirinto da Solidão ao Espaço da Solidariedade. São Paulo. v. 1. p. 78-99.

SPOSITO. M.E.B, .2010. **A Questão Cidade-Campo: Perspectiva a partir da Cidade**. In: **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural**. Sposito, M.E.B; Witacker, A.M. (orgs). 2 Ed. São Paulo: Expressão Popular.