



FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA  
ESCOLA NACIONAL DE CIÊNCIAS ESTATÍSTICAS  
MESTRADO EM ESTUDOS POPULACIONAIS E PESQUISAS SOCIAIS  
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: DEMOGRAFIA

DINÂMICA TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NITERÓI: UM FOCO NA  
EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DA REGIÃO OCEÂNICA.

LUCIANO GAGLIARDI PAEZ

ORIENTADOR: CESAR AJARA

RIO DE JANEIRO

2006

# **DINÂMICA TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NITERÓI: UM FOCO NA EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DA REGIÃO OCEÂNICA.**

## **CAPÍTULO 1. APRESENTAÇÃO**

Pensar a cidade através da vida cotidiana de seus moradores não é tarefa das mais simples. Esta área de grande complexidade que o homem produz para suas necessidades de sobrevivência no espaço, esteve sempre nos meus pensamentos enquanto um ser curioso. Na minha formação acadêmica tive a oportunidade de aprofundar certos assuntos que antes eram difusos ou meramente simplórios. Foi na graduação em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, durante os anos de 1999 a 2003, que tive os primeiros contatos teóricos e conceituais sobre o tema.

Nomes como Maurício de Almeida Abreu, Roberto Lobato Corrêa, Marcelo José Lopes de Souza, Paulo César da Costa Gomes, Iná Elias de Castro, Lia Ozório e Cláudio Egler, além de servirem como grandes orientadores nas discussões sobre o espaço geográfico, através de seus inúmeros livros e artigos científicos, foram excelentes professores na graduação, onde pude consolidar questões sobre este ambiente tão diverso.

Como esse assunto sempre esteve na pauta das minhas prioridades enquanto estudante, fui buscar estágio de iniciação científica no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR/UFRJ), onde trabalhei durante os anos de 2000 e 2001. Nesta instituição tive a honra de ser orientado pelo professor Adauto Lucio Cardoso, que me ajudou a pensar a cidade de uma forma mais humana e também tecnicista. Participar de pesquisas como: Sustentabilidade e Justiça Ambiental – Mapeando indicadores sócio-ambientais na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (2000) e Cidade, Moradia e Meio Ambiente: Uma análise crítica da Agenda 21 e da Agenda HABITAT e de seus desdobramentos a nível local (2001), foi de fundamental importância para a minha formação intelectual e profissional.

Neste início de caminhada profissional no IPPUR, busquei acompanhar com atenção, as consequências de processos urbanos problemáticos, onde o fenômeno da metropolização, sobretudo na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, gerou carências infra-estruturais, pobreza, e acima de tudo, desigualdades sócio-espaciais.

Para continuar aprofundando minhas intenções acadêmicas, busquei aprimorar meus estudos após a graduação, em uma instituição que me pudesse auxiliar em uma pesquisa que hoje pode ser concretizada. A Escola Nacional de Ciências Estatísticas – ENCE/IBGE, com singularidades no ensino que vão desde a interdisciplinaridade científica, até uma sólida infra-estrutura física e profissional, auxiliou e muito no meu desempenho enquanto pesquisador no Mestrado. A conjunção entre ciências estatísticas e sociais, foi preponderante para aumentar o entendimento sobre questões urbanas.

Cabe ainda ressaltar as minhas vivências em Niterói, cidade onde nasci, obtive minhas referências educacionais antes da graduação, experiências e olhares críticos sobre a urbe, e acima de tudo, acompanhei de perto como morador e espectador, as grandes transformações que se fizeram neste município, não somente na Região Oceânica, mas em toda reestruturação espacial ao nível municipal.

Uma cidade é uma cidade. Ela é feita à imagem e semelhança de nosso sangue mais secreto. Uma cidade não é um diamante transparente. Ela espelha, palmo a palmo, o mundo dos homens, suas contradições, abusões, virtudes e desterros. Milímetro por milímetro. A mão do homem em toda parte. No asfalto. No basalto domado. Na pedreira. Nos calçadões. Na rua, onde os veículos veiculam o nosso exaspero e desespero. Uma cidade nos revela. Nos denuncia naquilo que escondemos (...). Construimos nossa cidade. Somos construídos por ela (...) (Hélio Pellegrino).

## 1.1. Introdução

De acordo com (CORRÊA, 2001), “...a cidade pode ser considerada, como a expressão concreta de processos sociais na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico. Expressão de processos sociais, a cidade reflete as características da sociedade”. Através desse significado teórico dado ao urbano, partimos para elaborar o tema de interesse que pretendemos desenvolver no Programa de Mestrado em Estudos Populacionais e Pesquisas Sociais da Escola Nacional de Ciências Estatísticas – ENCE.

Tendo o Capitalismo como sistema econômico hegemônico mundial, as cidades modernas constituem-se em importantes locais de acúmulo de capital, e onde as condições para a reprodução da força de trabalho podem mais plenamente ser realizadas. Com isso, tais processos sociais produzem sobre o espaço urbano, formas, movimentos e conteúdos, originando a organização espacial do espaço antrópico.

Tendo como foco de estudo o município de Niterói – RJ, percebe-se, não somente através de pesquisas analisadas pelos Censos Demográficos de 1970, 1980, 1991 e 2000, além da contagem populacional de 1996, produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, e também pelos embasamentos teóricos que tratam da questão urbana, em especial a auto-segregação, mas também por uma análise crítica no que concerne o empírico da situação retratada.

Com isso começamos as questões pertinentes a esse estudo. Uma primeira hipótese que justifica este trabalho de pesquisa é se está havendo fragmentação espacial no município de Niterói. E a segunda indagação, que necessariamente se articular e aglutina-se com a primeira é se a ocupação da Região Oceânica de Niterói, através de um molde segregacionista, expressa uma fragmentação do espaço urbano desta cidade.

O recorte espaço-temporal privilegia os bairros da Região Oceânica de Niterói. Uma maior atenção será dada aos bairros de Piratininga, Itaipu e Camboinhas, quanto aos fatores do capital imobiliário e investimentos feitos nesses locais. Esta dinâmica começa a existir

com grande impulsão já no final dos anos 1960, como consequência de fatores internos e externos ao local de estudo.

A operacionalização desta pesquisa se dará pelo pilar da segregação sócio-espacial, como forma de elucidar os movimentos no espaço urbano, sob o prisma territorial. Esta proposta não se pretende a divagar entre todas as ciências sociais que tratam do tema, porém é justificada a articulação e interdisciplinaridade científica, para abarcar o complexo estudo do urbano. Desse modo a metodologia aplicada procurará através de indagações feitas, unir o empírico com os modelos científicos clássicos do tema central e possíveis transversais que surgirem, para levar as respostas da questão chave deste trabalho, consequentemente às conclusões nas quais queremos chegar.

O trabalho se apóia também nos agentes sociais que fazem e refazem o espaço urbano. Tais agentes modeladores do espaço, desempenharam e continuam desempenhando transformações profundas no interior deste município via incorporação de novas áreas intra-regionais de Niterói, a exemplo a Região Oceânica, nomenclatura esta utilizada no Capítulo VI, artigo 205 do Plano Diretor deste município. Os proprietários fundiários e os promotores imobiliários foram os principais agentes modeladores do espaço caracterizado como Região Oceânica, e também nota-se outras mudanças como a densificação do uso do solo principalmente no núcleo central da cidade; deterioração de certas áreas – como o centro histórico chamado Ponta D’Areia, onde existe nos tempos atuais a economia pesqueira e a construção naval - renovação urbana; relocação diferenciada da infraestrutura, estas sendo direta ou indiretamente influenciadas por tais atores acima citados, em conjunto com o governo municipal.

Para explicitar de forma adequada a temática que este trabalho de pesquisa pretende desenvolver, faremos uma ligação sucinta com a história deste município e de sua região de análise, para compreendermos os porquês da dinâmica dos fluxos intra-regionais que serão identificados, sem a princípio nos focalizar em muitos registros históricos.

Então, com o intuito de alcançar os objetivos pretendidos e responder às questões enunciadas e seus desdobramentos, este trabalho obedeceu à seguinte estruturação:

Neste primeiro capítulo, buscou-se através da apresentação da trajetória do autor, com suas vivências teóricas e práticas no assunto, além de mostrar nesta parte introdutória qual é o objetivo que se pretende alcançar no trabalho, com as hipóteses, questões pertinentes e a forma que será usada para a elaboração da pesquisa, iniciar uma discussão geral sobre o tema proposto.

O segundo capítulo tem a fundamentação teórica e conceitual como pano de fundo para ser amplamente articulada com toda a dissertação. É através dos conceitos expostos sobre a segregação sócio-espacial que iremos nos remontar ao longo de quase todo o trabalho. Os agentes modeladores neste capítulo terão papel fundamental na apresentação do tema, onde serão mostrados como expressão de toda reestruturação territorial nas cidades.

No terceiro capítulo se fará um breve resgate da dinâmica territorial do município de Niterói, onde se inscreverá através de momentos históricos, as diversas transformações que a cidade vem passando ao longo do tempo. Analisaremos o município que o escopo deste trabalho faz parte, com sua inserção na dinâmica intra-metropolitana, e depois se mostrará a história da Região Oceânica, com o seu desenvolvimento urbano e criação dos seus bairros como consequência de poderes sócio-político-econômicos.

O quarto capítulo será o começo de se juntar as peças do “quebra-cabeça”, ou seja, com a base teórica exposta, e a evolução histórica abordada no capítulo anterior, será permitido analisar como o capital imobiliário, através de suas ações no espaço, definirá uma nova forma de olhar a cidade de Niterói, sobretudo a Região Oceânica, com o molde segregacionista dos condomínios fechados como resultado da fragmentação espacial.

No quinto e último capítulo será pretendido responder algumas questões levantadas durante o processo de construção desta dissertação, com as considerações que percebemos

importantes elucidar. Durante esta discussão, apareceram indagações que não poderão ser elucidadas no momento, deixando possibilidades e aberturas para novas pesquisas.

## **CAPÍTULO 2. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS CONCEITUAIS SOBRE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL.**

A estrutura social resulta das disputas entre classes e grupos pelo uso e ocupação do território da metrópole, cujo fundamento é o acesso aos recursos urbanos que se acumulam. Estes recursos incidem sobre a qualidade de vida das pessoas, quando se trata de bens de consumo coletivo (equipamentos e serviços urbanos), e sobre as possibilidades de auferir renda monetária, quando se trata do sistema de infra-estrutura urbana que permite a mobilidade da população entre os locais de residência e de trabalho. Da dinâmica de apropriação destes recursos resulta a divisão social do espaço, comumente conhecida como segregação urbana.

### **2.1. Os Agentes Sociais**

De acordo com Abreu (1997) A Região Metropolitana do Rio de Janeiro tem sido marcada, ao longo dos anos, por um processo de crescimento que reflete, também espacialmente, “a coerência e as contradições dos sistemas econômico, institucional e ideológico prevaletentes no país”.

Neste caso, as transformações dos agentes promotores no espaço urbano são variáveis no tempo e no espaço, de acordo com ações políticas e econômicas que são sazonais no processo de construção e reconstrução do espaço.

O espaço urbano que é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo (CORRÊA, 1999), se faz a partir de agentes sociais concretos, onde o processo está em constante modificação espacial, ora através da incorporação de novas áreas ao espaço urbano – objeto de interesse desta pesquisa -, ora na densificação do uso do solo, na

deterioração de certas áreas, ou ainda na relocação diferenciada da infra-estrutura em algumas áreas previamente privilegiadas, dentre outras.

Segundo Santos (1985), para se compreender a totalidade social espacializada, deve-se perpassar a relação dialética existente entre estrutura, processo, função e forma. As bases teóricas e metodológicas servem para a discussão dos fenômenos espaciais em sua totalidade. Portanto, a compreensão da dinâmica social, tendo em vista o entendimento dos processos de mudança e permanência do uso do solo em determinadas frações do espaço urbano e regional pode ser feita com base nesses elementos.

O caráter mutável do uso do solo na cidade capitalista decorre fundamentalmente de dois fatores: necessidades do processo de acumulação capitalista e necessidades de reprodução das classes sociais. Fatores estes que são aplicados na cidade de Niterói, com modelagens espaciais segregadoras.

As necessidades do processo de acumulação capitalista e de reprodução simples e ampliada das classes sociais materializam, no território, formas espaciais de natureza econômica, jurídico-política e ideológica. Estes processos fazem com que uma paisagem seja escrita sobre outra como herança de momentos diferentes, e não sendo a ela inerme ou acabada, mas criada não só por acréscimos, mas também por substituições.

Na cidade de Niterói, como na grande maioria das cidades capitalistas, os agentes que fazem e refazem esta área, de acordo com Corrêa (1999) são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, e os grupos sociais excluídos. Trataremos então de abordar a ação de cada agente, em especial aos promotores imobiliários que são o escopo deste capítulo.



### **2.1.1. Os Proprietários dos Meios de Produção**

Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais, segundo Corrêa (1999), são grandes consumidores de espaço. Estes agentes buscam locais onde tenham terrenos amplos e baratos, e com certa infra-estrutura de fixos para otimizar a produção, como portos, estradas, linhas férreas, boa acessibilidade para a população, e etc. Para os proprietários dos meios de produção, esta terra tem o valor de troca, e não de uso como em áreas rurais, portanto a especulação fundiária é um processo conflitante para tais agentes.

Os proprietários industriais, no caso de Niterói no final do século XIX, eram grandes consumidores de espaço. A atividade industrial de maior impacto neste período era a portuária. Como grandes consumidores de espaço, o aumento do preço da terra, resultado de um aumento da demanda, não foi interessante no processo de ampliação da produção no município.

O movimento portuário de Niterói foi se esvaziando no período de 1964-67, com a decadência da economia cafeeira do Norte Fluminense. Aliado a esta decadência, que foi regional, a própria economia niteroiense sofreu várias dificuldades no seu setor industrial, a começar pela indústria têxtil, um dos ramos mais tradicionais. Com baixa produtividade do trabalho comparado com outras cidades do Estado e do país, por possuir máquinas e equipamentos antiquados, o setor têxtil niteroiense foi perdendo competitividade. A indústria da construção e reparos navais que, historicamente, é o ramo mais denso e com maior capacidade de absorção de mão de obra e de geração de recursos, encontra-se mergulhada em uma crise muito grande por falta de novos investimentos e por dificuldades gerenciais (HONORATO, 1999).

### **2.1.2. Os Proprietários Fundiários**

Os proprietários de terras irão atuar no sentido de obter grandes possibilidades de renda sobre a terra. Como estão preocupados com o valor de troca e não de uso da terra, a

ampliação da área urbana da cidade é fundamental para aumentar a demanda por espaços, consequentemente o aumento do valor do terreno, pois a terra no meio urbano é mais valorizada que no rural (CORRÊA, 1999). Com isso, os proprietários fundiários podem tentar pressionar o Estado, para que faça leis de zoneamento urbano, além de pressionar também para que construam estruturas viárias. Neste sentido a terra ficará mais valorizada.

De acordo com Corrêa (1999), “A propriedade fundiária da periferia urbana, sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar ela diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano”.

As propriedades fundiárias da periferia urbana, segundo Corrêa (1999), recebem grande importância, sobretudo a de grandes cidades. Isto se deve ao fato destas estarem diretamente submetidas ao processo de transformação do espaço rural em urbano. Porém, essa alteração de usos do solo, dependerão do confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos. Como foi salientado, segundo Honorato (1999), a região oceânica de Niterói tinha propriedades familiares de subsistência em sua maioria. A agropecuária voltada para o mercado não era empregada na região. Com isso, esta área foi gradativamente reconstruída com moldes capitalistas urbanos.

O aumento populacional na cidade que acontece sobretudo após a construção da ponte Costa e Silva na década de 1970, demandou a busca por terras e habitações. Com o forte apelo ambiental, a região oceânica seria o local ideal em Niterói para ocorrer a transformação de área rural em urbana. Isto favoreceria os donos das terras que lucrariam com esta substituição.

Esta demanda de terras e habitações em Niterói que foi ocasionada pela construção da ponte, conhecida popularmente como Rio-Niterói, é uma das causas da articulação política entre os atores do espaço urbano para modificarem a área rural do município em urbana. Este eixo de circulação foi fundamental para que esta transformação no espaço

ocorresse. Neste período, Santos (2005) mostra que o fenômeno da metropolização incorpora novo perfil, onde cidades médias como Niterói, se inscrevem como novos espaços de crescimento urbano. Segundo Santos:

A partir dos anos 1970, o processo de urbanização alcança novo patamar, tanto do ponto de vista quantitativo, quando do ponto de vista qualitativo. Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 1950, tivemos, primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da população respectiva – dos núcleos com mais de 20 mil habitantes e, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermédio, para alcançarmos, depois o estágio da metropolização, com o aumento considerável do número de cidades médias (em torno do meio milhão de habitantes) (SANTOS, 2005)

Para acontecer o loteamento de áreas rurais, para a transformação em áreas urbanas, de acordo com Corrêa (1999) assumem-se duas diferentes formas de ocupação, no que concerne a habitação, que são: urbanização de status e urbanização popular. Como a região oceânica está localizada em um local com amenidades físicas como as praias, a lagoa, o belíssimo verde que se traduz na mata atlântica, os proprietários fundiários agem de forma a pressionar o poder público, visando à instalação da infra-estrutura urbana para a valorização dos terrenos. Como sabemos que a distribuição espacial dos equipamentos urbanos acompanha, de um modo geral, a distribuição da população e das atividades econômicas, esta área terá investimentos dos setores público e privado, para a implementação desses fixos.

### **2.1.3. Os Promotores Imobiliários**

Este é o agente modelador do espaço urbano com características das mais complexas no que concerne a sua definição. Eles são responsáveis, de acordo com Santos (1985), pela construção de habitação para o circuito superior da economia, que atende às faixas de demanda solváveis.

Entre os promotores imobiliários estão os incorporadores, cuja operação chave é a participação em toda etapa de construção. Estes são os grandes responsáveis pela transformação do capital dinheiro em capital mercadoria. Outros agentes que fazem parte desse grupo são os financiadores, que podem ser formados por bancos, grupos de fundos de pensão, empresas e também pessoas físicas. Existem também os construtores – engenheiros, economistas e arquitetos – que são os agentes responsáveis por todas as etapas do processo produtivo. Estes trabalham o estudo técnico, visando verificar a viabilidade da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador. Muitas construtoras entram na área das incorporações para ampliarem seus lucros. E, por fim, temos os corretores, que são responsáveis pela comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, obviamente visando o lucro. Os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação. (CORRÊA, 1999).

Cabe ressaltar que os agentes concretos, compostos de promotores imobiliários, podem ser formados por uma ou mais combinações de operações exercidas no processo de acumulação de capital. Podem estar envolvidos, por exemplo, com a incorporação e a construção, ou então, com a construção e a comercialização, ou ainda, em todas as etapas e muitas outras combinações, que tornam este grupo extremamente complexo.

A ação dos promotores imobiliários na produção de habitações para a população de médio e alto status, se faz correlacionada a quatro fatores:

Ao preço da terra e alto status do bairro, outro fator importante é a acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transportes (posição), outros fatos são amenidades naturais ou socialmente produzidas, e por fim, a criação de imagens do bairro (simbologia) que dispõe de alguns atrativos o que o tornam de status elevado e que surgem, na verdade, para suprir a carência de oferta de terrenos para construção (CORRÊA, 1999).

A atuação dos promotores imobiliários se dá estrategicamente. Por um lado, na produção de habitação em espaços de interesse do capital imobiliário para a população que constitui a demanda solvável, sempre com a intenção de ampliar sua margem de lucro. E

por outro lado, na construção de conjuntos populares em espaços não adequados às exigências espaciais visíveis, criando, reforçando e ratificando a segregação residencial no meio urbano.

Mas esta não é a situação usual nas cidades de países periféricos. O capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares. Os promotores imobiliários neste caso, em primeiro lugar, satisfazem a demanda solvável. Também obtém ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável (CORRÊA, 1999).

A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada.

Antes de falarmos do quarto agente, cabe lembrar que todos os agentes modeladores do espaço urbano citados até agora estão ligados, direta ou indiretamente, ao capital imobiliário, utilizando-se assim das mais diversas ‘táticas’ para extrair o máximo de lucro da terra. É importante explicitar que todas as ações desses agentes, que produzem e reproduzem o espaço urbano, quase sempre visando à acumulação capitalista, carecem da ‘legitimação social’ possibilitada pelo Estado (SOUZA, 2000).

Uma dessas estratégias desse agente modelador se materializa nos nomes dos loteamentos que na metade do século XX surgem no Distrito de Itaipu, em Niterói: Cidade Balneária, Maralegre, Marazul, Maravista, Terranova, tentando atrair o comprador pela imagem de natureza e proximidade do mar. É o paradigma moderno dos loteamentos de veraneio, introduzido no século XX. Os valores, necessidades e desejos de uso do espaço urbano mudam ao longo dos anos com a participação e atuação do capital imobiliário. Como exemplo no município estudado por nós, houve o interesse primeiro das classes médias e altas o primeiro interesse pelo bairro de São Francisco e mais tarde por Pendotiba, Piratininga e Itaipu, sendo estes dois últimos componentes da Região Oceânica.

Para elucidar estas alterações de gostos e costumes sociais ao longo do tempo, Santos (1985) relata:

A cultura burguesa avança e se aprimora e é resultante de uma convivência entre todos os que a sustentam. Utilidade não é uma qualidade dos objetos (casas, terrenos, localizações únicas). É um significante de qualidade objetivas. O que fez os ricos antigamente no Rio preferirem os bairros mais quentes e agora os leva para os mais ventilados, o que os fez deixarem os morros e o fundo da Baía para os pobres, quando em outros lugares do mundo é o inverso, não tem conexão necessária e obrigatória com qualidades físicas e com as relações que delas possam sair. Nenhum lugar, ou edificação, ou objeto, existe nas sociedades humanas (e urbanas...) exceto através dos significados que lhes são atribuídos. SANTOS (1985) Apud: SALANDÍA, 2001.

#### **2.1.4. O Estado**

O Estado atua na modelagem do espaço urbano de três formas. Pode ser um agente modelador direto, quando interfere diretamente no espaço urbano através de suas políticas de investimento, principalmente nas áreas de habitação, transporte, infra-estrutura e saneamento. Pode ser agente modelador indireto, quando interfere na Legislação ou nos controles que ele mesmo exerce, como por exemplo, no controle das externalidades, através da regulação do zoneamento urbano. E por fim, como agente de redistribuição de renda, quando pratica ações que visam minorar os efeitos causados pela falta de qualidade de vida e de justiça social, refletidos em alguns setores da sociedade. Vale lembrar que:

A ação do Estado processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada nível sua atuação e seu discurso que encobrem os interesses dominantes mudam. Mas é no nível municipal que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz, devido à legislação que garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes estes que advêm e estão direcionados aos interesses das elites locais. (CORRÊA, 1999).

Portanto, o Estado possui diversos instrumentos que podem ser aplicados no espaço urbano e que são indispensáveis na resolução parcial dos conflitos encontrados nos grandes

centros. Mas, infelizmente, o Estado capitalista, em diversas instâncias e na maioria dos casos, visa e trabalha para criar condições que viabilizem o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações. Então, pode-se dizer que a atuação do Estado capitalista na modelagem do espaço urbano, muitas vezes, vem no sentido de criar ainda mais mecanismos que ratificam a segregação residencial, agravando a injustiça social intra-urbana.

Por fim, cabe lembrar que a cidade capitalista, produto de diversos processos espaciais, não é uma máquina perfeita controlada pelo Estado, e sim uma interação complexa composta de diversos agentes modeladores do espaço, que estão rodeados de interesses, significações e fatores estruturais. Esta configuração faz do Estado apenas um dos condicionantes em jogo.

#### **2.1.5. Os Grupos Sociais Excluídos**

Nas cidades capitalistas, a hierarquia social se faz presente na seletividade das residências de acordo com a sua renda. Os grupos sociais excluídos são os ocupantes dos cortiços da zona periférica do centro; residem nas casas auto-construídas; localizam-se nos loteamentos periféricos (irregulares e clandestinos), ou instalam-se em favelas.

É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que este grupo atua efetivamente na modelagem do espaço urbano. Segundo Corrêa (1999), “a produção deste espaço é uma forma de resistência, ao mesmo tempo que é uma estratégia de sobrevivência.” As formas de ocupação desses espaços, muitas vezes geram conflitos, quando isso não acontece, é porque estes não interessam ao capital imobiliário.

O crescimento progressivo das favelas permite a formação de bairros, que muitas vezes passam a ser urbanizados e ‘legalizados’ através de pressões exercidas pelas associações e do ‘aval’ dos outros agentes modeladores do espaço urbano.

No que diz respeito a região oceânica de Niterói, com o aumento e consolidação da área urbana, houve o deslocamento de pessoas de baixa renda, para áreas menos valorizadas desta região. Com a instalação dos condomínios residenciais horizontais, demandou-se também mão-de-obra no setor de serviços para trabalhar nestes condomínios exclusivos. O bairro do Jacaré é um exemplo de aglomeração subnormal, que cresceu, fruto dessas demandas.

## **2.2. A Segregação Sócio-Espacial**

Para se estudar a divisão espacial de distintos grupos sociais internos nas cidades, temos que nos remontar ao conceito de segregação sócio-espacial, que é um fenômeno importante no estudo sobre o espaço urbano, pois as regras deste espaço são estruturadas basicamente por padrões de diferenciação social, que indicam, sobretudo, como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade. Em outras palavras, a segregação é um processo fundamental para a compreensão da estrutura espacial intra-urbana, enquanto elemento de diferenciação social, portanto, de diferenciação de classe, constituindo-se num problema de suficiente relevância para suscitar uma discussão.

A segregação é um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de “forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas” (CASTELLS, apud: CORRÊA, 2001). As áreas segregadas tendem a apresentar estruturas sociais que podem ser marcadas pela uniformidade da população em termos de renda, *status* ocupacional, instrução, etnia, fase do ciclo de vida e migração, podendo-se falar em áreas sociais caracterizadas, por exemplo, por bairros operários com residências unifamiliares modestas, bairros de classe média com apartamentos ou condomínios horizontais exclusivos – foco deste estudo – favelas, dentre outros (CORRÊA, 2001).

A fragmentação do tecido espacial é um fenômeno bastante complexo, onde ao longo da formação do processo urbano na história, sempre existiram grupos com características específicas, quer seja a pobreza, a etnia ou a religião, que foram induzidos



ou forçados a viver em certas áreas menos atraentes, anecúmenas, ou sem grandes amenidades.

Antes do século XIX, Abreu (1997) mostra que a estrutura urbana era mais estável. O surgimento da grande indústria e o desenvolvimento do transporte (bondes, ferrovias...), trouxeram mudanças nas cidades e propiciaram uma renovação no espaço urbano. Tal constatação é sentida não só na cidade do Rio de Janeiro, mas também nas principais cidades capitalistas do mundo ocidental. Com os novos modelos de segregação sócio-espaciais, advindos dessas transformações, surgem correntes analíticas que procuram estudar tais padrões. Dentre elas estão: Escola de Chicago ou de Ecologia Humana e a Escola Neoclássica.

Para tratarmos do fenômeno da segregação sócio-espacial, dissertaremos inicialmente sobre a origem deste conceito. Segundo Vasconcelos (2004), a utilização do termo “segregação” pela academia aparece nos trabalhos pioneiros de R. Park, E. Burgess e R. Mckenzie, da Escola de Ecologia humana, que analisaram a realidade de Chicago.

Pode-se considerar como marco da corrente, o artigo que Park escreveu em 1916 (In: Vasconcelos, 2004) intitulado “A cidade: sugestão para investigação do comportamento humano no meio urbano” no qual afirma que:

Os processos de segregação estabelecem distâncias morais que fazem da cidade um mosaico de pequenos mundos que se tocam, mas não se interpenetram. (p. 20)

No mesmo artigo, outro modelo citado foi o de Mckenzie em 1924, que ao tratar da Comunidade Humana diz que o processo de invasão é destacado e a partir dele resultariam as “áreas naturais” ou formações, assim como as segregações e associações.

Segundo Gottdiener (1997), no modelo de segregação de Burgess, foi desenvolvido a noção de centralidade, ou seja, visualizou-se o centro da cidade em função da posição dos processos históricos de aglomeração e de competição em torno do mesmo. Como as cidades americanas cresceram de tamanho, a competição e a maior divisão do trabalho,

determinaram dois processos ecológicos: centralização e descentralização, que foram uma inversão funcional do ciclo de invasão-sucessão. Burgess desenvolveu o famoso modelo dos círculos concêntricos, em que a zona I era definida como o distrito comercial central, onde os preços do solo eram mais elevados e havia maior fluxo de pessoas e de transporte durante o dia. A zona II, seria uma zona de transição próxima ao centro, que se deteriorou ao longo dos anos, sendo habitada por ladrões, vagabundos, guetos prostitutas, etc. A zona III, seria o lugar dos trabalhadores de classe baixa, logo representada por residências bem simples. A zona IV, seria a de melhores residências, pois estava ocupada pela classe média americana e a zona V se distinguia por habitações uni-familiares de qualidade pelo bem viver, já que era ocupada pela elite dominante.

Com isso, Burgess admite esse padrão espacial como ponto de sua análise, não se preocupando com a gênese do mesmo. Numa lógica ecológica de invasão-sucessão, as áreas abandonadas pela classe média e alta eram ocupadas por outras populações de menor renda, sucedendo então a um aumento de pobres no centro da cidade e ao deslocamento dos extratos superiores da sociedade para a periferia. Esse seria o padrão natural de segregação sócio-espacial. Nas palavras de Gottdiener: “A diferenciação interna do uso da terra representava uma gradiente de patologia social do centro para a perifeira” Gottdiener, 1997.

Mostra-se com isso que o padrão espacial da segregação sócio-espacial, que se verificava naquele momento para as cidades americanas capitalistas industriais, foi sistematizado e mapeado ecologicamente de forma hipotética nos círculos concêntricos de Burgess.

O que Burgess e a Escola de Chicago, assim punham, em primeiro plano, não era uma estrutura social menos ou mais justa, mas os indivíduos competindo entre si. Expressão mais clara do individualismo norte-americano, impossível. (SOUZA, 2003, p. 72)

De acordo com Souza (2003) é importante chamar a atenção para outros modelos criados dentro da Escola de Ecologia Humana, como o de Hoyt, que toma o de Burgess como base, mas faz uma leitura mais complexa a partir da inclusão e combinação dos

círculos com setores. Neste caso, Hoyt leva em conta a influência das malhas viárias e do transporte. Já o modelo de Harris e Ullman leva em conta a existência de sub-centros de comércio e serviços, assim como a presença de áreas industriais e residências localizadas ao entorno da cidade.

Entretanto a Escola Neoclássica baseia-se em uma teoria subjetiva: a do valor-utilidade e na lei dos rendimentos decrescentes. Estes conceitos compõem a base teórica desta corrente, ao contrário da Escola de Ecologia Humana, que se apóia principalmente no Darwinismo Social para explicação da segregação sócio-espacial. A teoria do valor-utilidade surge em oposição à teoria do valor trabalho advindo da Escola Clássica, onde os neoclássicos mostram que:

A utilidade de cada bem e sua capacidade de satisfazer as necessidades humanas, acreditando que o mecanismo de concorrência (ou interação da oferta e da demanda), explicado a partir de um critério psicológico (maximização do lucro pelos produtores e da utilidade pelos consumidores), é a força reguladora da atividade econômica, capaz de estabelecer o equilíbrio entre produção e consumo. (SANDRONI, 1996, p. 157)

Segundo Pieri (2005), esta teoria parte de um comportamento subjetivo individual e da qualidade de equilíbrio estático da economia. A espacialidade dessa teoria se manifesta quando cada lugar possui um valor-utilidade para diferentes usuários (indivíduos e firmas), segundo os interesses dos mesmos. Desse modo, é estabelecida uma competição pelo uso da terra em busca de localizações melhores aos indivíduos de maior demanda solvável.

Pode-se dizer que a lei de rendimentos tem como pressupostos básicos a competição perfeita, a racionalidade econômica e a presença de uma planície isotrópica. Ela pode ser idealizada da seguinte forma:

Aumentando a quantidade de um fator variável e permanecendo fixa a quantidade dos demais fatores, a produção, de início, crescerá a taxas crescentes; a seguir, após certa quantidade utilizada do fator variável, passará a crescer a taxas decrescentes; continuando o aumento da utilização do fator variável, a produção decrescerá. Um

exemplo clássico corresponde ao aumento do número de trabalhadores em certa extensão de terra a ser cultivada. Numa primeira fase a produção aumenta, mas logo se atinge um estado de nenhum aumento dela, devido ao excesso de trabalhadores em relação à extensão de terras (que não aumentou). (SANDRONI, 1996 p. 231)

A base teórica acima foi objeto de análise para Von Thünen (1783-1850), que no plano rural, formulou a teoria dos círculos concêntricos e verificou que a localização do terreno passa a ser base do estudo de valorização da terra, reconhecendo assim, a importância da renda; em qualquer localização, ser igual ao valor de seu produto, menos os custos de produção e transporte.

Ao aplicar a mesma ideia no plano urbano, Hurd (1903) verificou que o valor do solo urbano está relacionado com a distância em relação ao centro, ou seja, quanto mais longe do centro, menor o preço do solo.

Desde que el valor depende de la renta económica y la renta depende de la localización, que por sua vez depende de la conveniencia y esta, de la cercanía, se pueden eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la cercanía (HURD, 1903, apud QUESADA, 1980, p.18-19).

Outro teórico neoclássico de suma importância é William Alonso (1964), que trabalhou a questão do valor das terras urbanas e admitiu ser a acessibilidade um bem inferior em relação à preferência dos consumidores por comprar um espaço na cidade. Alonso procura explicar o conhecido paradoxo americano, que faz os pobres preferirem viver nas terras mais caras próximas ao centro e os ricos se interessarem pela periferia, onde os preços da terra são mais baixos. Utilizando a teoria do valor-utilidade, sua ideia baseava-se no fato de que a classe média pagava alto preço de transporte em busca de um local de menor densidade demográfica, por conseguinte de maior qualidade de vida, enquanto que a classe menos privilegiada optava pela área central, onde a proximidade ao trabalho compensava a alta densidade demográfica.

Ainda como modelos neoclássicos importantes citados por Quesada (1980), temos de explicitar o de Brigham (1972), o qual busca inter-relacionar o valor da terra a fins

residenciais. Brigham acredita que a oferta de terra é algo estável e que o valor da mesma gira em torno da demanda por espaço urbano, além disso a região também está subordinada por fatores como acessibilidade, topografia e históricos, assim como a proximidade do centro, que aumentava o valor do solo.

O último modelo neoclássico importante de explicitar ilustra de forma mais clara o padrão de segregação sócio-espacial proposto pela escola neoclássica. É o de Berry (1974), o qual observou que os valores da terra são mais altos quanto mais próximas do centro da cidade e dos eixos rodoviários mais importantes. Quando não tão próximos ao centro, fatores como interseções das artérias do tráfego e eixo de transportes, eram extremamente determinantes no valor da terra. Berry era adepto da idéia de que as classes menos favorecidas localizavam-se nas terras próximas ao centro - mais valorizadas -, enquanto a elite residia na periferia da cidade, onde, apesar dos custos de transporte serem levemente compensados pelo custo da terra, buscava maior qualidade de vida.

Portanto constatamos que o modelo neoclássico compôs basicamente o verdadeiro paradoxo americano: a camada menos favorecida se amontoava nos centros, onde as terras eram mais valorizadas, e por outro lado, as camadas de maior poder econômico buscavam terras mais afastadas dos centros, que no caso, eram de menor custo e compensavam o valor do deslocamento, pela maior qualidade de vida em bairros de menores densidades demográficas e com mais amenidades.

Assim, é mostrado que a Escola de Ecologia Humana tinha como base o Darwinismo Social, com isso considerava a segregação sócio-espacial como algo funcionalista, resultante de processos ecológicos de adaptação social, competição, invasão-sucessão e de processos de ordem moral, realizados durante o crescimento urbano, sob a ótica da economia capitalista perfeita.

Nessas circunstâncias, considerava-se também que a segregação sócio-espacial, tinha como pressuposto um sistema de transporte bem distribuído pela cidade e uma heterogeneidade étnica e social. Esta era facilmente determinada pela localização da

população nas áreas naturais, gerando assim, verdadeiras regiões dentro da cidade, resultantes do embate entre forças, dos diferentes indivíduos por uma posição no espaço urbano. Observa-se que a segregação representava um tipo particular de população no seio de uma comunidade urbana, como resultado da atuação de forças seletivas combinadas, as quais provocavam segregações de índole social, cultural, econômica, étnica e até mesmo religiosa.

Ao tratarmos mais especificamente do processo de diferenciação residencial, devemos compreender que o valor do solo era um fator determinante, pois viabilizava a distribuição dos usos do espaço urbano entre as diferentes atividades econômicas e a população. A Escola de Ecologia Humana considerava e via processos ecológicos de competição, dominância e invasão-sucessão, na definição de valores e uso do solo pelos indivíduos. Esses processos eram determinantes na distribuição da população e nas atividades econômicas do espaço urbano. Quando a área central (valor da terra mais elevado) alastrava-se, gerava um afastamento de algumas atividades e de algumas populações de maior renda para a região periférica que, por conseguinte, expulsavam outras, originando uma conformação espacial da cidade em áreas concêntricas. O surgimento de tais idéias foi materializado a partir do modelo de Burgess, que representa o padrão espacial de segregação sócio-espacial da Escola de Ecologia Humana.

A Escola Neoclássica baseava-se na teoria-utilidade e na lei dos rendimentos decrescentes. Nessa corrente, a segregação sócio-espacial é examinada somente como fruto de preferências por lugares ou por modelos de residências numa escala de preço. Nela o homem era visto como sujeito econômico, que visava menores custos e maiores vantagens locacionais. Por fim, cabe demonstrar que a escola Neoclássica compreendia essa questão como resultados de um *trade-off* entre as áreas de residências e a acessibilidade ao centro da cidade; a partir dos pressupostos da teoria do valor utilidade e da lei dos rendimentos decrescentes, ao contrário da Escola de Ecologia Humana, que tinha a segregação sócio-espacial como produto de processos ecológicos de invasão.

Todavia, é interessante observarmos que ao se comparar o padrão espacial da segregação sócio-espacial proposto pelas duas correntes, como no caso de Berry e Burgess, alcançamos os mesmos resultados, os quais foram atingidos por meios teóricos-metodológicos distintos.

É importante deixar claro que os modelos de segregação apresentados até aqui, advêm, principalmente, da literatura norte americana e expõe o problema a grupos minoritários. Segundo Souza (2003), no Brasil a realidade é outra. A segregação afeta um grande contingente da população urbana pobre, que vive em favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares, cortiços afastados do CBD (Central Business District) e das eventuais amenidades naturais, sendo assim, desprezados pelos moradores mais abastados. Portanto, a segregação no Brasil não é vista como um problema meramente étnico ou cultural, onde uma minoria vive em guetos como alternativa, ou, falta de alternativas. De acordo com Souza:

Nesses locais, não é apenas a carência de infra-estrutura, a contrastar com os bairros privilegiados de classe média e das elites, que é evidentemente; a estigmatização das pessoas em função do local de moradia (periferias, cortiços e, principalmente, favelas) é muito forte. Sérios problemas de integração e de convivência entre grupos sociais diferentes e de auto-estima coletiva costumam estar associados a essa questão. Por isso, mesmo se tratando de maiorias, e não de minorias, como nos EUA, faz sentido, sim, falar-se, também a propósito das cidades de um país como o Brasil, de segregação residencial, e não meramente de exclusão. (SOUZA, 2003, p. 69).

Outras contribuições importantes de frisarmos são as de dois teóricos indispensáveis na compreensão da dinâmica urbana. Manuell Castells e Henry Lefèbvre possuem passagens importantes advindas do ‘campo marxista de análise’, as quais, contribuem bastante para a compreensão desse fenômeno até aqui estudado.

Para Castells (1983) os moldes do espaço residencial e da segregação urbana, sofrem a ação hierarquizada das estruturas da sociedade capitalista, segundo o esquema triplo: economia, política e ideologia. No plano econômico, a segregação sócio-espacial

estaria de acordo com a lógica da distribuição de moradias entre os indivíduos. Cabe ressaltar que as diferenças de localidades e a capacidade de deslocamento e acesso em relação a pontos estratégicos da rede urbana, são fatores que também interferem na segregação. No plano político institucional, o poder local tenderia a contribuir com o processo de segregação urbana à medida que as políticas públicas estivessem à disposição dos interesses da fração dominante, geralmente ligadas ao capital imobiliário. Já no plano ideológico, a relativa autonomia de seus símbolos influenciariam nas leis econômicas de distribuição da população, entre tipos de moradia e de espaço ocupado. Sendo assim, a situação social de determinadas comunidades e sua locação espacial poderiam avigorar tendências à autonomização ideológica em certos grupos de sub-culturas ecologicamente delimitadas.

Outra afirmação de Castells é que a segregação fortalece as disparidades sociais e espaciais, o que, em um sentido dinâmico, contribui transformar a diferença em contradição, influenciando também no nível da luta de classes.

Portanto, para Castells, o espaço urbano seria constituído por essa estrutura formada pelos sistemas econômicos, políticos e ideológicos, dotados de relativa autonomia. Segundo Gottdiener (1997), esta leitura, de forte inspiração estruturalista, dispõe do fato e do objetivo de Castells em compreender o espaço urbano como um subsistema, apresentando assim, práticas semelhantes às da estrutura maior e operando segundo as mesmas leis que coordenam a formação social capitalista.

Uma contribuição também importante para a compreensão do fenômeno da segregação sócio-espacial foi dada por Henry Lefèbvre (1972), que considerava a cidade como sede de um gigantesco e assombroso poder econômico e político. Com forte ligação às forças produtivas, a cidade também se estabelece como força produtiva e, em sua evolução histórica, as categorias econômicas se impõem na cidade como categorias dominantes. Sendo assim, na sociedade moderna o espaço abstrato, ou seja, homogêneo, fragmentado e hierárquico, chega a dominar o espaço social, ou integrado de comunhão social.



A partir de então, o considerado espaço social perde a sua unidade orgânica nas cidades das sociedades modernas, e fragmenta-se em ‘guetos’ distintos. Sendo assim, Lefèbvre (1972) considerava os lugares segregados da cidade moderna não como justapostos e sim como hierárquicos, representando espacialmente a hierarquia econômica e social, que é composta por setores dominantes e setores dominados.

Sendo assim, a segregação sócio-espacial, bem como a cidade moderna, é vista por Lefèbvre, como uma forma historicamente determinada, podendo assim ser interpretada e suprimida. O surgimento da segregação sócio-espacial pode ser melhor entendido se, mediante a realidade das formas atuais de ordenação territorial, pudermos compreender a sua “gênese”, o caminho do seu processo de manifestação.

A gênese do sistema urbano como etapa de uma gênese mais ampla que é a do valor de troca generalizado do mundo da mercadoria e do dinheiro, numa palavra, do capital. (LEFÈBVRE 1972, p.108)

É pertinente ressaltar que ao utilizarmos modelos para tratar fenômenos sociais ou territoriais, sempre haverá uma simplificação de tal processo, no intuito de tornar tal estudo mais didático e heurístico, disciplinando o próprio raciocínio espacial do pesquisador e sua própria análise.

No esforço de tornar mais compreensiva a questão da segregação sócio-espacial no Brasil foram criados conceitos, os quais inspiraram modelos capazes de distinguir o fenômeno até aqui tratado.

De acordo com Lago (2000) o padrão de segregação mais conhecido nas cidades, principalmente as localizadas nas regiões metropolitanas brasileiras, é o centro *versus* periferia, onde o primeiro é extremamente equipado, dotado de toda infra-estrutura urbana advinda do setor público ou privado e ocupado pelas classes de maior poder aquisitivo. Por outro lado, a periferia caracteriza-se pela falta de serviços e infra-estrutura urbana, concentrando as camadas de menor poder aquisitivo, as quais são as maiores vítimas da questão urbana. Segundo Lojkin (1997), a segregação é um fenômeno “produzido pelos

mecanismos de formação do preço do solo, estes por sua vez, determinados pela nova divisão social e espacial do trabalho”.

Lojkin (1997) não esclarece como a segregação é produzida. Para ele, as camadas de maior poder aquisitivo concentram-se nas terras mais valorizadas, e as de menor poder aquisitivo, nas terras de baixo valor. Porém, é sabido pela vasta bibliografia no assunto que esta generalização não pode acontecer. Cidades como Niterói, Rio de Janeiro, dentre várias outras, possuem áreas onde as classes sociais podem se mesclar. Tomemos o caso de favelas localizadas na zona sul do Rio de Janeiro e dos cortiços localizados em bairros da zona sudoeste paulistana, onde o preço do solo caracteriza-se por ser bem mais elevado. Por outro lado, como se explica a concentração de mansões e condomínios fechados em bairros como Recreio do Bandeirantes no Rio de Janeiro e Alphaville em São Paulo, onde o valor do solo é bem menos elevado em razão, principalmente, da distância em relação à área central da metrópole.

O conceito de sítio social criado por Santos (1993) é extremamente importante para compreendermos de forma mais nítida como se origina e se reproduz o processo de segregação sócio-espacial em países semi-periféricos, através de uma ótica mais dinâmica e pragmática. De acordo com Santos:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes : a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades e pessoas por dada localização. (...) Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, aperfeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros, mais valorizados. Por isso são atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo. (SANTOS, 1993, p.96 Apud: PIERI, 2005)

Neste caso, o conceito de sítio social é válido para a análise dos bairros residenciais produzidos para as burguesias, como também das áreas comerciais que elas igualmente produzem de acordo com seus interesses.

A Segregação sócio-espacial também foi estudada por Souza (2000). Neste modelo de estudo, é mostrado como o desenvolvimento do espaço urbano gera desigualdades espaciais, levando ao processo de separação e exclusividade do solo.

De acordo com Pieri (2005) a fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial consiste numa ‘ampliação’ da discussão sobre os problemas urbanos primários, através da busca de respostas espacialmente visíveis dessa problemática. Para se chegar a essa concepção foram feitos levantamentos dos diversos problemas ambientais decorrentes da dinâmica e da lógica do modo de produção capitalista. De acordo com Souza (2000) isso foi possível sistematizar as idéias e encontrar as diversas conseqüências expostas no espaço urbano dos países semi-periféricos.

Em seu estudo, Souza discute sobre as problemáticas enfrentadas nas duas metrópoles nacionais: Rio de Janeiro e São Paulo. Nestas duas grandes cidades, os agentes modeladores do espaço urbano – amplamente citados no capítulo anterior – são os grandes atores da fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial.

Souza descreve o espaço fragmentado de forma dicotômica. Um espaço está fadado ao controle de atividades ilícitas, onde o mercado informal é predominante. As leis do Estado são frágeis e pouco atuantes. Neste caso Souza trabalha com a definição de induzida ou imposta. Esta população não reside nesses locais porque quer, e sim porque foi induzida – através de impostos e aluguéis mais baratos. Já na outra ponta, temos uma população com demanda solvável, onde pode pagar pelos benefícios públicos e privados instalados no território. Para esta população que pode se ‘excluir’ do restante da sociedade, Souza chama esse processo de auto-segregação.

Assim, podemos observar em todo território destas cidades, conflitos gerados por essas duas grandes e distintas formas de segregação. O crime organizado está cada vez mais ‘dominando’ o espaço urbano – haja visto os atuais problemas que passou a cidade de São Paulo no ano de 2006. Com isso, a população de maior renda, elabora estratégias para se excluir ainda mais do espaço urbano deteriorado, valorizando a auto-segregação.

O espaço urbano nas cidades se torna cada vez mais fragmentado socialmente, onde os ambientes públicos e comuns tendem a ficar fadados ao abandono social. Portanto podemos nos arriscar a dizer que o que está em jogo com o agravamento dos problemas acima expostos, é a cidade em seu sentido usual, ou seja, como uma unidade de diversidade, em que as contradições de classe, as tensões de fundo étnico-econômico e a segregação residencial daí decorrentes, não eliminam a percepção da cidade como uma entidade geográfica coerente.

Segundo Souza, a fragmentação do tecido sóciopolítico espacial ‘direciona-se’ na dinâmica sócio-espacial às metrópoles brasileiras, mas também pode ser relativamente utilizado em outros países semi-periféricos. Já em países considerados centrais, por mais grave problemática urbana, existem instituições que compõem o aparelho do Estado e que apresentam uma capacidade muito maior, tanto de evitar a agudização da pobreza e de suas consequências sócio-espaciais (ação profilática do Estado de bem estar), quanto de, uma vez instalados os problemas, combatê-los com mais eficiência e eficácia. Além do mais, como já visto nos países considerados centrais, a dinâmica urbano organizacional é geralmente distinta à dos países semi-periféricos.

Niterói expressa claramente toda a complexidade do modelo explicativo aqui estudado. De um lado a rede de tráfico de drogas e outras atividades ilícitas, extremamente organizadas, territorializaram amplamente quase todas as favelas existentes, e por outro lado observamos o crescimento no número de condomínios fechados (auto segregação), onde as classes com maior poder aquisitivo, buscam além de amenidades, um novo estilo de vida protegido da criminalidade que impera e é refletida nas áreas neutras (ruas, espaços públicos, etc.).

Uma das cidades que Souza exemplifica sua obra é São Paulo, apresenta altos índices de criminalidade e caminha cada dia mais para o ‘caos urbano’. Com isso, as classes mais elevadas se isolam completamente em condomínios fechados, como o de Alphaville, que possui até mesmo shopping center, com toda infra-estrutura comercial possível para assegurar o abastecimento da cesta básica ou até supérfluos dos moradores.

Ao traçar a evolução desses processos, Souza (2000) demonstra que no Rio de Janeiro, no final da década de 70, o tráfico de drogas era ainda pouco impactante, tanto na escala das favelas como na escala metropolitana. As comunidades apresentavam-se como subsistemas neutros e a auto-segregação era quase que insignificante. São Paulo, na mesma época, também não explicitava grandes problemas relacionados à organização espacial.

Já em meados da década de 90 observou-se no Rio uma proliferação espacial da desigualdade, em que o tráfico de drogas passou a se territorializar e as comunidades passaram a se caracterizar, em grande parte, como sendo subsistemas fechados e controlados por traficantes. Por outro lado, expandiu-se a auto segregação das classes sociais mais abastadas, que articulando local de moradia (condomínios fechados) com local de consumo (shopping center), passaram a fazer com que a cidade se tornasse um espaço local cada vez mais fraturado socio-politicamente e menos vivenciado como ambiente comum de socialização. Já em São Paulo, Souza (2000) observou que no final da década de 90, apesar do crime não ser tão organizado quanto o do Rio de Janeiro, as comunidades também apresentaram-se como subsistemas fechados e a auto segregação se tornou uma ‘escapatória’ à população de mais alto status social, que fugindo da pobreza associada à violência, passou a viver e ‘se isolar’ em condomínios extremamente fechados e ‘auto sustentáveis’, como o de Alphaville (Apud, PIERI, 2000).

Nas crises de identidade, grupos com um padrão identitário semelhante tendem a se sentirem ameaçados por outros grupos, bem como pelo medo da violência e da perda de padrões de consumo, criando-se assim espaços protegidos, através de práticas territoriais excludentes, tentando manter uma segurança (HARVEY, 2001).

Corrêa (2001) mostra neste contexto que a segregação pode se constituir em uma projeção espacial do processo de estruturação de classes, reproduzindo residências diferenciadas no espaço, de acordo com moldes da sociedade capitalista. Podemos ainda salientar que grandes problemas gerados no espaço urbano, são ocasionados posteriormente a segunda metade do século XX. A exclusão crescente de uma grande parcela da população das cidades ampliou a desigualdade social.

Portanto, a articulação entre os temas acima listados, nos mostram a complexidade e articulação entre estes para gerar o modelo de fragmentação do tecido sociopolítico espacial que queremos retratar. No que concerne à cidade de Niterói, temos que levar em conta as particularidades relacionadas às características espaciais deste município, as quais são responsáveis por uma configuração territorial bastante específica. Portanto, acredita-se que a especificidade da segregação sócio-espacial está vinculada às características do sítio urbano e à forma de apropriação por parte dos agentes modeladores ligados à atividade imobiliária.

## **CAPÍTULO 3. UM BREVE RESGATE DA DINÂMICA TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NITERÓI**

### **3.1. A Cidade de Niterói**

A importância urbana de Niterói fazia-se sentir, desde a sua elevação à categoria de Vila Real quando contava com aproximadamente 13.000 habitantes e o Juiz de Fora José Clemente Pereira começa a implantação do Plano de Edificação da Vila Real da Praia Grande, de autoria do pintor francês Arnaud Julien Pallière, preocupado em ordenar o espaço urbano que crescera sobre uma lógica de cidade colonial e que, portanto, apresentava sinais de precariedade. Preocupação ainda existente em 1841 quando foi apresentado o plano do engenheiro militar francês Pedro Taulois que, articulado ao anterior, construiu uma estrutura urbana que ficou basicamente inalterada por aproximadamente um século (HONORATO, 1999).

Paralelamente às suas mudanças urbanas e diretamente articuladas com elas, podemos observar ao longo do século XIX o expressivo crescimento "industrial" da cidade em setores que marcaram – alguns ainda marcam – decisivamente o seu perfil, onde um desses empreendimentos que buscaram aprofundar e ampliar setores produtivos tradicionais da cidade como o de construção naval, onde tinha o bairro Ponta D'Areia como o embrião da cidade.

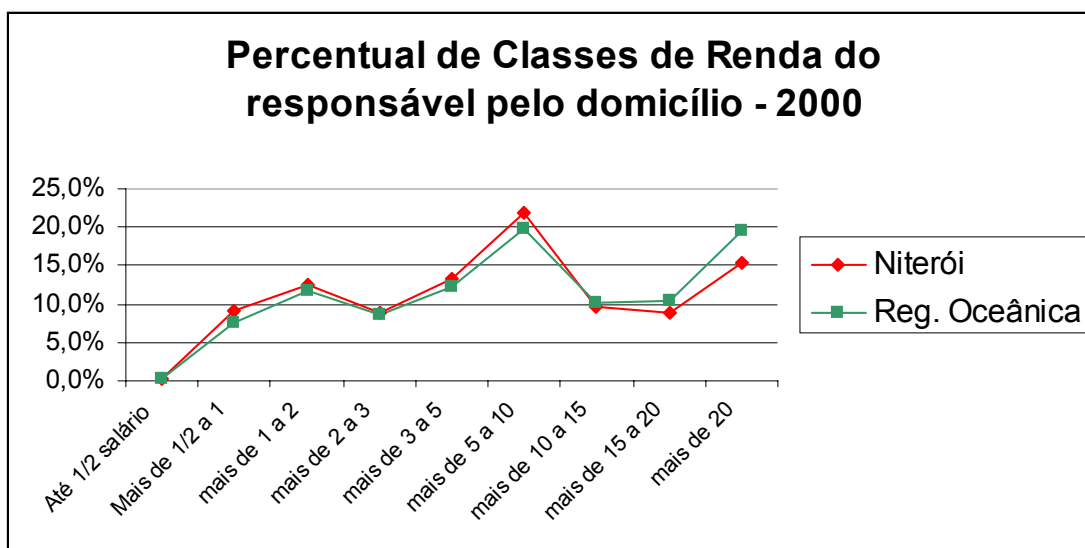
Já no final do século XIX, a cidade se expande, onde nascem novos bairros como o Ingá, Icarai e parte de Santa Rosa que originam-se predominantemente residenciais – classe média alta em diante -, não apresentando atividades industriais. O mesmo se poderia dizer de São Francisco que começa a experimentar um crescimento urbano após os anos 1940 e que também não presenciou atividades industriais que merecem registro.

Tais áreas acima descritas passam, a partir dos anos 1980 (Censo 2000), por um processo de descentralização, por motivos como uso intensivo do solo urbano, concentração vertical, limitado espaço horizontal, elevação do preço de compra e aluguel dos espaços comerciais e para moradias. A descentralização de acordo com Corrêa (1999), só se verifica quando há ou são criadas atrações em áreas não centrais tais como: terras não

ocupadas, a baixo preço; infra-estrutura implantada; facilidade de transporte; qualidades atrativas do sítio, como topografia e drenagem; amenidades; dentre outros. Constatamos com isso que a Região Oceânica de Niterói, como sendo dona da maior parte destes prediados, foi uma área de atração neste período temporal e continua sendo no início do século XXI, porém com registros de crescimento decrescentes (ver tabelas 4, 5, 6, 7 e 8).

Niterói é uma município com algumas singularidades no que concerne à renda da população. Menos de 10% dos responsáveis pelo domicílio recebem até 1 salário mínimo, enquanto que 55,9% recebem mais de 5 salários (Censo, 2000). Isto mostra que nesta cidade houve um grande processo de valorização do solo urbano, onde se inscreve em uma dinâmica metropolitana de atração da população de alta renda, principalmente para os bairros da Região Oceânica (ver Cap. 3.2). No Gráfico 1 podemos fazer uma comparação entre Niterói e a Região Oceânica desta cidade. Podemos perceber que existe uma nítida concentração de chefes de família de alta renda na região oceânica, sobretudo a partir de 10 salários mínimos. Isto também é comprovado pelos mapas 1 e 2, onde é nítida a concentração de população de alta renda em bairros litorâneos da cidade (Ingá, Icaraí, São Francisco e os da Região Oceânica) e de menor renda nos bairros vizinhos a São Gonçalo (Região Norte de Niterói).

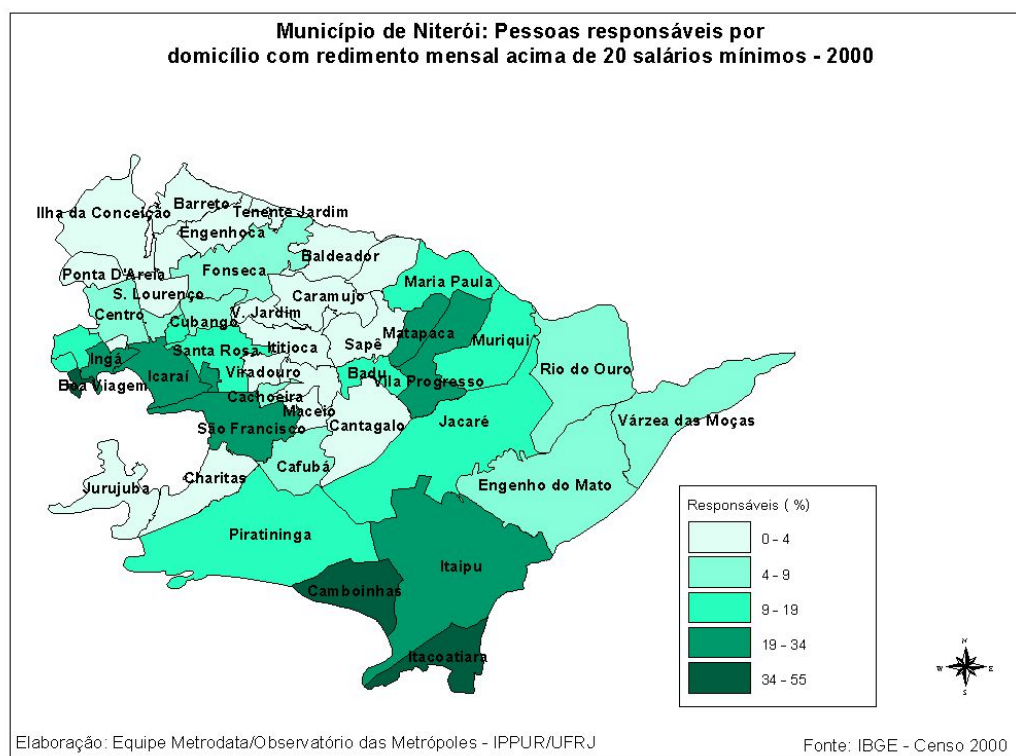
Gráfico 1



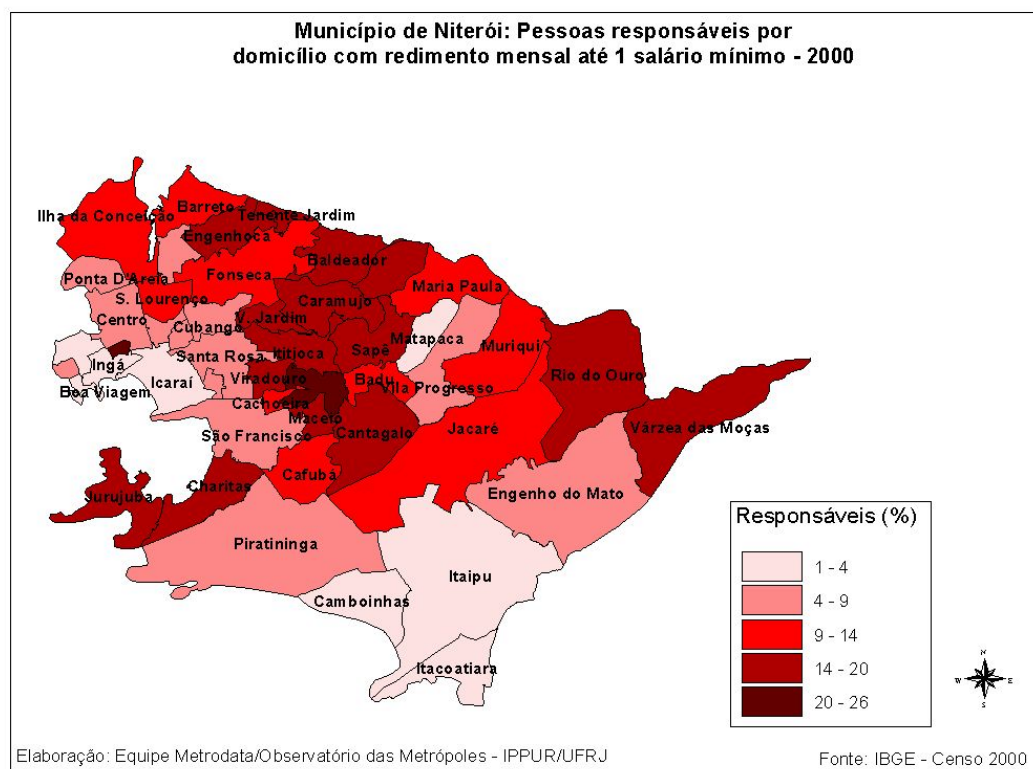
Fonte: Censo 2000



Mapa 1



Mapa 2



### **3.2. Niterói no Contexto Metropolitano**

A criação e o desenvolvimento da Região Oceânica de Niterói, se inscreve em uma dinâmica que não está somente ao nível municipal. Faz-se necessário o entendimento da escala metropolitana, que contem atividades sócio-econômicas e espaciais com elevado grau de integração e articulação, para expressar as transformações que este espaço geográfico sofre. A escolha de uma dada escala de observação dos fenômenos é uma questão metodológica que implica na compreensão do sentido e no nível de detalhamento e/ou visibilidade que se deseja obter do fenômeno investigado. Entretanto, o conhecimento de um fenômeno só pode se dar mediante a consideração da interação do mesmo com outros níveis de escala (OLIVEIRA; PATARRA, 2006).

Niterói, com 458.465 habitantes e uma área de 131,5 Km<sup>2</sup>, integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) desde a sua criação, através da Lei Complementar nº 20 de 01/07/1974. Esta cidade foi capital do antigo estado do Rio de Janeiro entre 1835 e 1975, ano da fusão do antigo estado da Guanabara com o estado do Rio de Janeiro. Niterói perde sua qualidade de capital do estado, apenas se transformando em mais um município, e a cidade do Rio de Janeiro passou a ser a capital do estado homônimo. Segundo Ajara (2006), a justificativa da criação do atual Estado do Rio de Janeiro, centrada no propósito de desenvolvimento do interior do estado, no mínimo, careceria de uma compreensão mais abrangente acerca dos mecanismos que respondem pela integração dos espaços à sua dinâmica, em diferentes contextos histórico-econômicos. Isto se deve ao fato da RMRJ polarizar grande parte da população do estado (78,82% dos habitantes residindo em 4.686,5 Km<sup>2</sup>, ou ainda, 13% do território do estado).

A cidade fica a cinco quilômetros da cidade do Rio de Janeiro, à qual é ligada pela Ponte Rio-Niterói, cuja extensão é de catorze quilômetros, e por um serviço de barcas e lanchas rápidas, chamadas de "catamarãs". Faz divisa ainda com os municípios de São Gonçalo (ao norte) e Maricá (a leste). Ao sul encontra-se o Oceano Atlântico e a oeste a Baía de Guanabara. A Região Metropolitana congrega mais de onze milhões de pessoas,

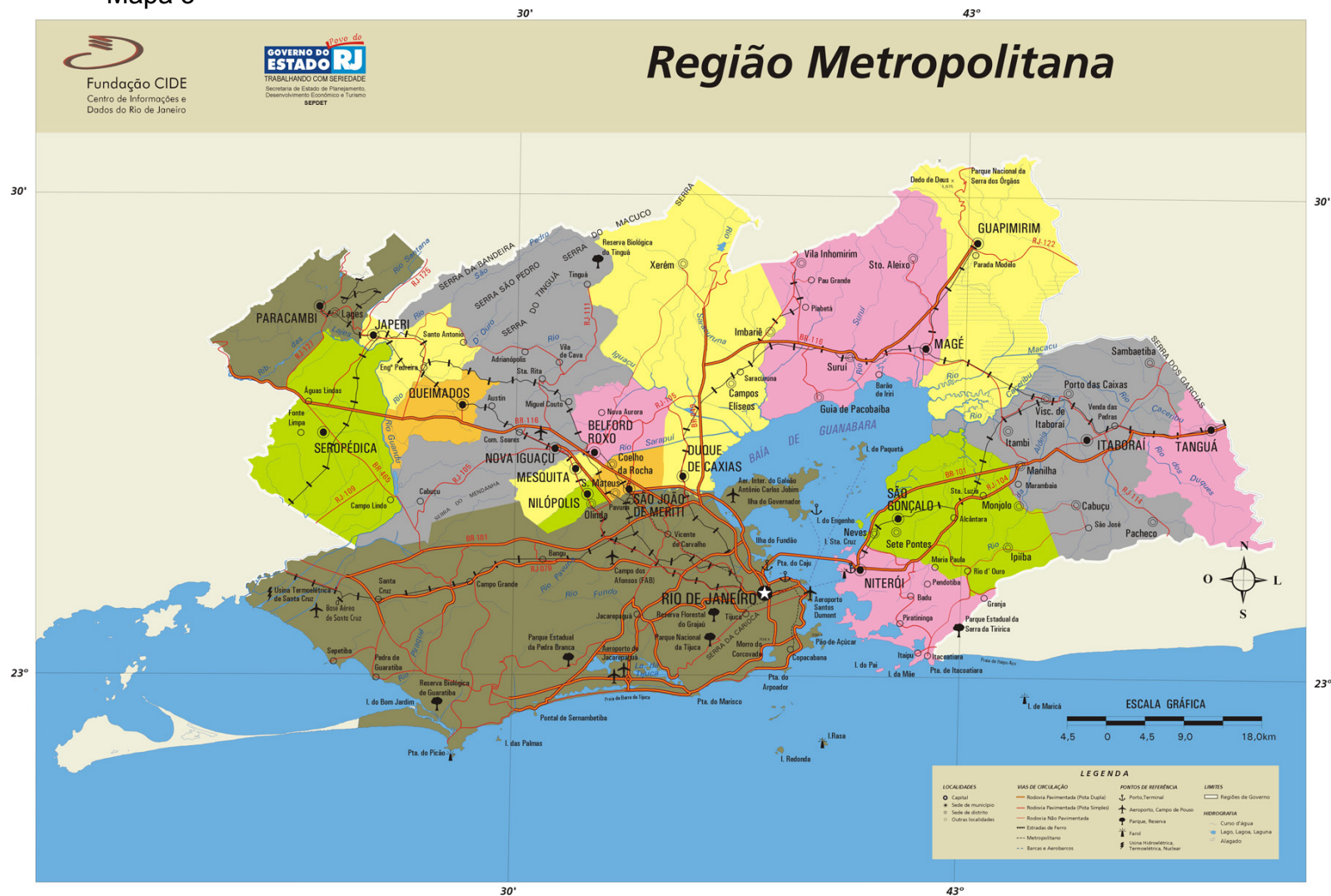
onde através de deslocamentos intermunicipais para trabalho e estudo, perfazem 813.703 pessoas (RIBEIRO, 2005). É uma região dinâmica no que diz respeito aos fluxos.

Depois de entradas e saídas de municípios ao longo de sua criação, a Região Metropolitana do Rio de Janeiro se mostra hoje, segundo a Lei Complementar no 105 de 2002, composta por 17 municípios: Rio de Janeiro, Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaboraí, Japeri, Magé, Nilópolis, Niterói, Nova Iguaçu, Paracambi, Queimados, São Gonçalo, São João de Meriti, Seropédica, Mesquita e Tanguá (ver mapa 3).

A partir de 1980, ocorrem acentuadas transformações nos volumes, fluxos e características dos movimentos migratórios no Brasil, sintetizados num menor crescimento das metrópoles, numa maior predominância de migrações a curta distância e intra-regionais, numa incidência acentuada de migrações de retorno – sugerindo uma circularidade de movimentos -, na tendência a um crescimento de cidades de porte médio e na configuração generalizada de periferias no entorno dos centros urbanos maiores, nas distintas regiões do país (PATARRA, 2003).

No que concerne à migração no contexto metropolitano, existe uma diferenciação quanto aos níveis de atração. Enquanto a cidade do Rio de Janeiro recebeu durante a década de 1990 (Censo 2000) 82, 8% de imigrantes que vieram de fora da RMRJ, os municípios conurbados a esta região recebem em sua maior parte, habitantes da própria região. Niterói teve neste mesmo período um total de 41,9% de imigrantes de fora da RMRJ. Não é uma taxa baixa se comparada com os outros municípios desta mesma região. Algumas explicações se devem a fatores como a Universidade Federal Fluminense, a própria história da capital do antigo estado, importantes funções portuárias e comerciais, dentre outras, como focos de atração populacional de fora da Região Metropolitana. Alia-se a isto uma indústria naval de peso, o que tornou o município como sendo a terceira área de mão-de-obra metropolitana no final desta década de 1990 (LAGO, 2000).

Mapa 3



Fonte: Fundação CIDE

De acordo com Lago (2000), já a partir da década de 1920, começa a estruturação da área metropolitana do Rio de Janeiro, em um padrão dicotômico, no que se refere às condições urbanas de vida. Assim, começa a se rearranjar um núcleo criado para abrigar as camadas de alto poder aquisitivo que pudessem garantir a rentabilidade do capital público e privado investido em equipamentos e serviços urbanos, e uma periferia onde a omissão do Estado definiu seu conteúdo social.

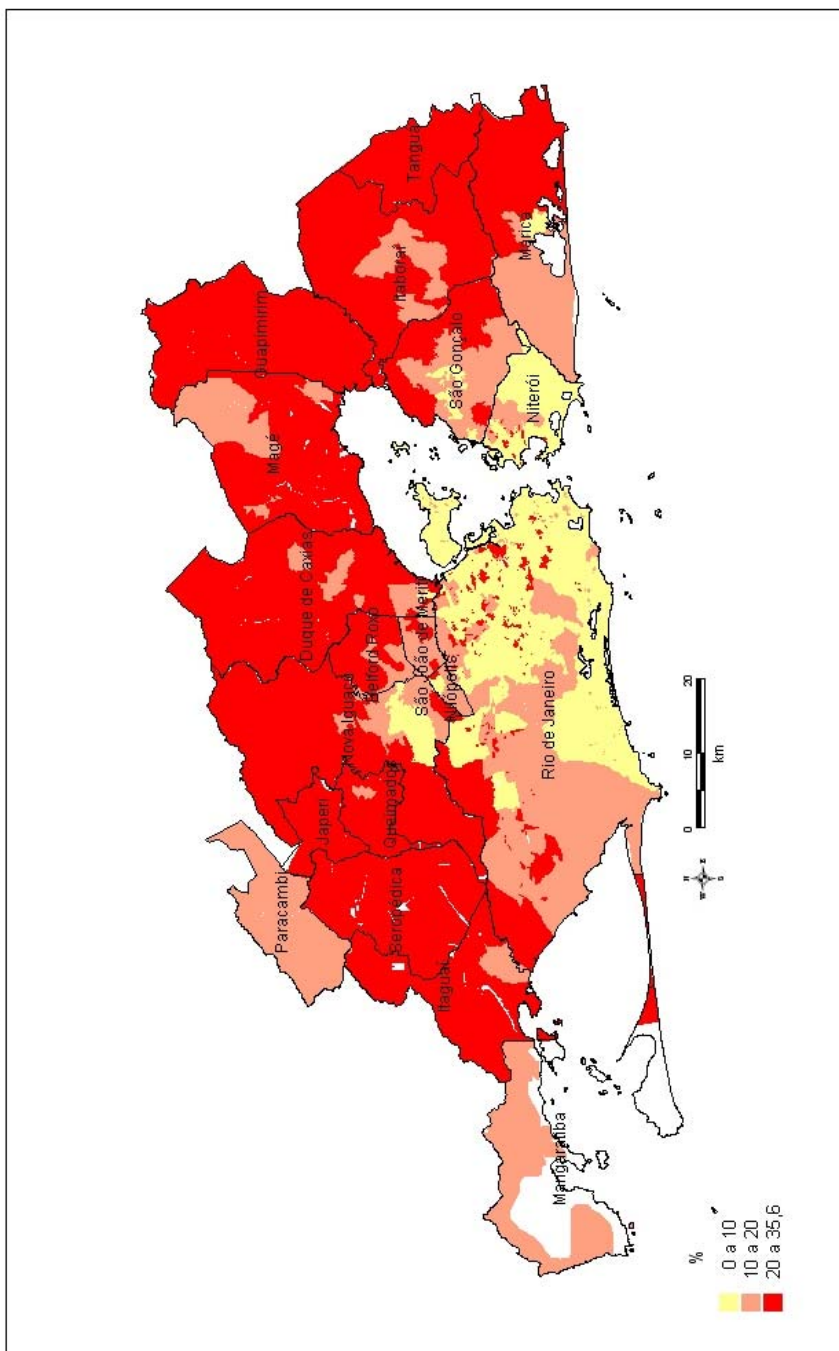
Jardim (2001) mostra que os deslocamentos populacionais são a expressão da luta diferenciada e excludente pela conquista do espaço, cuja expressão são os movimentos da mobilidade populacional e residencial, que influenciam ou são influenciados pela estrutura sócio-econômica e populacional. Esta diferenciação social e econômica que este autor coloca, está ligada a dinâmica metropolitana, onde a Região Oceânica de Niterói se insere. É a partir da construção da ponte Costa e Silva (Rio-Niterói), em 1974, e da expansão e ocupação das áreas litorâneas, que emerge uma imigração para a cidade de Niterói, sobretudo de uma população de alta renda.

A partir deste fenômeno migratório, ocorre uma “nuclearização” da chamada periferia, ou seja, a expansão do núcleo na periferia metropolitana, em termos da expansão de estratos de média e alta renda. É importante ressaltar ainda que esta população migrante detém renda superior a população local (Jardim, 2001). Isto pode validar a influência das migrações na estrutura sócio-econômica local, refletindo em possível indicador para explicar o processo de segregação sócio-espacial da população de alta renda dentro do cenário metropolitano (ver Cap. 4).

Esta avaliação da distribuição sócio-econômica no contexto metropolitano nos mostra que Niterói apresenta um perfil voltado para as classes de maior poder aquisitivo (ver mapa 4). Segundo Salandía (2001), para facilitar estudos sobre renda nesta região, Ribeiro (1995 – Apud: Salandía, 2001), cria algumas categorias de análise no estado, e aglutina a Zona Sul do Rio de Janeiro (bairros de Botafogo, Copacabana, Lagoa e Barra da Tijuca) com todo o município de Niterói. Nesta área reside 9% das famílias do Estado, mas concentra 31,2% dos rendimentos, ao mesmo tempo que 67,9% das pessoas ganham acima

de 2 salários mínimos, apenas 6,6% ganham menos de  $\frac{1}{2}$  salário mínimo, diferente da situação do Estado, com índices de 32,1% e 36,1% respectivamente.

PERCENTUAL DE PESSOAS COM RENDA FAMILIAR PER CAPITA ATÉ 1/2 SALÁRIO MÍNIMO  
REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO - 2000



Fonte: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil: como andam as metrópoles brasileiras. Observatório das Metrópoles / FASE, 2005. \* Para este estudo, os municípios de Marica, Mangaratiba e Itaguaí permaneceram na RMRJ.

Ao se fazer uma correlação entre renda e cor de pele, podemos perceber que as dinâmicas de ordenamento do espaço urbano são altamente segregadoras ao nível metropolitano. Ribeiro (2005) mostra que as áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário como a zona sul da cidade do Rio de Janeiro, a Barra da Tijuca e Niterói, o percentual de negros e pardos não ultrapassou 20% da população, sendo os menores percentuais encontrados nos bairros da Lagoa e no Leblon: cerca de 5% (ver mapa 5).

Através da exposição dos dados e da bibliografia consultada, verifica-se que o processo de elitização da cidade de Niterói é acompanhado por um forte componente de exclusão social, que provoca a periferização de alguns segmentos sociais, que buscam alternativas de moradia e a favelização de outros, concretizando o fenômeno de gentrificação. Este por sua vez é um processo de segregação sócio-espacial em que o mercado imobiliário incorpora áreas do seu interesse, destinando-as aos segmentos de maior poder aquisitivo e provocando o êxodo de moradores de menor renda para áreas menos valorizadas (ver Cap. 4).



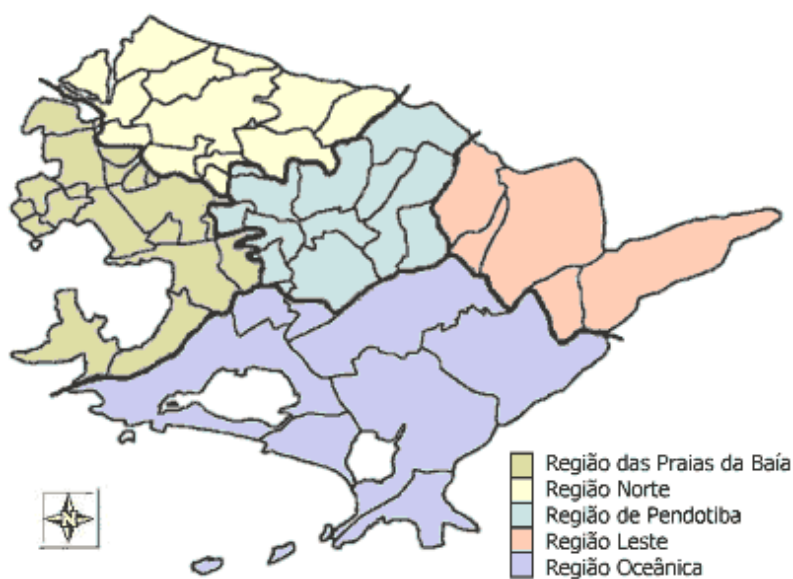
## Mapa 5

Fonte: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil: como andam as metrópoles brasileiras. Observatório das Metrópoles / FASE, 2005. \* Para este estudo, os municípios de Marica, Mangaratiba e Itaguaí permaneceram na RMRJ.

### 3.3. A Região Oceânica

A Região Oceânica limita-se com o município de Maricá e com as Regiões de Planejamento Leste – nomenclatura utilizada pela prefeitura de Niterói que divide-se esta cidade em zonas de planejamento - Pendotiba e Praias da Baía, como podemos ver na Figura 1. Além dessas linhas limítrofes, a Região possui um trecho de litoral banhado pelo Oceano Atlântico onde se destacam quatro das mais importantes praias do município, não só pelas suas belezas naturais mas, principalmente, por serem pouco afetadas pela poluição, atributo assegurado por estarem fora da Baía de Guanabara. São elas as praias de Piratininga, Camboinhas, Itaipu e Itacoatiara, todas nos bairros de denominações iguais, e inseridos na Região Oceânica.

Figura 1



Fonte: [www.nitvista.com](http://www.nitvista.com)

Esta área que buscamos analisar neste trabalho, corresponde ao antigo Distrito de Itaipu, que entre 1890 e 1943 pertenceu ao município de São Gonçalo, sendo posteriormente reincorporado a Niterói. Somente a partir de 1943 a Região Oceânica passou a integrar, em caráter definitivo, o município de Niterói constituindo-se no Segundo Distrito. Até então essa área, total ou parcialmente, integrou alternadamente os municípios de Niterói e o vizinho São Gonçalo. (NITERÓI BAIRROS, 1996).

A Região Oceânica, originalmente, era recoberta de vegetação arbustiva característica da mata atlântica, onde ainda hoje existem manchas remanescentes como a que recobre a Serra Grande e a Serra da Tiririca (vertente voltada para Niterói). Drenada pelas bacias dos rios Jacaré e João Mendes entre outros, todos tributários do sistema lagunar Piratininga - Itaipu, a região se caracteriza pela alternância de baixadas, restingas, morros, costões rochosos e algumas escarpas. Há extensas áreas de planícies muito baixas que dificultam o escoamento superficial ocasionando alagamentos e transbordamentos de rios e canais por ocasião de chuvas mais fortes.

Os primeiros núcleos populacionais da área se desenvolveram a partir do século XVIII: em Piratininga foram construídas as igrejas de Nossa Senhora de Bonsucesso (1670-1701) que era em frente à lagoa de Piratininga. A de Nossa Senhora da Penha (1745), no Imbuí; e entre 1711 e 1716 foi construída num morro em frente à Lagoa de Itaipu a igreja de São Sebastião de Itaipu, elevada a categoria de paróquia independente em 1721. O núcleo se consolidou com a criação da Freguesia de São Sebastião de Itaipu em 12.01.1755, tendo como base econômica a pesca e a agricultura (SOUZA, 1993).

Há registros de que várias fazendas surgiram como as do Engenho do Mato, da Piiba Grande, da Piiba dos Malheiros, do Engenho Novo, da Itaocaia e a Fazenda Piratininga entre muitas outras. A imprecisão de suas delimitações durante o processo de ocupação, deu margem a muitas áreas de titulação irregular, fonte de multiplicação de posseiros e grileiros (NITERÓI: DADOS DE REFERÊNCIA, 1999).

A Freguesia de São Sebastião de Itaipu, passa a fazer parte da nova Vila Real da Praia Grande, em 1819, onde de acordo com Souza:

Pelo alvará, com força de lei, de 10 de maio de 1819, Dom João VI erigiu a povoação de São Domingos da Praia Grande em vila, com o nome de Vila Real da Praia Grande, constituída, então, das duas mencionadas povoações e das quatro freguesias vizinhas de São Gonçalo, todas desmembradas do termo da cidade do Rio de Janeiro, a que pertenciam como partes integrantes (SOUZA, 1993).

De acordo com Souza (1993), em abril de 1821 foi feito um recenseamento de eleitores da Corte e da Província, realizado pelo Exército, mas não foi incluída a freguesia de São Sebastião de Itaipu. Em 1840 foi realizado um recenseamento registrado como

“Quadro estatístico da população da província do Rio de Janeiro, segundo as condições, sexos e cores – 1840” que apontou uma população de 407.192 habitantes na província do Rio de Janeiro, dos quais 25.815 residiam em Niterói – esta população incluía também a Freguesia de São Gonçalo. Nesta ocasião, encontram-se em Itaipu e São Gonçalo um alto percentual de escravos, que é explicado por se tratar de freguesias com predomínio da atividade rural. A freguesia de Itaipu tinha uma população total de 3.201 habitantes, e em um século aumentou lentamente, pois à época da sua reanexação a Niterói tinha aproximadamente 4.000 habitantes.

Tabela 1 – População das freguesias de Niterói em 1840

	<b>Brancos</b>	<b>Mulatos</b>	<b>Pretos</b>		<b>Escravos</b>	
	<b>Livres</b>	<b>Livres</b>	<b>Livres</b>	<b>Índios</b>	<b>Pretos</b>	<b>Total</b>
<b>São João Batista</b>	4.030	1.212	691	52	4.849	10.834
<b>São Gonçalo</b>	2.555	1.518	551	5	6.277	10.906
<b>Itaipu</b>	810	518	193	86	1.594	3.201
<b>São Lourenço</b>	8	19	3	0	22	52
<b>Niterói</b>	7.403	3.267	1.438	143	13.564	25.815

Fonte: Dados do “Quadro estatístico da população da província do Rio de Janeiro” analisados por Souza (1993). Apud: Salandía (2001).

Em 1833, quando foi elaborada a Planta Topográfica da Província do Rio de Janeiro, a freguesia de Niterói não constava neste documento. Porém, de acordo com Souza (1993), em um outro mapa de 1836, “feito em aditamento á Carta Topográfica de 1833” tem se uma visão quase completa da parte de Niterói, que se estende pelo Saco de São Franciso, Jurujuba, Piratininga e Pendotiba. Neste mapa constava uma estrada que partindo da praia de Charitas subia o Morro da Viração para descer em direção ao Cafubá, passando entre as fazendas do Arrozal, Pendotiba e Piratininga.

Em 22.09.1890, segundo Salandía (2001) foi criado o Município de São Gonçalo, constituído pelas freguesias de São Gonçalo, Nossa Senhora de Cordeiros e São Sebastião de Itaipu. Em 1892 Itaipu foi reincorporado por alguns meses a Niterói, mas em dezembro desse mesmo ano retornou a São Gonçalo, embora a Laboa de Piratininga tenha ficado sob jurisdição niteroiense. A população de Niterói, que em 1872 era de 47.548 habitantes, se reduziu, em 1890, para 34.269 habitantes, enquanto sua área se reduziu para 83,86Km<sup>2</sup>. Na

década de 1890, apesar de ter perdido a condição de capital estadual a cidade teve um significativo incremento demográfico, passando para 53.433 habitantes. Com a recuperação da condição de capital e os grandes investimentos realizados na cidade, este crescimento continua, alcançando 86.238 habitantes em 1920.

A Região Oceânica permaneceu como área rural. De acordo com Souza (1993), em 1908 a igreja católica extinguiu a paróquia de São Sebastião e a incorporou à de Nossa Senhora de Jurujuba. A importância da atividade pesqueira resultou na criação, em 1923, da colônia de pesca Z-7, que levou à reconstrução da Estrada Niterói-Itaipu, que serviria também para o escoamento da produção pesqueira. Em 1938 a Lagoa de Piratininga foi também anexada a São Gonçalo. Salandía (2001) relata que certamente a reduzida extensão do município e as limitações geográficas devem ter preocupado as autoridades da cidade, em um período em que se vislumbrava um grande crescimento urbano, decorrente da industrialização e modernização da economia. Backheuser escrevia em 1942:

Niterói é, em área, um dos 14 menores municípios do Brasil. Tem, portanto, menos de 100Km<sup>2</sup>, ou, mais exatamente, uns 71 escassos. No presente momento, ano da graça de 1942, sua zona urbana forma, a bem dizer, um só aglomerado citadino, com as únicas soluções de continuidade que os morros condicionam Backheuser (Apud: SALANDÍA, 2001).

Esta preocupação de Backheuser com o tamanho da cidade, foi também a mesma das autoridades estaduais, onde no ano de 1943, através do decreto-lei nº 1055, reincorporam o Distrito de Itaipu definitivamente a Niterói.

Apenas um ano depois da reincorporação, as autoridades municipais apresentaram ao governo do Estado o “Plano de Urbanização das regiões litorâneas de Itaipu e Piratininga”, cujo reflexo mais imediato foi a abertura, em 1946, do Canal de Camboatá, interligando as duas lagoas e ampliando as terras loteáveis em volta da Lagoa de Piratininga.

A transição do estágio de agricultura de subsistência, com excedente pouco representativo, à condição de área urbana de grande expressão, não se deu repentinamente. Há que se destacar todo o processo de transformação da economia e da sociedade brasileira, no decorrer do século XX, no qual a hegemonia do rural foi substituída pela autarquia do urbano.

Segundo Souza (1993), a aprovação de loteamentos promovidos pela iniciativa privada se iniciou quase imediatamente e entre 1940 e 1960 se configurou o desenho urbano da Região Oceânica. O impacto ambiental provocado pelos novos loteamentos, potencialmente grande, não foi imediato, pois apesar dos projetos preverem a ocupação de lagoas, restingas, áreas de mata atlântica e sítios arqueológicos, a sua implantação se deu num ritmo lento, e somente se acelerou após a construção da Ponte Costa e Silva.

### **3.4. Processo de Incremento Urbano na Região Oceânica**

Em conjunto com o surgimento dos loteamentos promovidos pelo capital privado, o Estado, com suas intervenções nesta área, promove uma melhor acessibilidade, viabilizando as construções para moradia e conseqüentemente a atuação do capital privado. Na década de 1940, com a construção da Rodovia Amaral Peixoto e na de 1950 a construção do Túnel Icarai – São Francisco melhoraram a ligação entre o núcleo central da cidade, com a Região Oceânica.

Porém a inauguração da Ponte Presidente Costa e Silva ou Ponte Rio-Niterói no ano de 1974, o impacto sobre o espaço foi mais marcante. Isto porque, de imediato, Niterói passou a ser a grande zona de expansão urbana da Cidade do Rio de Janeiro. Contando com uma qualidade de vida comparável a dos bairros de zona sul da cidade vizinha, no que concerne a beleza natural da orla, e ainda na ocasião não ter sido ainda objeto de uma grande especulação urbana, Niterói começou a atrair novos moradores. Porém tais moradores acompanharam a tendência de atração para a Região Oceânica, como podemos analisar na tabela 2.

Tabela 2

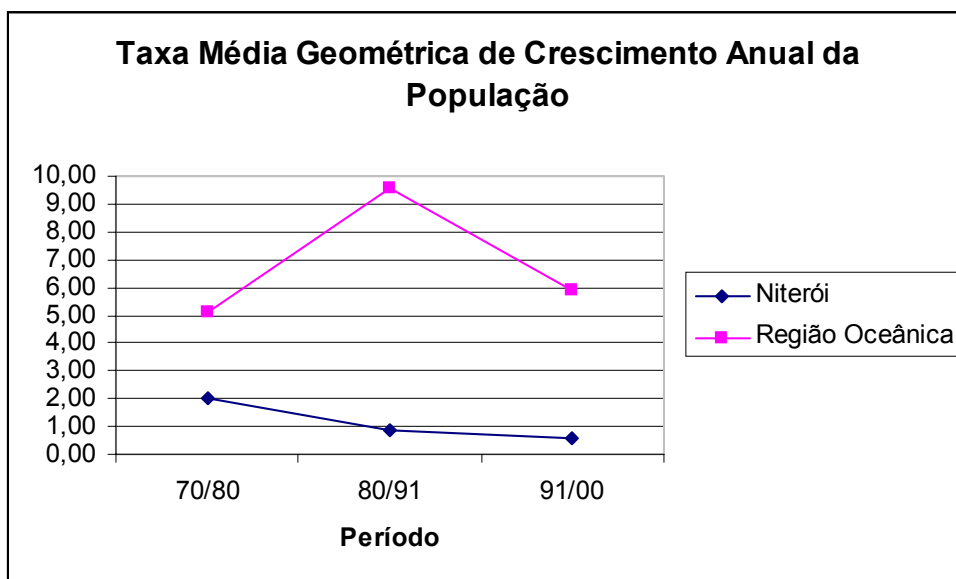
<b>População Residente e Taxa Geral de Crescimento Anual 1970/80/91/00</b>							
	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>% 70/80</b>	<b>% 80/91</b>	<b>% 91/00</b>
Niterói	324246	397123	436155	459451	2,05	0,94	0,52
Região Oceânica	7374	12138	33245	55790	<b>5,11</b>	<b>10,60</b>	<b>5,31</b>

Fonte: Censo Demográfico 1970, 1980, 1991 e 2000

A integração promovida pela ponte, segundo Salandía (2001), promoveu a valorização da Região Oceânica e o surgimento de novos parcelamentos na modalidade de condomínios horizontais, que tinham o apelo da segurança e serviços que os antigos loteamentos não ofereciam e o poder público não podia garantir, além de que, selecionavam os moradores, provocando uma homogeneização sócio-econômica. Estes condomínios horizontais ao longo dos principais eixos viários inviabilizaram a integração da malha viária e transformam esses eixos em um extenso corredor. À exceção destes novos condomínios, nenhum dos loteamentos existentes contava com infra-estrutura básica, o que manteve os preços acessíveis à classe média, que ainda possuía a possibilidade de obter um financiamento do SFH e construir sua moradia; segundo Vasconcellos (1996), a classe média podia “ter mais metros quadrados para morar e em contrapartida mais quilômetros de distância para chegar ao local de trabalho.” \*Apud: Salandía (2001). Porém, esta área da cidade obtém um crescimento populacional bem acima da média da própria cidade que a contém.

Para podermos analisar melhor os dados da Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da população, que é o incremento médio anual da população residente entre os anos considerados, elaboramos o gráfico 2 que contribui dando mais clareza às informações.

Gráfico 2



O crescimento médio anual da população da Região Oceânica, como podemos perceber, não está condizente com a média populacional da cidade a qual pertence. No período de 1970/80 para 1980/91, enquanto a média para a cidade de Niterói está em declínio, a mesma taxa para a Região Oceânica eleva-se significativamente. Porém no período posterior – 1980/91 a 1991/00 – a tendência de declínio acontece nas duas áreas.

A dinâmica demográfica demonstrada na tabela 1 aponta o aumento da participação da população da Região Oceânica de 5,11% no intervalo 1970/80 para 9,60% no período posterior. Mostrando com isso que este espaço temporal foi o que obteve o maior incremento populacional nesta região, pois no período 1980/91 a 1991/00 percebe-se um acompanhamento de diminuição como ocorre no município.

Tais incrementos foram acompanhados por uma conseqüente dinamização das atividades econômicas no local: multiplicaram-se e diversificaram-se os estabelecimentos comerciais. Das quitandas e dos armazéns existentes na década de 1970, aos supermercados, casas de materiais de construção, concessionárias de marcas sofisticadas, farmácias, padarias, bares e restaurantes, agências bancárias, academias de ginástica, lojas de conveniências e postos de gasolina abertos 24 horas por dia, cursos de línguas estrangeiras, cursos pré-vestibulares, serviços médicos e odontológicos, entre outros, ou seja, sofisticou-se o setor de serviços em função dos novos moradores. Reforçaram-se



também nos últimos anos, as atividades de cultura e lazer, havendo grupos organizados desses setores, além de salões para exposições.

Em se tratando de uma área relativamente extensa (49,10km<sup>2</sup>), se comparada ao restante do município e apesar da intensificação recente de sua ocupação, a Região Oceânica quase não dispõe de infra-estrutura tais como água encanada e esgotamento sanitário. É freqüente o recurso de fossas sépticas, bem como a ocorrência de esgoto a céu aberto (valas), sendo, esta última forma, forte poluidora das águas do sistema hídrico local.

Existe uma população de classe média-alta, que se instala nos diversos condomínios residenciais horizontais que proliferaram na região, palco teórico desta dissertação, a partir do final da década de 1970 e que ainda hoje se expandem ocupando, em algumas ocasiões, áreas de proteção ambiental, o que tem gerado alguns conflitos entre as construtoras, os grupos ambientalistas e o poder público. A respeito desta população, na qual a auto-segregação se faz presente, a demanda por infra-estrutura básica é bastante relevante. Porém esta demanda se dá em todas as camadas sociais presentes nesta região, mostrando assim um quadro de grande carência, não sendo esta a problemática focada nesta proposta de trabalho, porém a sua importância, nos faz salientá-la. O capítulo 4 trará com maior ênfase o aumento da incorporação imobiliária sob o prisma da emergência dos condomínios horizontais fechados.

### **3.5. A Formação dos Bairros da Região Oceânica**

Neste sub-capítulo, não pretendemos focalizar o conceito de bairro como uma forma espacial político-administrativa fragmentada da cidade. Buscamos levar nesta fase, uma superficial idéia dos bairros com identidades próprias, simbologias, conteúdo social, porém inscrito em uma totalidade: a cidade de Niterói. Os agentes modeladores do espaço urbano, discutidos no capítulo 2, constroem e reconstroem as especificidades de cada local, alterando o padrão habitacional e suas singularidades.

Por isso, os bairros da Região Oceânica não podem ser pensados de forma atemporal, ou seja, de maneira a ignorar a história da cidade, pois eles não tem um grau de realidade constante ao longo da história da cidade, e a existência histórico-concreta dos

mesmos, depende da conjunção de vários aspectos da sociabilidade de um local, em um dado período.

Como vimos anteriormente, a primeira referência de ocupação na Região Oceânica, foi a Freguesia de São Sebastião de Itaipu, criada no século XVIII e transformada, no final do século XIX, no Distrito de Itaipu, onde foi posteriormente ocupado pelo novo município de São Gonçalo. O decreto 4.895/1986 instituiu o abairramento municipal, onde este distrito foi dividido, criando os bairros de Cafubá, Camboinhas, Engenho do Mato, Itacoatiara, Itaipu, Jacaré e Piratininga (ver figura 2).

Figura 2



Fonte: [www.nitvista.com](http://www.nitvista.com)

Em 1992, o Plano Diretor de Niterói, instituiu uma divisão em regiões de planejamento (ver figura 1), ficando a maior parte do Distrito de Itaipu incorporada à Região Oceânica. Através do Decreto 7.928 de 1998, foi extinto o Distrito de Itaipu, que considerou nula qualquer divisão de Niterói em distritos, como parte da estratégia para enfrentar um movimento pró emancipação deste extinto Distrito.

De acordo com Salandía (2001), a formação dos bairros que constituem a Região Oceânica, foi influenciada pela existência das duas lagoas, Itaipu e Piratininga, e das antigas fazendas que ocupavam a freguesia, mais tarde transformada em distrito. Com a instalação dos loteamentos a partir de 1950 (ver capítulo 4), onde o mais antigo é *Cidade Balneária Itaipu*, que incorporou o nome do distrito, cujo núcleo urbano se encontrava nas proximidades do “Canto de Itaipu”, onde estão localizados os principais marcos históricos da ocupação.

Os loteamentos Maralegre e Marazul constituem um único empreendimento na década de 1950, denominado Bairro Piratininga. Outros grandes loteamentos que viraram posteriormente referência territorial foram Maravista, Itacoatiara, e o Engenho do mato (a antiga fazenda e os loteamentos resultantes da sua divisão).

O bairro de Camboinhas corresponde à parte do loteamento Cidade Balneária Itaipu denominada Bairro Atlântico, modificada pelo Plano Estrutural de Itaipu, onde segundo Salandía (2001), foi projetado para ser um bairro exclusivo de classe média e alta. Foi separado do bairro de Itaipu por dois canais artificiais. O primeiro foi aberto em 1946, onde interligou as duas lagoas, e o segundo criou uma ligação permanente entre a Lagoa de Itaipu e o oceano. O acesso a esse bairro é feito por apenas uma entrada, com guarita da Polícia Militar. Não é permitida a entrada de ônibus, nem sequer de excursão, o que dificulta o acesso à praia de pessoas sem automóvel. Em Camboinhas, foram registradas taxas extremas de crescimento demográfico a partir da década de 1980, segundo IBGE. Quando começou a promoção deste bairro, a população local (predominantemente famílias de pescadores) teve que sair por pressão imobiliária da Veplan. Na década de 1970, houve um declínio de mais de 50% do contingente populacional, consequência do capital imobiliário em valorizar o ambiente promovido (ver tabela 3.4). Nas décadas posteriores, com o início da incorporação dos lotes do Plano Estrutural, a população passou de 202 habitantes em 1980 a 2.871 em 2000, registrando a taxa de crescimento demográfico mais alta do município, embora em números absolutos, seus acréscimos representem 6% do total registrado pela Região Oceânica nesse período.

O bairro do Engenho do Mato corresponde à antiga fazenda do mesmo nome e é composto na sua maior parte pelos loteamentos Fazenda Engenho do Mato, SOTER, Vale Feliz e Jardim Fluminense, embora a maioria das pessoas associem o nome apenas à estrada deste nome e ao trecho do loteamento Fazenda Engenho do Mato, que ainda conserva características rurais. Devido aos seus conflitos fundiários, os direitos dos posseiros não foram reconhecidos pelos loteadores, onde na década de 1960, segundo Salandia (2001) chegou a ser objeto de uma experiência piloto de reforma agrária. Através de análises a partir de 1970, podemos verificar que é o terceiro maior bairro em população, desde essa década, até o ano 2000.

Entre o Maciço da Andorinha, que separa este bairro com Itaipu, e a Serra da Tiririca, que o separa do município de Maricá, está o bairro de Itacoatiara. É formado por loteamentos e condomínios no vale entre a praia e estes dois costões rochosos. Neste sentido, o bairro fica caracterizado pelo isolamento, com apenas um único acesso, controlado por uma guarita da Polícia Militar, o que pode lhe conferir características de exclusividade habitacional. Da mesma forma que Camboinhas, se caracteriza pela homogeneidade da ocupação. Seu parcelamento se iniciou na década de 1940, com uma estruturação definida pelo projeto do empresário suíço Mathias Sandri, e se desenvolveu ao longo dos anos, inicialmente como local de veraneio. Pelas suas características naturais é considerado patrimônio paisagístico do município, o que não impediu a ocupação dos costões rochosos que contribuíram para a sua descaracterização. Desde 1980 suas taxas de crescimento demográfico tem permanecido estáveis, em torno de 3% ao ano. A Prefeitura de Niterói em conjunto com a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente - atualmente sendo duas secretarias distintas – elaborou um estudo em 1996, com o intuito de averiguar o padrão das construções residenciais em cada bairro da Região Oceânica. Não cabe aqui analisar a metodologia deste trabalho, e sim de dar um superficial suporte para o entendimento das diferenças do nível de renda de cada bairro. Para o bairro de Itacoatiara, o padrão construtivo é alto (ver Tabela 3)

Tabela 3

<b>Classificação dos Bairros segundo o Padrão Construtivo Predominante</b>	
<b>Bairros</b>	<b>Padrão Construtivo</b>
Itacoatiara Camboinhas	Alto
Itaipu Engenho do Mato Piratininga	Médio
Jacaré Cafubá	Precário

Fonte: PMN – SUMA

O bairro do Cafubá compreende parte do loteamento Maralegre, incluindo encostas loteadas que se estendem até o morro da Viração, com quadras ocupadas por posseiros sem seguir o arruamento aprovado, chegando até à favelização em alguns trechos. Apresenta uma parte plana, ocupada por famílias de classe média. Sintomaticamente, nem os corretores imobiliários nem os moradores se identificam com esta denominação, achando-a pejorativa. Preferem assumir-se como parte do bairro de Piratininga, e deixando a denominação Cafubá apenas para o morro e para um dos trechos ocupados às margens da Lagoa de Piratininga. Seu maior crescimento demográfico, como podemos analisar na tabela 4, se deu na década de 1970, quando a população triplicou, o que se pode entender como resultado da localização e da enorme oferta de lotes, já que era em 1970 o segundo bairro menos ocupado do distrito, ainda sendo o mais próximo da zona sul, mas entre 1991 e 2000 foi novamente um dos bairros de maior crescimento da cidade.

O bairro de Itaipu é composto pela maior parte das terras no entorno da Lagoa do mesmo nome, compreendendo os loteamentos Cidade Balneária Itaipu e Maravista, e alguns pequenos loteamentos e condomínios. A maior parte da área foi comercializada, segundo Salandía (2001), pela Companhia Territorial de Itaipu, incluindo a tradicional colônia de pescadores. O nome do bairro é sinônimo de Região Oceânica, o que se explica por ter sido o nome da freguesia, do distrito e do núcleo urbano mais antigo. É uma área que tem uma identidade forte, associada à praia, à lagoa e à colônia de pescadores. É o bairro mais populoso da região, com taxas médias anuais de crescimento, desde 1970, bem acima do município. Tanto do ponto de vista social como geográfico, é um bairro bastante

heterogêneo, composto por vários loteamentos e condomínios que apresentam todos os padrões construtivos (ver tabela 3).

O bairro de Piratininga localiza-se no entorno da lagoa de mesmo nome, entre o Oceano Atlântico, a Serra Grande e o Morro da Viração, limitando-se com Itaipu, Cafubá, Camboinhas, Jacaré, na Região Oceânica e com os bairros São Francisco, Charitas e Jurujuba na Região das Praias da Baía. O seu território apresenta todos os padrões construtivos (ver tabela 3), incluindo favelas e áreas de posseiros. A área ao redor da Lagoa de Piratininga é a de maior conflito e também a que reúne o maior contingente de população de baixa renda. Segundo Salandía (2001), tem sua identidade bastante consolidada, associada à praia e a sua lagoa, assim como acontece em Itaipu. É o segundo bairro mais populoso da região.

O bairro do Jacaré corresponde ao vale do rio do mesmo nome, e não tem uma tradição de exclusividade habitacional. Ao contrário dos outros bairros da Região Oceânica, este não passou por processos de parcelamento do solo, sendo composto por sítios e áreas ocupadas por posseiros. É um bairro de caráter mais popular. Tirando o verde (cada vez mais desmatado pelas construções), não existem amenidades naturais para atrair uma demanda solvável. O padrão construtivo, de acordo com estudos da Prefeitura Municipal de Niterói e a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (PMN / SUMA) é precário. Porém, seus indicadores sócio-econômicos não refletem esta realidade, pois o Condomínio Jardim Ubá está incluído nos seus limites, embora seu acesso seja totalmente isolado do bairro. Suas taxas médias de crescimento demográfico anuais, desde a década de 1970, tem permanecido entre 5% e 6% (ver tabela 4).

Percebemos então que as amenidades e vantagens locais da Região Oceânica, em conjunto com a ação do capital imobiliário, vistos ao longo deste trabalho, fazem desta área da cidade, uma reserva de moradia para a classe média (loteamentos “abertos”) e alta (condomínios). Mesmo ocupantes informais de áreas regulares, vão progressivamente sendo deslocados, através de vários fatores especulativos e jurídicos. A única alternativa de moradia na região para as classes de menor poder aquisitivo é a ocupação de áreas públicas,

reservas florestais, faixas marginais de proteção de rios e lagoas e saibreiras desativadas. Estas alternativas se devem ao fato da ausência do poder municipal no que tange a fiscalização destas áreas. Em contra partida, os moradores formais das áreas do circuito superior da economia, temem que com o aumento da população de baixa renda nos seus bairros, poderá haver desvalorização de suas residências.

Tabela 4

População Residente e Taxa Média Anual de Crescimento 1970/80, 80/91, 91/96 e 96/00 - Região Oceânica									
Bairro	Pop	Pop	Pop	Pop	Pop	Taxa de Cresc	Taxa de Cresc	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.
	1970	1980	1991	1996	2000	Anual 70- 80 (%)	Anual 80- 91 (%)	Anual 91- 96 (%)	Anual 96- 00 (%)
<b>Praias Oceânicas</b>	7.374	12.138	33.245	43.727	52.927	5,11	10,60	2,78	1,93
Camboinhas	433	202	926	1.412	2 863	-7,34	16,45	4,31	7,32
Engenho do Mato	920	1.612	5.921	8.858	12 219	5,77	13,89	4,11	3,27
Jacaré	753	1.372	2.582	3.468	4 154	6,18	6,53	2,99	1,82
Itaipu	2.354	3.754	11.136	14.572	17 330	4,78	11,49	2,73	1,75
Piratininga	1.818	2.916	9.268	11.638	14 297	4,84	12,26	2,30	2,08
Itacoatiara	621	673	995	1.146	1 334	0,81	3,99	1,42	1,53
Cafubá	475	1.609	2.417	2.633	3 593	12,98	4,15	0,86	3,16

Fonte: Censo Demográfico 1970, 1980, 1991 e 2000. (Organizado pelo autor)

Tabela 5

População Residente e Taxa Média Anual de Crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 - Região das Praias da Baía									
Bairro	Pop	Pop	Pop	Pop	Pop	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.
	1970	1980	1991	1996	2000	Anual 70- 80 (%)	Anual 80- 91 (%)	Anual 91- 96 (%)	Anual 96- 00 (%)
<b>Praias da Baía</b>	152.982	188.916	194.944	193.829	191.464	2,13	0,31	-0,06	-0,12
Charitas	1.513	3.971	3.854	5.795	6 353	10,13	-0,30	4,16	0,92
Viradouro	4.024	4.662	2.898	3.951	3 516	1,48	-4,64	3,15	-1,16
Icaraí	39.940	61.843	62.494	74.096	75 127	4,47	0,10	1,72	0,14
Morro do Estado	4.013	8.249	3.533	4.098	3 811	7,47	-8,13	1,49	-0,72
Jurujuba	4.278	3.724	3.507	3.919	2 960	-1,38	-0,60	1,12	-2,77
Pé Pequeno	3.862	3.358	3.283	3.484	3 841	-1,39	-0,23	0,60	0,98
Boa Viagem	671	1.773	2.014	2.112	2 104	10,20	1,28	0,48	-0,04
Ingá	9.656	13.669	15.496	16.231	16 592	3,54	1,26	0,46	0,22
São Francisco	9.177	9.442	9.620	9.641	9 654	0,29	0,19	0,02	0,01
Ponta d'Areia	6.763	6.760	6.942	6.952	7 162	0,00	0,27	0,01	0,30
Gragoáta	390	530	193	186	220	3,11	-9,61	-0,37	1,69
Centro	22.729	22.528	21.632	20.175	18 487	-0,09	-0,41	-0,69	-0,87
Fátima	2.036	2.744	3.867	3.590	3 767	3,03	3,49	-0,74	0,48
Cachoeiras	3.288	3.031	3.596	3.269	3 149	-0,81	1,72	-0,95	-0,37
São Domingos	4.820	4.609	5.281	4.746	4 619	-0,45	1,37	-1,06	-0,27
Vital Brasil	3.484	3.769	3.560	2.924	3 064	0,79	-0,57	-1,95	0,47
Santa Rosa	32.338	34.254	43.174	28.660	27 038	0,58	2,34	-4,01	-0,58

Fonte: Censo Demográfico 1970, 1980, 1991 e 2000. (Organizado pelo autor)

Tabela 6



População Residente e Taxa Média Anual de Crescimento 1970/80, 80/91, 91/96 e 96/00 - Região Norte									
Bairro	Pop	Pop	Pop	Pop	Pop	Taxa de Cres	Taxa de Cres	Taxa de Cres	Taxa de Cresc.
	1970	1980	1991	1996	2000	Anual 70-80 (%)	Anual 80-91 (%)	Anual 91-96 (%)	Anual 96-00 (%)
<b>Região Norte</b>	139.061	156.314	159.879	160.374	156.996	1,18	0,23	0,03	-0,21
Viçoso Jardim	3.946	3.130	3.717	4.727	3 371	-2,29	1,73	2,43	-3,32
Caramujo	8.271	11.717	10.705	13.425	13 186	3,54	-0,90	2,29	-0,18
Santa Bárbara	2.097	3.617	4.645	5.476	5 891	5,60	2,53	1,66	0,73
Ilha da Conceição	4.658	5.639	5.990	6.648	6 438	1,93	0,61	1,05	-0,32
Fonseca	44.582	53.376	57.534	57.944	54 984	1,82	0,75	0,07	-0,52
Engenhoca	25.686	24.851	23.261	22.672	22 193	-0,33	-0,66	-0,26	-0,21
Barreto	15.546	17.986	16.782	15.875	15 953	1,47	-0,69	-0,55	0,05
Santana	8.558	9.543	9.506	8.885	8 813	1,10	-0,04	-0,67	-0,08
São Lorenzo	13.301	10.489	9.441	8.615	8 209	-2,35	-1,05	-0,91	-0,48
Baldeador	5.582	5.121	4.756	4.211	5 107	-0,86	-0,74	-1,21	1,95
Cubango	5.406	8.735	11.222	9.927	10 643	4,92	2,54	-1,22	0,70
Tenente Jardim	1.428	2.110	2.320	1.969	2 208	3,98	0,95	-1,63	1,15

Fonte: Censo Demográfico 1970, 1980, 1991 e 2000. (Organizado pelo autor)

Tabela 7

População Residente e Taxa Média Anual de Crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 - Região de Pendotiba									
Bairro	Pop	Pop	Pop	Pop	Pop	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.
	1970	1980	1991	1996	2000	Anual 70- 80 (%)	Anual 80- 91 (%)	Anual 91- 96 (%)	Anual 96- 00 (%)
<b>Região de Pendotiba</b>	22.274	36.240	43.447	47.682	49.620	4,99	1,83	0,93	0,40
Badu	2.764	3.490	4.290	5.419	5 289	2,36	2,09	2,36	-0,24
Cantagalo	1.363	3.856	6.540	8.035	7 829	10,96	5,43	2,08	-0,26
Largo da Batalha	5.735	7.067	8.689	9.823	9 043	2,11	2,09	1,23	-0,82
Vila Progresso	1.855	2.558	2.160	2.391	2 942	3,27	-1,68	1,02	2,10
Matapaca	1.041	613	508	558	834	-5,16	-1,86	0,94	4,10
Maria Paula	1.934	2.591	4.251	4.614	6 049	2,97	5,08	0,82	2,74
Sapê	1.640	4.421	4.201	4.524	4 861	10,43	-0,51	0,74	0,72
Ititioca	3.125	8.381	7.847	7.778	7 642	10,37	-0,66	-0,09	-0,18
Maceió	969	2.551	4.093	3.753	4 142	10,16	4,84	-0,86	0,99
Muriqui	1.848	712	868	787	989	-9,10	2,00	-0,97	2,31

Fonte: Censo Demográfico 1970, 1980, 1991 e 2000. (Organizado pelo autor)

Tabela 8

População Residente e Taxa Média Anual de Crescimento 1970/80, 80/91, 91/96 e 96/00 - Região Leste									
Bairro	Pop	Pop	Pop	Pop	Pop	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.	Taxa de Cresc.
	1970	1980	1991	1996	2000	Anual 70- 80 (%)	Anual 80- 91 (%)	Anual 91- 96 (%)	Anual 96- 00 (%)
<b>Região Leste</b>	2.554	3.515	4.640	4.752	5.581	3,25	2,82	0,24	1,62
Várzeas das Moças	823	1.326	1.469	1.652	2 002	4,89	1,03	1,18	1,94
Rio do Ouro	1.731	2.189	3.171	3.100	3 579	2,38	3,78	-0,23	1,45

Fonte: Censo Demográfico 1970, 1980, 1991 e 2000. (Organizado pelo autor)

## **CAPÍTULO 4. A EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DA REGIÃO OCEÂNICA COMO EXPRESSÃO DA FRAGMENTAÇÃO ESPACIAL**

### **4.1. Primeiros Contatos com o Tema**

Como foi discutido no capítulo 3, a “criação” da Região Oceânica de Niterói, já no começo da década de 1940, começa a tomar novas funções com a viabilização dos promotores imobiliários estudados no capítulo 2 deste trabalho.

Porém, tal transformação do espaço acontece de fato com a construção da ponte Rio-Niterói no começo da década de 1970. A melhoria das vias de acesso, aquecem o mercado imobiliário no município determinando as diretrizes de ocupação em direção às áreas periféricas. Os investimentos que são feitos, tanto do setor público, quanto do privado, valorizam esta região da cidade atraindo um contingente populacional que se desloca do núcleo central de Niterói, como também de outros municípios, em direção às zonas de expansão natural da urbe em busca de amenidades, das grandes áreas livres e verdes ainda existentes.

Essas mudanças ocorridas na Região Oceânica seguem uma tendência intra-metropolitana de alteração no padrão habitacional de determinadas áreas na periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Empreendimentos voltados exclusivamente para os segmentos sociais médios e altos, na forma de condomínios horizontais, em áreas onde o baixo valor da terra viabilizava a compra do imóvel.

De acordo com Fonseca (1996), a carência de serviços de abastecimento de água e saneamento básico, bem como de outros equipamentos de uso coletivo poderia ser um obstáculo para a efetiva ocupação e expansão da região. O capital imobiliário realizou a partir de seus empreendimentos, uma mudança do patamar de preços pelo uso do solo, ao introduzir inovações no espaço construído, atraindo famílias de mais alto poder aquisitivo. O processo de valorização se dá a partir dos investimentos públicos na melhoria dos acessos e no conseqüente deslocamento dos investimentos privados para a localidade.

Através do embasamento teórico, podemos elaborar uma associação entre a migração dos investimentos e o processo de valorização imobiliária a partir da análise da dinâmica do capital na estrutura interna das cidades. Reconhecemos assim a atuação do capital imobiliário na transformação e configuração sócio-espacial do ambiente construído na Região Oceânica.

#### **4.2. O Capital Imobiliário como Ator de Transformação das Cidades**

A dinâmica imobiliária tem como um dos seus elementos definidores a capacidade dos capitais introduzirem inovações diferenciadoras capazes de deslocar a demanda. A produção da moradia, segundo Fonseca (1996), está subordinada à estratégia dos capitais incorporadores em modificar o uso do solo urbano. Os investimentos imobiliários, através das inovações na ocupação e uso do solo, alteraram o perfil do ambiente construído das regiões periféricas dos municípios ao deslocarem uma população de maior poder aquisitivo para essas áreas.

A estratégia de atuação dos capitais do setor imobiliário é atribuída à busca da antecipação de rendas fundiárias, orientando a decisão por investimentos para as localidades urbanas onde possa auferir ganhos futuros. Porém, para que isso seja viável, é preciso alterar os padrões de ocupação das áreas onde se decidiu investir, modificando assim as características da localidade, alterando a sua posição relativa na estrutura urbana e consequentemente as rendas fundiárias.

O simbolismo imobiliário introduz no produto habitacional modificações capazes de deslocar a demanda para a nova área de atuação. Com isso, recorrem a artifícios, como a reprodução do caráter sócio-segregativo do espaço urbano, induzindo as famílias a se deslocarem espacialmente para recuperarem os atributos diferenciadores sócio-espaciais de seus locais de origem. Para que isso ocorra, devem direcionar a demanda potencial para uma “nova área” onde os fatores físicos, sociais, simbólicos, dentre outros, reponham as características supostamente originais de seu antigo local de residência.

A estratégia dos promotores imobiliários de concentrar investimentos em determinadas áreas da cidade é uma característica de atuação para atrair demanda solvável para seus empreendimentos. Para tanto, devem introduzir inovações capazes de seduzir esta população-alvo.

De acordo com Abramo (1988), o movimento dos capitais no espaço é diretamente proporcional ao deslocamento da demanda. A classe de maior poder aquisitivo vai sendo deslocada, atraída pelas inovações em certas áreas, enquanto os outros segmentos da demanda são deslocados pela difusão espacial da inovação passada. O capital imobiliário, a partir da sua ação transformadora do espaço, muda a estrutura interna das cidades, introduzindo inovações, ou difundindo inovações passadas.

Ainda assim, os adquirentes destes imóveis urbanos, transformam-se em investidores a partir da aquisição de moradias que efetivamente se valorizam nesta nova organização urbana. A valorização esperada pode possibilitar ao adquirente deslocar-se na estrutura sócio-espacial da cidade. A ação dos capitais imobiliários sobre a estrutura urbana produz expectativas de valorização nos ativos imobiliários, o que atrai e desloca as famílias no interior da cidade.

Ao investirem em uma localidade, Abramo (1988) afirma que os capitais imobiliários projetam para a área um novo padrão de ocupação no futuro, e definem o uso dos lotes de terreno segundo este padrão de ocupação “virtual”. Os capitais, ao ofertarem as moradias nessas áreas, procuram antecipar os ganhos fundiários quando esta alcançar seu novo padrão de ocupação. Fonseca (1996) mostra que:

A antecipação de rendas fundiárias é um cálculo que o detentor de um título de propriedade realiza prevendo a valorização futura de seu terreno. Como a alienação (venda) dos direitos sobre o terreno permitirá ao novo proprietário realizar esse ganho previsto, o proprietário que está se desfazendo de seu terreno procurará antecipar a renda esperada na forma de renda fundiária virtual. A possibilidade de apropriação dessa renda virtual se faz em função da capacidade de previsão do uso de seu terreno no ambiente construído futuro (FONSECA, 1996).

Porém, à medida que os capitais atuam na área alterando o uso do solo local, o estoque residencial aproxima-se do padrão estimado (virtual) de ocupação. Com isso, a diferença entre a renda fundiária real, apropriada pelo proprietário do lote do terreno, e a renda fundiária virtual, apropriada pelos incorporadores, tende a diminuir, comprimindo o ganho dos capitais incorporadores. Quando o estoque real alcançar o virtual, os capitais não realizarão mais os ganhos fundiários excepcionais e se deslocarão para outras áreas da cidade a fim de recomençar o mesmo processo.

Com isso, os movimentos de deslocamento dos capitais sendo recorrentes ao longo do tempo, fazem com que a ocupação das áreas também se alterem. Isto define um “percurso de existência” das localidades urbanas no tempo, ou um “ciclo de vida” das áreas, onde os padrões de ocupação são as fases da espacialidade urbana a partir de seu estoque residencial.

O movimento de valorização dos capitais no espaço, neste caso, acontece pela dinâmica imobiliária, onde as decisões passadas ensejam flutuações temporais. A expressão nas estruturas urbanas dessas flutuações é o contínuo processo de transformação das características dos estoques residenciais em cada localidade, o que Abramo (1988) chama de ciclo de vida.

Existe uma tendência de homogeneização do estoque residencial construído à medida que os capitais se deslocam ao longo da malha urbana. Entretanto, contrapondo-se a esta tendência, há o artifício da inovação do produto que reintroduz a diferenciação na estrutura urbana, distinguindo os novos imóveis do estoque residencial existente. Assim, o processo de valorização imobiliária produz um movimento contraditório de diferenciação e homogeneização da estrutura urbana. O primeiro, definido pela estratégia dos capitais de introduzirem de forma recorrente as inovações, e o segundo, através da difusão destas inovações no tecido urbano.

Nota-se ainda que existe uma forte correlação entre a participação da produção empresarial no total dos domicílios da área a ser promovida com os percentuais de

domicílios com renda maior que 10 salários mínimos. Cardoso (2000) faz uma análise durante as décadas de 1980 e 1990 na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), mostrando que quanto maior for a presença de população de renda alta ou média-alta na população total da Região Administrativa analisada dentro da RMRJ, maior será a importância da produção empresarial no conjunto do crescimento domiciliar da RA. Segundo o autor:

A produção empresarial tende, assim, não apenas a trabalhar com as faixas de maior poder aquisitivo, como também a privilegiar as áreas que apresentem uma maior concentração dessa população em relação aos setores mais pobres. Desta forma, a produção empresarial reproduz e aprofunda os processos de segregação social no espaço (CARDOSO, 2000).

Com isso, verifica-se que a Região Oceânica de Niterói foi selecionada dentre algumas áreas deste agente modelador no cenário urbano, para ser um espaço de incorporação imobiliária. Espaço esse que privilegiou as camadas de maior renda da população, tendo como consequência o surgimento do processo de fragmentação do tecido sócio-espacial desta área da cidade. A seguir, continuamos a reflexão sobre este assunto de tão grande importância para este estudo.

#### **4.3. O Surgimento das Práticas Espaciais do Capital Incorporador na Região Oceânica**

Nos primeiros anos da década de 1940, quando Niterói assume de fato a Região Oceânica – antes pertencente a São Gonçalo –, esta área de estudo foi adquirida para a incorporação pela “Companhia Territorial Itaipu”. Santiago (2000) mostra que esta companhia iniciou suas atividades em 23.02.1943 e tinha como objetivo social principal o fracionamento e a comercialização de tal área. Foi ela que entrou na Prefeitura Municipal de Niterói com o projeto de loteamento denominado “Bairro Atlântico”, componente da planta “Cidade Balneária de Itaipu”.

Neste período foram criadas uma série de empresas, tendo como objetivo o fracionamento de terras periféricas à cidade do Rio de Janeiro. O sistema de produção da mercadoria imobiliária destas companhias baseava-se na propriedade do solo. Normalmente eram empresas familiares, criadas a partir da propriedade de uma grande extensão de terras, que se propunham a extrair renda deste solo.

Este sistema de promoção imobiliária não obteve grande sucesso, como mostra Santiago:

Esse sistema dependia para sua realização de uma demanda solvente para os lotes produzidos, o que dificultado pelos seguintes fatos: não haver naquele momento sistemas de crédito que ampliassem tal demanda, e a impossibilidade de uso imediato desses terrenos pelos compradores. Como tais empresas normalmente não dispunham de grandes quantidades de capital para prover de infra-estrutura básica suas terras e o Estado não encontrava-se em condições de fazê-lo, os lotes eram adquiridos visando um uso ou uma troca futura, ou no máximo para serem utilizados como base para residências de veraneio. Com o passar do tempo e a venda contínua dos terrenos, a provisão de infra-estrutura dos loteamentos era conseguida pelos compradores dos lotes através de pressões que exerciam sobre o Estado, o que permitia uma ocupação permanente da área (SANTIAGO, 2000).

O loteamento “Bairro Atlântico” acima citado e que ocupava três áreas denominadas de: “Fazenda Itaipu”, “Fonte” e Engenhoca”, foi implantado dentro destes moldes. Tanto o projeto como as obras executadas, seguiram os padrões dos demais empreendimentos realizados naquela década, nesta região.

O que houve de específico e que diferencia o processo de ocupação de Itaipu das demais áreas loteadas naquela década é explicado então pelo fato da “Companhia Territorial Itaipu”, de acordo com Santiago (2000), não ter conseguido manter uma continuidade nas vendas de seus lotes. Este autor afirma que a razão da inoperância desta empresa se dá pelo fato de na época a companhia não dispor de normais condições legais e financeiras.



Em 1973, a “Veplan Residência Cia. De Desenvolvimento de Turismo e Territorial Itaipu”, subsidiária do Grupo Veplan-Residência - onde segundo Salandía (2001) era na época uma das maiores empresas imobiliárias do país - adquiriu, através do controle acionário a “Itaipu Companhia de Desenvolvimento Territorial”, uma área de aproximadamente 800 hectares na bacia da Lagoa de Itaipu. Em decorrência procedeu ao remembramento de quatro fazendas adquiridas em 1943 pela Companhia com a finalidade de implantar o projeto inicial de lotear esta área da cidade. Como resultado, entre 1976 e 1979, foi aprovado e licenciado o “Plano Estrutural de Itaipu”, compreendendo parte do loteamento “Cidade Balneária de Itaipu”, de 1945 da então extinta “Itaipu Companhia de Desenvolvimento Territorial”.

Em 1979, o estatuto da Veplan-Residência é modificado em função da reestruturação deste grupo, onde seu objetivo social passou a ser: a indústria imobiliária; compra e venda de imóveis, a aquisição e a alienação de direitos a eles relativos; a incorporação imobiliária; a realização de loteamentos; e a participação em empreendimentos comerciais ou industriais em geral, bem como naqueles ligados diretamente ou indiretamente às atividades constantes de seu objeto social (Santiago, 2000).

Com isso, esta empresa se apresentava como uma incorporadora imobiliária, proprietária de uma grande extensão de terras, que mantinha um elo de atividades como a construção civil, o crédito imobiliário e o financiamento imobiliário. Este fato fez com que a promoção dos empreendimentos em Itaipu fossem facilitados, pois quase todas as atividades necessárias à sua urbanização eram cumpridas por um único agente econômico, o Grupo Veplan-Residência, eliminando-se, assim, as possíveis contradições entre o proprietário da terra, o agente incorporador, a indústria da construção civil o agente financeiro, etc.

Os prospectos promocionais distribuídos por este incorporador na época, segundo Salandía (2002), mostravam como o empreendimento representava um novo estilo de vida. Vogel e Santos (Apud: SALANDÍA, 2002), abordam o caso dos condomínios fechados como “cidade feita sob encomenda” e consideraram esta modalidade de empreendimento

como “lugar comum mais recende do marketing habitacional da modernidade, apregoada como concepção de vida”, espécie de passaporte para uma cidade ideal onde quem compra sabe que “há um lugar para cada coisa e que cada coisa está em seu lugar”.

É pertinente salientar que o processo de expansão urbana de Niterói apresenta grandes semelhanças ao experimentado pela cidade do Rio de Janeiro. Abreu (1997) afirma que as classes média e alta foram progressivamente sendo direcionadas para habitar a orla, induzidas pelos agentes modeladores, especialmente o incorporador imobiliário. Também foram atraídas pelas vantagens locacionais e pelo preço da terra, apesar da sabida carência de infra-estrutura, onde era implantada na medida em que as áreas de expansão se adensavam.

No caso da Região Oceânica de Niterói, apenas os condomínios aprovados a partir da década de 1970 foram dotados de serviços tais como água potável, coleta de esgoto, pavimentação e áreas de lazer, resultando num padrão elevado de habitação, condicionado pela legislação municipal, e pelo próprio mercado, pois destinaram-se às faixas com um poder aquisitivo mais alto. Data deste período o Condomínio Jardim Ubá (1970), pioneiro entre os condomínios horizontais voltados para a população de alta renda (ver Fotografia Aérea 1).

A década de 1970 foi singular e complexa para a cidade de Niterói. Nesta época houve um redirecionamento dos investimentos públicos na cidade, objetivando logicamente a expansão urbana regional e local, exigindo a adequação e ampliação da infra-estrutura básica existente, visando o crescimento do mercado imobiliário. A Ponte Rio - Niterói intensifica a produção imobiliária nas áreas centrais e bairros litorâneos consolidados da Zona Sul (Icaraí e Santa Rosa), além de redirecionar a ocupação para áreas expansivas da cidade, como a Região Oceânica e Pendotiba, já mencionados anteriormente. Neste mesmo período, a cidade sofreu outro impacto em sua estrutura econômica. A Lei Complementar Federal nº 20 de 1º de julho de 1974, efetivaria a fusão dos estados da Guanabara e Rio de Janeiro, retirando de Niterói a condição de capital. A implantação do novo Estado do Rio de Janeiro ocorreu em 1975.

Esta mudança de status político, de capital do Estado do Rio de Janeiro para um município dentro deste novo Estado, implicou para Niterói em uma reestruturação interna em nível administrativo. Essa reestruturação foi demorada e o agente incorporador beneficiou-se dessas mudanças para aprovar seu Plano Estrutural para Itaipu. Os fixos que o bairro de Piratininga recebeu da prefeitura nesta época, deixou o município sem recursos, sendo assim, a prefeitura recebeu de forma positiva a intenção da empresa privada em urbanizar aquela área de expansão em sua cidade.

Niterói, por conta da mudança político-administrativa, apresentava vantagens frente aos agentes imobiliários que se ocupavam com outras áreas de expansão dentro da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, a começar pela ausência de um Plano Diretor. Novas leis estavam ainda por serem criadas para dar legitimidade ao poder municipal na organização urbana. Com isso não haviam restrições legais para a ocupação da Região Oceânica, como indicações de usos do solo, gabaritos, etc.

Santiago (2000) mostra que a Veplan-Residência encontrou um quadro perfeito para agir de uma forma bastante singular. Foi ela quem criou o “Plano Estrutural de Itaipu”, e as restrições para seu empreendimento. A prefeitura, órgão a quem habitualmente competiria à execução deste plano, apenas deu seu aval aos interesses do capital privado. Ao aprovar o “Plano Estrutural de Itaipu”, a prefeitura o colocou sob a forma de lei, e fazendo assim, assumiu o papel de fiscalizador e de agente que iria garantir que tudo passasse de acordo com os interesses da empresa.

Interessava ao grupo a aprovação do plano como um todo. No entanto, aproveitando-se da situação institucional dos diversos aparelhos do Estado, iniciou estrategicamente, aprovações setoriais, conseguindo a aprovação para abertura do canal que liga a lagoa ao mar, a aprovação para a drenagem e regularização da orla da lagoa, oferecendo-se ao Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional (IPHAN) para fazer o levantamento dos sítios arqueológicos contidos em sua propriedade, etc.

Como já foi discutido, se as terras de Itaipu, Camboinhas e Piratininga estivessem nas mãos de diversos proprietários ao invés de pertencer a um grande grupo econômico, a

união desses proprietários, necessária à que se chegasse a um entendimento com o Estado para aprovação do plano global, seria quase impossível, dentro do quadro político em que o município se encontrava. Ser a Veplan-Residência, o único promotor de um empreendimento daquele porte, fez com que as relações com os contraditórios aparelhos do Estado fossem facilitadas, permitindo assim, a viabilização do projeto.

Só que não podemos deixar de mostrar que um outro ator da modelagem espacial realizou também suas transformações nesta região de Niterói. O Estado, visto como agente modelador do espaço urbano no capítulo 2, interferiu sob duas formas: enquanto agente promotor do sistema financeiro que viabilizou tal tipo de empreendimento e enquanto agente interventor e regulador do ambiente construído.

O processo de ocupação das praias oceânicas evidencia uma forte ação especulativa, possibilitada, entre outros fatores, pelo interesse das empresas imobiliárias, que nessa ocasião, puderam lançar mão de mecanismos de financiamento para a casa própria oferecidos pelo extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), atraindo assim os compradores. Outro fator a ser levado em conta foi o interesse da própria administração municipal em expandir a cidade para essa direção, fixando instrumentos de legislação que, pelo menos, passaram a prever alguns controles, como a exigência de instalação de tratamento de esgoto individual. Como consequência desse processo de ocupação, foi nessa região onde verificaram-se os maiores impactos na ocupação do solo e as mais altas taxas de crescimento demográfico do município, como vistos no capítulo 3.

O que temos que salientar é que foi a Veplan-Residência, a maior responsável em produzir, quase que integralmente, um empreendimento imobiliário com esse nível escalar. Uma área com aproximadamente 7.000.000 m<sup>2</sup>, destinada a abrigar uma população numerosa, que se desloca através dos novos limites residências da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, é no mínimo incomum na história urbana brasileira.

O fato deste projeto de atração habitacional estar localizado em uma região de características fisiográficas privilegiadas, de beirar uma enseada de águas tranquilas e

limpas, de apresentar uma laguna em seu interior, um relevo e uma vegetação também atraentes, não confere tanta especificidade à área utilizada para o empreendimento. Existem outras regiões tão belas quanto esta, encontradas em nosso vasto litoral, e também próximas à área em estudo.

Ao que tudo indica, o que existia de singularidade na Região Oceânica de Niterói, é ter sua localização bastante próxima a um grande centro urbano como o Rio de Janeiro, e que ainda permanecia praticamente intocado pelo uso urbano até a década de 1970. Porém, esta forma de reestruturação do espaço, não se afirmaria caso não existisse uma aglutinação de forças econômicas. Nesta fase, ocorre um processo de centralização do capital imobiliário e de sua articulação com o capital financeiro. Com isso se formava conglomerados econômicos dentro deste setor econômico, para viabilizar projetos com esta escala territorial. Então, não era somente o capital público o agente financiador. Sobre essas fusões financeiras, Santiago nos elucida que:

Procurando os subsetores mais lucrativos, estes grupos atuavam basicamente produzindo habitações para as camadas de renda mais alta da população que demandavam terrenos nas áreas mais privilegiadas do espaço urbano. As que já se encontravam consolidadas como Ipanema, Leblon e Lagoa, apresentavam problemas ao capital incorporador que dificultavam a sua atuação. Eram problemas relativos ao preço do solo e à própria disponibilidade de lotes vazios que era pequena, o que obrigava ao agente promotor, além de comprar o terreno, adquirir também o imóvel sobre ele já construído e ainda não totalmente deteriorado, para através de sua demolição liberar o terreno para seu novo empreendimento. Somente a grande empresa do setor dispunha de capital de giro que possibilitasse o pré-financiamento deste solo. Este obstáculo fundiário, tirava a possibilidade das pequenas e médias empresas entrarem no mercado dito “nobre” das cidades (SANTIAGO, 2000).

Essa forma de ação no território, não tem a necessidade de ser defendida, pois o território pode ser usado tanto para conter e restringir as classes, como também para excluí-las. Desse modo não se trata de uma territorialidade formal, e sim, definida pelo poder econômico, onde no nosso estudo, temos como materialização desta ação o grupo Veplan-

Residência. A lógica da atuação das empresas na produção do espaço urbano não é apenas espacial, mas também territorial, permitindo assim que sua escala de atuação incida em determinados espaços, excluindo, inibindo ou deslocando outros agentes imobiliários, de modo a consolidar sua área de influência e de controle.

Vale salientar ainda a continuidade deste processo ao longo da década de 1980. Cardoso (2000) mostra que a oferta de terras e a oferta de crédito condicionam e direcionam o mercado. A crise no Sistema Financeiro de Habitação na primeira metade desta década gerou a concentração em segmentos de mais alta renda, com maior capacidade de poupança, que passam a se configurar como demanda solvável para o setor. A expansão se dá nas áreas onde a oferta de terras urbanizadas se alia a uma legislação suficientemente permissiva para viabilizar economicamente os empreendimentos (CARDOSO, 2000). É através desse pano de fundo, que a incorporação na Região Oceânica de Niterói se faz presente, com a forma da promoção dos condomínios residenciais unifamiliares exclusivos.

Assim, são essas empresas originárias de associações de grupos financeiros, bancos privados e antigas empresas de engenharia e construção, como é o caso do Grupo Veplan-Residência, que vão produzir as novas áreas nobres para habitação das cidades em nossa região. São elas, auxiliadas pelo Estado, agora enquanto agente provedor de infra-estrutura, que vão criar novas terras para uso urbano, vencendo assim o obstáculo encontrado nas áreas já ocupadas.

Um exemplo na cidade do Rio de Janeiro foi a ‘criação’ da Barra da Tijuca, tendo atuação dos grandes grupos econômicos voltados para as atividades imobiliárias. Neste bairro carioca, com condições de pré-financiar terrenos de maior escala que no centro urbano consolidado, encontravam condições para produzir seus empreendimentos integrados, que se diferenciavam substancialmente dos empreendimentos isolados que encontramos nos demais bairros da cidade, por sua escala, seu padrão de construção e os serviços e infra-estruturas oferecidos em conjunto com os imóveis.

A “Comunidade Planejada de Itaipu”, um empreendimento integrante, só poderia ter sido promovido por uma subsidiária de um grande grupo econômico que caminhava para tal processo de conglomeração. Além disso, só poderia ter sido implementado naquele momento devido ao fato deste grupo comportar-se pioneiramente dentro do setor tanto no que diz respeito à sua estruturação interna como a nível dos produtos que lançava no mercado.

#### **4.4. Os Condomínios Fechados como Resultado da Reestruturação Sócio-Espacial**

Como vimos ao longo deste trabalho, os condomínios passaram a fazer parte do cenário das grandes e médias cidades capitalistas brasileiras a partir da década de 1970. Neste momento começaram a surgir no Rio de Janeiro e em outras cidades os “condomínios fechados” ou “condomínios exclusivos”. Genericamente, entende-se como condomínio, um conjunto de habitações, constituídas de prédios altos, residenciais e multifamiliares ou um conjunto de residências unifamiliares, isoladas por muros ou cercas da área imediatamente em torno, com um sistema de controle e segurança próprio, equipamentos de lazer de uso coletivo, e toda a responsabilidade quanto à manutenção da infra-estrutura interna a cargo dos seus moradores.

O “condomínio exclusivo” ou “condomínio fechado” distingue-se do que se convencionou denominar condomínio de um único edifício de apartamentos. Quando nos referimos a “condomínios privados”, identificamos um agrupamento horizontal de moradias, semelhantes pelas suas características próprias: escala do empreendimento, fechamento ostensivo face ao exterior, desenvolvimento interno de práticas sociais de gestão e convivência coletiva da comunidade residente e a localização nas áreas periféricas da cidade, valorizadas pela presença de amenidades físicas e naturais.

É com esse entendimento que começaremos a mostrar a emergência dos condomínios fechados na Região Oceânica, citando um olhar primeiramente economicista de Schelling, citado por Souza L. (2003) quando afirma que: "a segregação se produz quando as pessoas preferem não ter muitos vizinhos que não se pareçam com eles, seja por

questões culturais, raciais ou econômicas". A crescente expansão dos condomínios residenciais e dos loteamentos "fechados" no cenário urbano brasileiro pode, em parte, ser explicada através desta concepção. É através desse imaginário de exclusão que se inicia o processo de formação dos condomínios em Niterói.

De acordo com Souza L. (2003), é importante salientar que o termo correntemente utilizado, condomínio fechado, representa uma redundância, pois do ponto de vista legal, todo condomínio é, por natureza, uma figura jurídica de Direito privado, regulamentada pela Lei Federal nº 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e das incorporações), tendo portanto sua espacialidade e seus limites definidos, regulados e decididos na esfera e no domínio do Direito privado. Em outras palavras, é, por lei, um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos.

De forma análoga, não existe a figura jurídica do chamado "loteamento fechado", pois todo parcelamento do solo destinado a implantação de loteamentos é regulamentado pela Lei Federal nº 6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e foi modificada parcialmente pela Lei Federal 9.785/99), que define e regulamenta as normas dos loteamentos para fins urbanos, e que são, pela sua natureza jurídica, espaços de uso público. Ou seja, a acessibilidade ao seu território não pode ser restrita a seus moradores, apesar dos inúmeros exemplos em contrário existentes em nossas cidades. A prática corrente do setor imobiliário em denominar uma coisa como sendo outra, além de constituir um ato jurídico imperfeito, representa uma propaganda enganosa, pois cria uma falsa sensação de segurança aos seus adquirentes. Hoje na Região Oceânica existem trinta e seis áreas de auto-segregação, onde cinco delas são loteamentos, e trinta e uma são condomínios. Os cinco loteamentos são “vendidos” pelo capital imobiliário como sendo condomínios, porém, através de pesquisa junto a Secretaria de Urbanismo de Niterói, constatou-se que não o são (ver anexo I e Tabela 9).

A expansão da figura dos condomínios residenciais nas grandes cidades ganhou forte impulso com o aumento da chamada "violência urbana", que procura esconder, através de seus altos muros de pedra, uma falsa sensação de segurança. Esse pseudo-refúgio



da classe média se difundiu rapidamente e passou a ser vendido pelo marketing imobiliário como uma forma de "status social". Este novo padrão de segregação residencial é inserido pela grande ausência, em um dos deveres de ação do Estado, em relação a sua população, que é a questão da segurança pública.

Esse aumento considerável dos condomínios residenciais nas grandes e médias cidades como Niterói, provoca não só mudanças na sua configuração espacial, mas também modifica as relações sociais no interior do espaço urbano. Conforme demonstram estudos de Caldeira (2000), a implantação desses grandes projetos na malha urbana provoca, não só impactos de natureza urbanística, como também representa uma transformação no modo de vida urbano:

Os enclaves fortificados que estão transformando cidades contemporâneas como São Paulo exemplificam a emergência de um novo padrão de organização das diferenças sociais no espaço urbano (CALDEIRA, 2000, Apud: SOUZA L. 2003).

A Região Oceânica de Niterói representa um exemplo desse fenômeno. Nesta área, não só a implantação contínua de condomínios residenciais resultou em enclaves urbanísticos, como também, a concentração de shopping centers, centros comerciais, mercados, farmácias, padarias, escolas, etc., contribuem na fragmentação do território e para o aumento da segregação espacial. Agrava-se esse fenômeno, quando se produz a fortificação desses espaços e a implantação, em nome da segurança, de uma vigilância ostensiva nesses assentamentos, que culmina com a privatização de determinados espaços públicos como ruas e praças, e passamos a observar uma nova faceta da segregação espacial.

Então esta nova forma de moradia, que seguia uma possibilidade de fuga dos problemas urbanos, Souza cita que:

A auto-segregação baseada em condomínios, que parece representar uma busca de autonomia(...), o é em um sentido que violenta o pensamento autonomista clássico (...): ela não representa, nem de longe, a liberdade de fazer com os outros,

o interesse pela cidade, mas sim a autonomia enquanto isolamento (escapismo hipócrita: os que têm condições de se auto-segregar estão articulados de mil maneiras, inclusive enquanto padrões nos marcos da exploração capitalista, aos destinos daqueles que eles desejam excluir de seu cotidiano, banir de sua paisagem (SOUZA, 1996).

Para Maia (1998), a impessoalidade e a individualidade dominam as ações nestes locais. As ruas das cidades não são vistas como um espaço de sociabilidade ao contrário, ela é entendida como uma zona de risco, onde todos nós tornamo-nos sujeitos à hostilidade, à violência. As avenidas são, tão somente, espaços de circulação. Os condomínios são locais de morar e não de viver, pois isto implicaria numa relação menos impessoal, mais afetiva com o lugar, coisa que não acontece, já que sequer conhecemos aqueles que, teoricamente, seriam nossos “iguais” (oriundos de uma mesma classe, partilhando de valores semelhantes e com as mesmas demandas). O espaço urbano da Região Oceânica encontra-se assim, visivelmente fragmentado, concentrando “atividades e as pessoas incluídas / excluídas na nova ordem social e econômica”. Ao lado dos condomínios organizados segundo esses padrões estudados até então, multiplicam-se as favelas, as ocupações irregulares. Isto só vem a comprovar que o destino de um lugar não pode, hoje, ser pensado fora do processo de globalização, que acaba por consolidar “nossa adesão ao modelo internacional de consumo urbano e suas conseqüências sobre a urbanização das cidades”.

#### **4.4.1. Caracterização dos condomínios analisados**

No que concerne à estrutura interna dos condomínios da Região Oceânica, o acesso único e controlado, a interrupção da malha viária adjacente, os lotes com áreas entre 500 e 2000m<sup>2</sup> (segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano de Niterói) e as vias sinuosas em decorrência da topografia, determinando quadras com formatos irregulares, decorrência em grande parte da sua localização em encostas, são alguns dos aspectos comuns destas formas segregativas de moradia na região.

O primeiro condomínio aprovado na região, data de 1972, que é o primogênito dos “Ubá” apresenta características singulares (ver fotografia aérea 1).

## Fotografia Aérea 1



Fonte: Ampla Energia e Serviços S.A., 2002.

Projetado pelo arquiteto João Caetano da Silva, possui apenas uma entrada pela principal avenida de Piratininga, de nome Estrada Francisco da Cruz Nunes. Se distingue dos demais por uma área verde central e uma outra para a qual são voltados a maioria dos fundos de lotes interligadas por servidões de pedestres. Os lotes possuem metragens que variam entre 660 metros quadrados, com 30 metros de profundidade, nas partes planas, e de até 3.800 m<sup>2</sup> nas encostas. Após este primeiro condomínio, outros “Ubá” foram aprovados, como: Ubá II (1980), Ubá Terra Nova (1980), Ubá Itaipu (1982), Ubá III (1984), Ubá IV (1985), Ubá Floresta (1987), Ubá Itacoatiara (1987), Ubá VI (1987), Ubá Piratininga (1988) e Ubá Cambinhas (1992). Nenhum desses tiveram em seu planejamento a preocupação com a preservação de uma área verde que serviria para a convivência social interna do condomínio.

Muitos loteamentos criados até o início da década de 1990, sendo auxiliados pela ausência de leis municipais de ordenamento do solo, mesmo já existindo a Lei Federal nº 4.591/64 citada acima, se autoinstituíram condomínios. De acordo com a tabela 4.1, podemos analisar todos os condomínios da Região Oceânica, e os que são loteamentos, porém o capital imobiliário os trate como condomínios exclusivos.

Tabela 9

<b>Condomínios da Região Oceânica de Niterói</b>			
<b>Nome</b>	<b>Bairro</b>	<b>Nome</b>	<b>Bairro</b>
Aldeia de Itaipu*	Itaipu	Ocean House	Camboinhas
Bosque de Bourbon	Itaipu	Portomare	Camboinhas
Bosque de Itaipu	Itaipu	Quartier Camboinhas	Camboinhas
Bromélias de Camboinhas	Camboinhas	Residencial Camboatá	Piratininga
Colina Azul	Itaipu	Solar da Serra	Itaipu
Green Park*	Itaipu	Ubá Recanto	Itaipu
Grotão*	Itaipu	Ubá Piratininga	Piratininga
Ilhas do Sol	Itacoatiara	Ubá Terra Nova	Itaipu
Jardim Camboatá*	Camboinhas	Ubá VI	Itaipu
Jardim de Camboinhas	Camboinhas	Vale de Itaipu	Itaipu
Jardim dos Ipês	Itaipu	Varandas de Camboinhas	Camboinhas
Jardim Itacoatiara	Itacoatiara	Ubá Camboinhas	Camboinhas
Jardim Ubá I	Piratininga	Ubá Floresta	Engenho do Mato
Jardim Uba II*	Itaipu	Ubá III	Piratininga
Lírios do Campo II	Camboinhas	Ubá Itacoatiara	Itacoatiara
Mansões de Camboinhas	Camboinhas	Ubá IV	Itaipu
Miraflores	Itaipu	Village Itaipu	Itaipu
Ocean Hill	Itaipu	Village Itacoatiara	Itacoatiara

Fontes: Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano de Niterói e Patrimóvel Consultoria Imobiliária S.A. (Org. pelo autor em julho de 2006).

\* Loteamentos que são tratados como condomínios fechados pelo capital imobiliário.

A Lei 1157 / 92 aprovada pela Câmara Municipal em 29/12/1992, cria o Plano Diretor de Niterói, definindo o parcelamento na modalidade de condomínio, ficando assim os possíveis e futuros loteamentos à mercê de continuarem, pelo menos de forma legal, se transformando em condomínios fechados.

Como vimos que a maior parte da região foi loteada antes de 1960, os condomínios que iniciaram seus empreendimentos somente uma década depois, acabaram por ocupar as áreas remanescentes próximas das encostas, avançando sobre áreas de mata. De acordo com

Salandía (2001), alguns atores avaliam que esta localização tem evitado a favelização das encostas, e até mesmo os órgãos ambientais municipais defendem a aprovação de condomínios nos limites das áreas de interesse ambiental, resguardando reservas nas partes mais altas, criando assim um cordão de ocupação. Como o incorporador tem o foco de seu empreendimento no público solvável, e além da legislação ter se tornado mais rigorosa, os condomínios possuem alguma infra-estrutura própria como água, drenagem e pavimentação. Todos estes condomínios criaram convenções internas visando manter uma unidade tipológica, como: casas em centro de terreno, proibição de muros, limite de dois pavimentos, etc.

## **CAPÍTULO 5. Considerações Finais**

O tema central desta dissertação, em torno da qual converge a maior parte das análises, é a discussão sobre a fragmentação do tecido sócio-espacial da Região Oceânica de Niterói. Foi através deste escopo que embrenhamos nossos estudos, para com isso tentar responder às questões que estavam sendo levantadas.

Fez-se notar que os agentes modeladores do espaço urbano, principalmente o Incorporador Imobiliário e o Estado, foram os grandes atores de “criação” da Região Oceânica de Niterói, uma vez que a situação política do município recém desfigurado como capital de estado fez com que o capital imobiliário agisse com maior poder de manobra.

O grupo Veplan-Residência foi sem dúvida o grande agente incorporador desta cidade. A transformação do espaço da Região Oceânica, de mera área rural de um município, em uma região de grande atração habitacional exclusiva, foi sem dúvida uma causa para percebemos a fragmentação espacial que ocorreu nesta reestruturação urbana. Este processo foi sem dúvida mais racional, se comparado ao restante dos bairros do mesmo município. Foi um projeto de grande escala, com a inovação do capital privado sendo o grande ator de transformação do incremento urbano, e não o Estado, como predomina nas cidades brasileiras.

Esta forma de ocupação do espaço com ação segregativa foi consolidada pelos novos moradores, na medida que os valores sociais e modos de vida são inseridos através das dinâmicas intra-metropolitanas. A exclusividade habitacional está diretamente relacionada com o modo capitalista de se pensar a cidade, e as mazelas que são geradas por esse processo fragmentador.

Podemos perceber assim que a fragmentação sócio-espacial vista na Região Oceânica de Niterói, é um produto de determinadas práticas sociais quanto também exerce um efeito condicionador sobre as relações sociais, através da auto-segregação em condomínios fechados, por meio de territorializações que reforçam exclusões.

Neste estudo pretendeu-se analisar de forma espacial como os agentes modeladores transformaram o espaço da cidade em locais para uma população se auto-segregar. Como a análise territorial foi priorizada, não incluímos um estudo de caso para tratar da questão levantada. Porém para aprofundar o tema dando um viés mais sociológico, é pertinente que seja levado em conta tal forma de análise para esses atores sociais na região retratada.

É importante salientar que o objetivo deste estudo não é de concluir esta temática de análise, ao contrário, pretende-se com isto, elucidar algumas questões e indagar outras que foram surgindo ao longo da dissertação. Ficam no ar várias perguntas ainda sem respostas, dentre elas:

- Quais os motivos que levam cada vez mais pessoas a optarem por morar em grandes condomínios residenciais e loteamentos "fechados" e, de uma certa forma, submeter-se a uma clausura voluntária?
- Existem soluções para tentar minorar os impactos urbanísticos desses grandes empreendimentos? O Estado com uma legislação mais moderna às causas urbanas seria uma das possíveis soluções?
- Podemos destacar que está existindo uma tendência de diminuição do crescimento populacional na Região Oceânica, sobretudo na última década, de acordo com os dados do último Censo Demográfico. Como podemos chamar este processo? Será que está havendo um movimento de retorno da população, que foi para esta região em busca de melhorar qualidade de vida, e através dos problemas como o caótico tráfego viário, ou até a supervalorização fundiária, está expulsando seus descendentes?

Seja como for, o escapismo das elites urbanas, de forma a realizar uma estratégia de auto-segregação sócio-espacial, pode ser insustentável a longo prazo, ao menos nos moldes sociais do início deste século. Este processo de segregação em curso nas cidades brasileiras merece ser repensado sob a ótica da construção de uma sociedade democrática, ancorada em princípios de justiça social que assegurem o exercício pleno da cidadania dos seus habitantes.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. 312 p. Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro. IPPUR/UFRJ, 1988.

ABREU, Maurício de Almeida. A evolução urbana do Rio de Janeiro. 3ª edição – Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.

AJARA, César. Configurações econômico-espaciais no Estado do Rio de Janeiro. In: A Ence aos 50 anos: um olhar sobre o Rio de Janeiro. Escola Nacional de Ciências Estatísticas – Rio de Janeiro: IBGE, 2006.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros. São Paulo, Editora 34 / Edusp, 2000.

CARDOSO, Adauto Lucio. Mercado imobiliário e segregação: a cidade do Rio de Janeiro. In: Ribeiro, Luiz César de Queiroz (Org.). O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

CASTELLS, M. A questão urbana. Trad. De Arlene Caetano, Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, Roberto Lobato. Trajetórias geográficas. 2ª edição – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

\_\_\_\_\_. O espaço urbano. Série princípios. 4ª edição – São Paulo: Editora Ática, 1999.

DAVIDOVICH, F. Redutos de classe média, uma interpretação a cerca da urbanização no Brasil. Cadernos do IPPUR-UFRJ, RJ, ano 7, nº 3, p. 35-43, Dez, 1993.



FONSECA, Marcelo Silva da. Reestruturação e segregação espacial em Pendotiba: a luta pelo lugar na cidade. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1996.

GOTTDIENER, M. A produção social do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 1997.

HARVEY, David. Spaces of capital: towards a critical geography. New York: Routledge, 2001.

HONORATO, Cezar Teixeira. Histórico de Niterói. 1ª edição – Niterói: Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia, 1999.

IBGE – Censo Demográfico: Rio de Janeiro, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

\_\_\_\_\_. Contagem Populacional: Rio de Janeiro, 1996.

JARDIM, Antonio de Ponte. Mobilidade intrametropolitana: o caso do Rio de Janeiro. Tese de Doutorado. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2001.

LAGO, L. C. do. Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

LEFEBVRE, H. O pensamento marxista e a cidade. Lisboa: Ulisseia, 1972.

LOJKINE, J. O Estado capitalista e a questão urbana. 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MAIA, Rosemere Santos. A Produção do Espaço em Áreas de Auto-Segregação: O Caso da Barra da Tijuca. Anuário do Instituto de Geociências – UFRJ, Vol. 21, 1998.

OLIVEIRA, Débora Santana de.; PATARRA, Neide Lopes. Confluências e disparidades na metrópole do Rio de Janeiro: segregação socioespacial, organização territorial e déficits

sociais locais. In: A Ence aos 50 anos: um olhar sobre o Rio de Janeiro. Escola Nacional de Ciências Estatísticas – Rio de Janeiro: IBGE, 2006.

PARK, R. E. A. “A cidade: sugestão para investigação do comportamento humano no meio urbano”. In: PIERI, V. S. G. de. Segregação sócio-espacial em Angra dos Reis: um foco no turismo. Dissertação de Mestrado. Escola Nacional de Ciências Estatísticas – ENCE. Rio de Janeiro, 2005.

PATARRA, Neide Lopes. Movimentos migratórios no Brasil: tempos e espaços. Rio de Janeiro: Escola Nacional de Ciências Estatísticas, 2003.

PIERI, V. S. G. de. Segregação sócio-espacial em Angra dos Reis: um foco no turismo. Dissertação de Mestrado. Escola Nacional de Ciências Estatísticas – ENCE. Rio de Janeiro, 2005.

Prefeitura Municipal de Niterói. Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. Plano Diretor de Niterói. Lei nº 1157/92. Niterói, 1993.

Prefeitura Municipal de Niterói. Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia. Niterói Bairros Digital, 1996.

Prefeitura Municipal de Niterói. Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia. Niterói Dados de Referência, 1999.

QUESADA, J. A. R. El valor del suelo urbano: El caso de Costa Rica. Dissertação de mestrado – Departamento de Geografia – UFRJ. Rio de Janeiro, 1977.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro – Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, FASE, 1997.

\_\_\_\_\_. Segregação, desigualdade e habitação: a metrópole do Rio de Janeiro. In Encontro Nacional da ANPUR IX, 2001, Rio de Janeiro. Anais do IX da ANPUR, Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2001, p. 944-958.

\_\_\_\_\_. Segregación, desigualdad y vivienda: la metrópolis de Rio de Janeiro en los años 80 y 90. In: Ciudad y Territorio, estudios territoriales, v.35, p. 136-137, 2003.

\_\_\_\_\_. (coord.) Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil: como andam as metrópoles brasileiras. Observatório das Metrópoles / FASE, 2005.

SALANDÍA, Luis Fernando Valverde. O papel da estrutura fundiária, das normativas urbanas e dos paradigmas urbanísticos na configuração espacial da Região Oceânica de Niterói, RJ. Dissertação de Mestrado – Rio de Janeiro: UFRJ/PROURB, 2001.

SANDRONI, P. Dicionário de economia e administração. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

SANTIAGO, Rodrigo Bastos. A expansão urbana e a promoção imobiliária na região oceânica de Niterói. Dissertação de mestrado. Departamento de Geografia – UFF – Niterói, 2000.

SANTOS, Milton. Espaço e Método. Coleção Espaços. São Paulo: Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_. A urbanização brasileira. 5ª ed. – São Paulo: Editora Edusp, 2005.

\_\_\_\_\_. Economia espacial: críticas e alternativas. 2ª ed. – São Paulo: Editora Edusp, 2003.

\_\_\_\_\_. Metamorfose do espaço habitado. 5ª edição. São Paulo: Hucitec, 1997.

\_\_\_\_\_. O dinheiro e o território. Artigo transcrito da Conferência de inauguração do curso de Mestrado em Geografia da Universidade Federal Fluminense. Revista Geographia – Ano 1, nº 1, 1999.

SOUZA, José Antônio Soares de. Da vila real da Praia Grande à imperial cidade de Niterói. Niterói: Niterói Livros, 1993.

SOUZA, Luiz Alberto. Condomínios horizontais e loteamentos “fechados”: a prática urbanística *versus* uma abordagem sócio-jurídica. IPPUR/UFRJ, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes de. ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

\_\_\_\_\_. O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

\_\_\_\_\_. Urbanização e desenvolvimento no Brasil Atual. São Paulo, Ática, 1996.

VASCONCELOS, P. A. Aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. Cidades. Grupos de estudos urbanos, vol. 1, nº 2, Presidente Prudente, pág. 259-276, jul a dez de 2004.

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA  
ESCOLA NACIONAL DE CIÊNCIAS ESTATÍSTICAS

DINÂMICA TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NITERÓI: UM FOCO NA  
EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DA REGIÃO OCEÂNICA.

Dissertação apresentada ao programa de mestrado  
em Estudos Populacionais e Pesquisas Sociais, área  
de concentração em Demografia, da Escola  
Nacional de Ciências Estatísticas como requisito  
para obtenção do título de Mestre.

Aluno: Luciano Gagliardi Paez  
Orientador: Prof. Dr. Cesar Ajara  
Banca examinadora:  
Profª. Dra. Neide Lopes Patarra  
Prof. Dr. Adauto Lucio Cardoso

RIO DE JANEIRO  
DEZEMBRO DE 2006

**LUCIANO GAGLIARDI PAEZ**

**DINÂMICA TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NITERÓI: UM FOCO NA  
EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DA REGIÃO OCEÂNICA.**

Dissertação submetida ao corpo docente do programa de mestrado em Demografia da  
**Escola Nacional de Ciências Estatísticas** como parte dos requisitos necessários à  
obtenção do grau de mestre em **Estudos Populacionais e Pesquisas Sociais**.

Aprovada por:

---

Prof. Dr. Cesar Ajara

---

Profª. Dra. Neide Lopes Patarra

---

Prof. Dr. Adauto Lucio Cardoso

Rio de Janeiro, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Ao meu avô **Dante Gagliardi**,  
pelos grandes ensinamentos e anos  
dedicados a minha formação.

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, por ter me acompanhado durante esses anos de vida, onde pude sentir como é importante existir um direcionador na nossa caminhada.

Minha sincera gratidão ao grande professor e orientador desta dissertação, Cesar Ajara, que ao longo deste percurso mostrou-se não somente um pesquisador, mas sim um companheiro e amigo para as horas mais atribuladas desta jornada.

À ilustríssima Neide Lopes Patarra, onde seu olhar crítico e até subjetivo sobre a minha formação na ENCE, foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

Ao professor Adauto Lucio Cardoso, por ser o meu primeiro orientador ao nível acadêmico, tendo assim uma grandiosidade ímpar na minha formação como pesquisador.

Aos professores e funcionários da ENCE, que se dedicaram em lidar com pessoas de diferentes formações, e mesmo assim, souberam estar na mediação do conhecimento, em especial à Sueli e Marilene.

Aos respeitados funcionários da Secretaria Municipal de Urbanismo e Controle Urbano de Niterói, por sempre estarem prontos em auferir e produzir informações, que sem estas não seriam possíveis à conclusão deste trabalho.

À Escola Nacional de Ciências Estatísticas – ENCE, que me concedeu bolsa de mestrado, através do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

À equipe Metrodata do Observatório das metrópoles do IPPUR / UFRJ, especialmente aos amigos Juciano, Ricardo, Gisele e Paulo pela confecção de alguns mapas e tabelas que foram de fundamental importância para a realização desta pesquisa.

Aos amigos do mestrado da turma 2004, meus sinceros agradecimentos por poder ter aprofundado assuntos tão complexos e diferentes ao longo das disciplinas.



Aos meus amigos que me acompanham na vida particular, pelos grandes momentos que vivenciamos juntos e por serem de especial importância na minha formação como pessoa.

À Cristina e ao Leonardo por estarem sempre prontos para me ajudar.

Ao meu pai, que mesmo distante, sempre se preocupou com assuntos ligados à família.

À minha mãe por ter sido minha referência como pessoa e ter sempre me passado valores como respeito, curiosidade, determinação, humildade e ética, como fundamentais para a vida em sociedade.

À Marcela, por ter tido a paciência e a cumplicidade nas horas que precisei. Pelo nosso amor, carinho, e por tudo que passamos e sonhamos passar juntos.

## RESUMO

O estudo tem por objetivo analisar as dinâmicas de auto-segregação no município de Niterói, focalizando as estratégias e práticas espaciais dos atores sociais envolvidos na reorganização recente desse espaço geográfico, em particular, no que tange à emergência de condomínios fechados na região oceânica desse município, sobretudo, a partir da década de 1970.

A pesquisa apóia-se na hipótese de que a ocupação da região oceânica de Niterói encontra-se associada ao molde segregacionista expresso na fragmentação do espaço urbano dessa cidade.

A análise privilegia a dinâmica territorial nos bairros de Piratininga, Itaipu e Cambinhas, no período 1970-2000. Para tanto, são construídos indicadores sócio-econômicos e demográficos com base em dados censitários do IBGE, com vistas ao resgate do processo de ocupação na região.

Dentre os resultados encontrados, evidencia-se a particularidade do papel dos incorporadores imobiliários no que concerne ao desenho de estratégias de criação de novos espaços na região oceânica, orientados pelo perfil da auto-segregação.

Palavras Chaves: segregação sócio-espacial, auto-segregação, territorialidades.

## **ABSTRACT**

The aim of this study is to analyze the dynamic of self-segregation in the city of Niterói, focusing strategies and spatial practices of the social actors involved in the recent reorganization of this geographic space, in particular, the increasing of private condominiums in the oceanic region of this city, over all, from the 1970's.

The research supports the hypothesis that the occupations of the oceanic region in Niterói is related to the segregationist model in the fragmentations of the urban space of this city.

The analysis privileges the territorial dynamic in the areas of Piratininga, Itaipu and Camboinhas, from 1970 to 2000. For that, socioeconomic and demographic indicators are built based on data from IBGE, to rescue the process of occupation in the region.

Amongst the results found in the research, it is evident the particularity of the role of the real estate agents concerns to the drawing of creational strategies of new spaces in the oceanic region, guided by the profile self-segregation.

Keys Words: socio-spatial segregation, self-segregation, territorialities.

## SUMÁRIO

CAPÍTULO 1. Apresentação.....	1
1.1. Introdução.....	3
CAPÍTULO 2. Pressupostos teóricos e conceituais da segregação sócio-espacial.....	6
2.1. Os Agentes Sociais.....	6
2.1.1. Os Proprietários dos Meios de Produção.....	8
2.1.2. Os Proprietários Fundiários.....	8
2.1.3. Os Promotores Imobiliários.....	10
2.1.4. O Estado.....	13
2.1.5. Os Grupos Sociais Excluídos.....	14
2.2. A Segregação Sócio-Espacial .....	15
CAPÍTULO 3. Um breve resgate da dinâmica territorial no município de Niterói.....	30
3.1. A Cidade de Niterói.....	30
3.2. Niterói no Contexto Metropolitano.....	33
3.3 A Região Oceânica.....	41
3.4. Processo de Incremento Urbano da Região Oceânica.....	45
3.5. A formação dos bairros da Região Oceânica.....	48
CAPÍTULO 4. A emergência dos condomínios fechados da Região Oceânica como expressão da fragmentação espacial.....	58
4.1. Primeiros contatos com o tema.....	58
4.2. O capital imobiliário como ator de transformação das cidades.....	59
4.3. O surgimento das práticas espaciais do capital incorporador na Região Oceânica de Niterói .....	62
4.4. Os condomínios fechados como resultado da reestruturação sócio-Espacial.....	70
4.4.1.Caracterização dos condomínios analisados.....	73
CAPÍTULO 5. Considerações Finais.....	77

Referências Bibliográficas.....	79
Anexo I.....	84

## **LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS**

Tabela 1 – População das freguesias de Niterói em 1840.....	43
Tabela 2 – População Residente e Taxa de Crescimento Anual 1970/80/91/00 .....	46
Tabela 3 – Classificação por bairros segundo padrão construtivo predominante.....	52
Tabela 4 – População residente e taxa média anual de crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 – Região Oceânica.....	54
Tabela 5 – População residente e taxa média anual de crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 – Região Praias da Baía.....	55
Tabela 6 – População residente e taxa média anual de crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 – Região Norte.....	56
Tabela 7 – População residente e taxa média anual de crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 – Região de Pendotiba.....	57
Tabela 8 – População residente e taxa média anual de crescimento 70/80, 80/91, 91/96 e 96/00 – Região Leste.....	57
Tabela 9 – Condomínios da Região Oceânica de Niterói.....	75
Gráfico 1 – Percentual de Classes de Renda do Responsável pelo domicílio – 2000.....	31
Gráfico 2 – Taxa Média Geométrica de Crescimento da População Anual .....	47

## **LISTA DE FIGURAS, FOTOGRAFIAS E MAPAS**

Figura 1 – Regiões de Planejamento de Niterói.....	41
Figura 2 – Bairros da Região Oceânica de Niterói.....	47
Fotografia Aérea 1 – Condomínio Ubá.....	74
Mapa 1 – Município de Niterói: pessoas responsáveis por domicílio com rendimento mensal acima de 20 salários mínimos.....	32
Mapa 2 – Município de Niterói: pessoas responsáveis por domicílio com rendimento mensal até 1 salário mínimo.....	32
Mapa 3 – Região Metropolitana do Rio de Janeiro.....	35
Mapa 4- Percentual de pessoas com renda familiar per capita até ½ salário mínimo – Região Metropolitana do Rio de Janeiro – 2000.....	38

Mapa 5 – Percentual de pessoas negras e pardas – Região Metropolitana do Rio de Janeiro – 2000.....	40
---	----