

A DESTRUIÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO NO CENTRO HISTÓRICO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ) ENQUANTO ESTRATÉGIA DE RECONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

LA DESTRUCCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ) COMO ESTRATEGIA DE RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO.

THE DESTRUCTION OF ARCHITECTURAL HERITAGE IN THE HISTORIC CENTER OF CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ) AS A STRATEGY FOR THE RECONFIGURATION OF URBAN SPACE



André Moraes Barcellos Martins de VASCONCELLOS¹
e-mail: avasconcellos5@gmail.com



Marcos Antonio PEDLOWSKI²
e-mail: pedlowma@uenf.br

Como referenciar este artigo:

VASCONCELLOS, A. M. B. M.; PEDLOWSKI, M. A. A destruição do patrimônio arquitetônico no centro histórico de Campos dos Goytacazes (RJ) enquanto estratégia de reconfiguração do espaço urbano. **Revista Geografia em Atos**, Presidente Prudente, v. 09, n. 00, e025006. e-ISSN: 1984-1647. DOI: 10.35416/2025.9802



- | Submetido em: 08/03/2023
- | Revisões requeridas em: 22/08/2025
- | Aprovado em: 15/09/2025
- | Publicado em: 10/10/2025

Editores: Prof. Dr. Nécio Turra Neto
Profa. Me. Karina Malachias Domingos dos Santos

¹ Universidade Estadual do Norte Fluminense (UENF), Campos dos Goytacazes – RJ – Brasil. Mestre em Políticas Sociais.

² Universidade Estadual do Norte Fluminense (UENF), Campos dos Goytacazes – RJ – Brasil. Professor associado do Laboratório de Estudos do Espaço Antrópico (LEEA), Centro de Ciências do Homem.

RESUMO: O presente trabalho apresenta os resultados de uma pesquisa sobre os impactos das políticas de requalificação urbana no centro histórico de Campos dos Goytacazes. A criação de vazios urbanos pelos proprietários de imóveis demolidos no centro histórico da cidade aponta para o uso de uma estratégia particularmente destrutiva no bojo de um processo de espera e expectativa de proprietários de imóveis patrimoniados, visando à valorização futura do preço de suas localizações. O mapeamento realizado no centro histórico permitiu identificar um aumento da instalação de estacionamentos em terrenos desocupados pela destruição de edifícios tombados pelo patrimônio. O estudo revelou a existência de um conflito entre o governo municipal e os proprietários de prédios históricos. Esse conflito levou à implantação de estacionamentos como um meio para criar reservas de solo em uma região caracterizada por alto valor de mercado, bem como uma forma de espaço para novos ciclos de dinamismo econômico.

PALAVRAS-CHAVE: Patrimônio arquitetônico. Centro histórico. Reserva de valor. Estacionamento.

RESUMEN: *El presente trabajo presenta los resultados de una investigación acerca de los impactos de las políticas de revitalización urbana en el centro histórico de Campos dos Goytacazes. La creación de vacíos urbanos por parte de los propietarios de inmuebles demolidos en el centro histórico de la ciudad apunta al uso de una estrategia particularmente destructiva en el marco de un proceso de espera y expectativa por parte de los propietarios de inmuebles patrimoniales, con el fin de lograr una futura valorización del precio de sus ubicaciones. El mapeo realizado en el centro histórico permitió identificar un aumento en la instalación de aparcamientos en terrenos desocupados debido a la destrucción de edificios protegidos por el patrimonio. El estudio reveló la existencia de un conflicto entre el gobierno municipal y los propietarios de edificios históricos. Este conflicto condujo a la implantación de aparcamientos como un medio para crear reservas de suelo en una región caracterizada por su alto valor de mercado, así como una forma de generar espacios para nuevos ciclos de dinamismo económico.*

PALABRAS CLAVE: Patrimonio arquitectónico. Centro histórico. Reserva de valor. Aparcamiento.

ABSTRACT: *This article analyzes the impacts of urban revitalization policies on the historic center of Campos dos Goytacazes, with a particular focus on the socio-spatial consequences of heritage management practices. The deliberate creation of urban voids through the demolition of buildings by property owners suggests the adoption of a speculative and materially destructive strategy. This approach reflects a broader logic of anticipation and expectation regarding the future valorization of centrally located, heritage-listed sites. Spatial analysis of the area revealed a significant increase in the conversion of vacated plots previously occupied by heritage-protected structures into parking facilities. The findings point out a persistent conflict between the municipal administration and private owners of historic properties. This tension has facilitated the emergence of parking lots as both a mechanism for land banking in a high-value urban context and as an instrument for enabling future cycles of real estate speculation and economic restructuring.*

KEYWORDS: Architectural heritage. Historic center. Land banking. Parking lots.



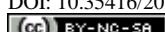
Introdução

O espaço urbano é construído de modo a formar um sistema de interações e processos econômicos, sociais, ambientais e políticos, os quais podem se manifestar de forma material e imaterial (Biggs *et al.*, 2021). Os processos que controlam a construção do espaço urbano são, ao mesmo tempo, geradores e transformadores, sendo realizados por diferentes agentes sociopolíticos que agem de acordo com uma agenda particular de interesses (Corrêa, 1989; Carlos, 2015). Tais interesses, a depender da análise, podem estar associados a fatores de classe e culturais ou a estratégias políticas. Ainda que os produtores do espaço urbano atuem de forma articulada, também é possível que, em algum momento, seus interesses entrem em conflito. Essas contradições fazem com que as cidades sejam sistemas complexos, em constante transformação. O dinamismo desses sistemas está relacionado à materialização de múltiplos processos, que são engendrados por um conjunto de atores sociais que determinam a configuração, reconfiguração e reprodução do espaço urbano.

A cidade de Campos dos Goytacazes atualmente está inserida no ciclo de exploração de petróleo da bacia de Campos, tendo apresentado, nas últimas décadas, uma alta capacidade de investimentos públicos com recursos oriundos das chamadas rendas petrolíferas ou *royalties* do petróleo. Devido às receitas geradas pelo pagamento de royalties do petróleo, Campos dos Goytacazes tem sido palco de sucessivos projetos de reconfiguração urbana promovidos pelo governo municipal, quase todos focados em suas áreas centrais. Dentre esses projetos, destacou-se o intitulado “Projeto de Revitalização Urbana do Centro Histórico de Campos dos Goytacazes”, iniciado em 2012, durante a gestão da então prefeita Rosinha Garotinho, e que foi parcialmente concluído quatro anos depois.

Tal projeto foi o vetor inicial de inspiração para a elaboração desta pesquisa. Inicialmente, o presente trabalho se ocupou de estudar os impactos sociais do projeto de revitalização, tendo como foco um estudo de caso na região do mercado municipal de Campos dos Goytacazes. No entanto, ao longo da coleta de dados, os pesquisadores se depararam com um processo de conflito social paralelo, que deu um novo direcionamento à pesquisa.

Dessa forma, o presente artigo tem como objetivo analisar o processo de reconfiguração do centro histórico de Campos dos Goytacazes, tendo como premissa o fato de que ele decorre do conflito de interesses entre a agenda de proteção do patrimônio histórico, associada ao Projeto de Revitalização do Centro Histórico de Campos, e os interesses imobiliários dos proprietários de imóveis históricos. Os dados utilizados neste artigo são produtos de uma pesquisa realizada a partir de 2014, que envolveu a coleta de informações sobre valor do solo



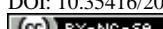
urbano, identificação de prédios com valor histórico e de lotes utilizados como estacionamentos de automóveis. O progresso de coleta, tratamento e análise de dados deste trabalho dividiu-se em fases, as quais serão descritas a seguir.

Na fase inicial, a pesquisa realizou dezenas de visitas de campo para que fosse possível construir uma compreensão geral da área de estudo, de seu funcionamento diurno e noturno, de sua delimitação territorial a nível do uso pela população e de seus diferentes circuitos econômicos e, mais especificamente, para que fosse possível observar e monitorar o progresso das obras do Projeto de Revitalização.

Complementarmente, a segunda fase de coleta de dados consistiu na criação de um banco imagético, com fotos registrando o processo e os edifícios. Ao todo, esse banco soma um quantitativo de 250 fotografias, parte das quais foram associadas a algumas imagens dos pontos turísticos em sua antiga configuração. Essas fotografias foram obtidas em sítios da internet e contam com a devida referência, sendo parte relevante não apenas para o enriquecimento descritivo do trabalho, como também por permitirem a monitoração dos efeitos transformadores do processo na paisagem da área de estudo. Ainda nesse sentido, a terceira fase da pesquisa foi a elaboração de roteiros de entrevistas para averiguação da percepção do impacto do projeto de revitalização junto a informantes principais. Tais informantes eram oriundos dos grupos envolvidos direta ou indiretamente no processo, os quais cumpre listar:

- Comerciantes do Mercado Municipal;
- Comerciantes do Shopping Popular Michel Haddad;
- Lojistas da região do centro histórico;
- Representantes do Observatório Social de Campos dos Goytacazes;
- Jornalistas;
- Corretores Imobiliários;
- Liderança da Associação de Comerciantes da região do centro histórico.

Do ponto de vista do levantamento bibliográfico, é importante destacar que o acesso a jornais e canais de notícias locais foi de fundamental importância nas fases iniciais da pesquisa. Esse levantamento serviu como base para o monitoramento do progresso das ações do governo local, para a identificação dos conflitos entre os atores envolvidos nos processos analisados, bem como para o acompanhamento das demolições dos imóveis, tema que será discutido ao



longo deste estudo. Em termos de teoria, por outro lado, a pesquisa passou por uma transição, dada a mudança de foco das fases preliminares para o momento atual.

Desse modo, as primeiras fases foram marcadas pelo estudo do histórico das reconfigurações urbanas e de processos decorrentes, tais como a gentrificação; foram incorporadas leituras sobre políticas de proteção ao patrimônio material, legislações específicas, políticas de turismo e os processos de mercantilização das cidades associados a estas. Essa etapa foi importante, pois fundamentava o entendimento do processo em si, dos objetivos pretendidos pelo governo local e das possíveis decorrências caso tivesse sido plenamente implementado. Por outro lado, as fases finais da pesquisa envolveram o aprofundamento rumo ao estudo do espaço urbano, à teoria da ação social, à relação do Estado com o espaço e à especulação imobiliária. Essa parte da bibliografia foi importante para uma abordagem sólida em torno da própria noção de espaço urbano e dos conflitos associados à sua estrutura e aos diferentes interesses dos atores sociais.

Finalmente, a última fase de coleta de dados consistiu no mapeamento via GPS dos imóveis históricos demolidos e no levantamento do valor do metro quadrado do solo na região estudada. O mapeamento progressivo foi essencial para as conclusões analíticas deste trabalho; por essa razão, o mesmo processo foi realizado em três momentos cronológicos diferentes, a saber: 2017, 2018 e 2022.

Os resultados da pesquisa indicam a existência de um processo sistemático de descaracterização e destruição do patrimônio edificado no centro histórico de Campos dos Goytacazes, promovido intencionalmente por seus próprios proprietários. No que se refere ao uso imediato dos terrenos resultantes da demolição de edificações com valor histórico, o trabalho de campo evidenciou que a principal destinação desses lotes tem sido a implantação de estacionamentos para automóveis.

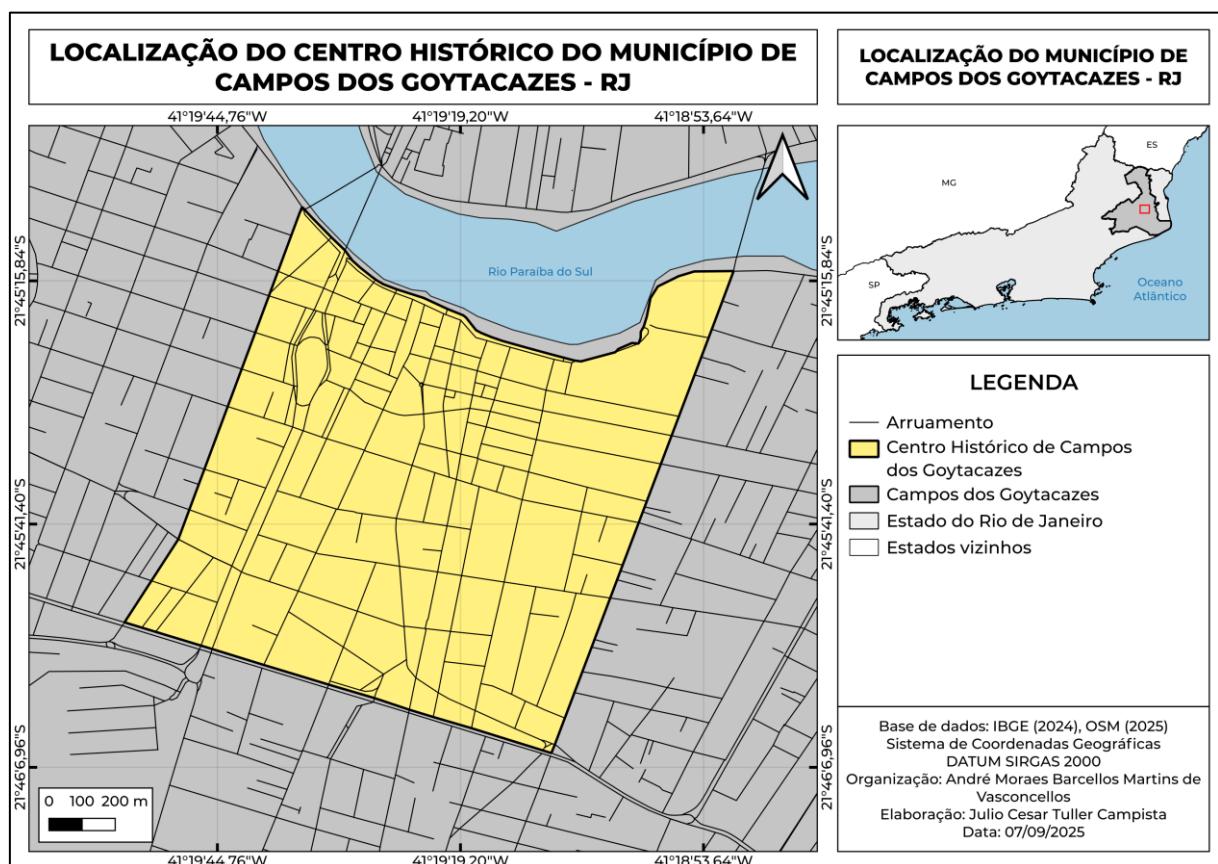
As evidências empíricas sugerem que os proprietários optam por alugar os terrenos esvaziados como forma de assegurar uma renda relativamente estável, enquanto aguardam alterações na legislação urbana, especialmente no que diz respeito ao gabinete permitido para novas construções. Esse comportamento revela uma lógica especulativa que associa a destruição de bens patrimoniais à preparação do solo para futuros empreendimentos imobiliários. Assim, a dinâmica observada contribui diretamente para processos de gentrificação no centro histórico, ao promover a substituição de usos e formas urbanas vinculadas à memória local por novos ciclos de valorização econômica e exclusão socioespacial.



Centro histórico de Campos: contradições e processos inacabados

A área foco deste estudo foi o centro histórico, que constituiu o primeiro eixo do processo de expansão urbana ocorrido na cidade de Campos dos Goytacazes (Erbas, 2000). Nesta parte da cidade, concentraram-se, desde meados do século XIX, os principais edifícios necessários ao seu funcionamento: a Basílica Menor do Santíssimo Salvador, a agência matriz do Banco do Brasil, a Santa Casa de Misericórdia, a sede da primeira Delegacia de Polícia e a Câmara dos Vereadores. Além disso, essa área foi o primeiro centro comercial da cidade, tendo ainda abrigado diversos equipamentos culturais, tais como cabarés, cinemas e teatros (Figura 1).

Figura 1 – A localização do centro histórico na região central da cidade de Campos dos Goytacazes



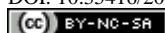
Fonte: Organização dos autores (2025).

O centro histórico permaneceu como a principal referência em termos de atividade comercial e política de Campos dos Goytacazes até o final dos anos 1990. Entretanto, a partir dos anos 2000, iniciou-se uma dinâmica de dispersão que se manifestou de forma mais clara

com o deslocamento de partes das atividades urbanas do centro histórico para o bairro da Pelinca. A partir desse período, a Pelinca consolidou-se como a principal área comercial da cidade, fazendo com que o centro histórico fosse secundarizado em termos de aporte de investimentos públicos e privados.

A consolidação da Pelinca como novo ponto de localização de serviços foi seguida por um rápido processo de verticalização, associado ao aumento das rendas petrolíferas municipais. Como consequência direta desse desenvolvimento imobiliário do bairro Pelinca, houve um forte esvaziamento do centro histórico, que passou a ser visto como uma área em franca decadência, ainda que continuasse a ser a região onde os segmentos mais pobres da população se dirigiam para realizar compras e ter acesso a serviços públicos. É interessante notar que o processo ocorrido no centro histórico de Campos dos Goytacazes parece ser semelhante ao que ocorreu em outras cidades brasileiras, que também passaram pelo processo de perda de poder político e econômico de suas áreas centrais e pelo consequente estabelecimento de novas centralidades (Villaça, 1998).

No caso específico de Campos dos Goytacazes, o centro histórico, por possuir grande importância histórica, foi demarcado enquanto área de interesse cultural no Plano Diretor Municipal de 2008. Essa demarcação se deveu principalmente ao fato de ali se concentrarem exemplares de arquitetura modernista e *art déco*, além de um grande número de edifícios de estilo eclético. Segundo Teixeira (2008), o grande número de edifícios de estilo eclético existentes fez com que esse conjunto fosse considerado o segundo maior desse estilo arquitetônico no estado do Rio de Janeiro. A partir das pressões políticas realizadas por um grupo de comerciantes que permaneceram no centro histórico, a Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes deu início, em 2012, ao que foi denominado Projeto de Revitalização Urbana do Centro Histórico de Campos (PRUCH), apresentado como um amplo projeto que investiria R\$ 64 milhões na recuperação da infraestrutura urbana do centro histórico. Com o intuito de atender às demandas dos comerciantes, o PRUCH se apresentava como um instrumento de valorização da importância histórica do conjunto arquitetônico do centro histórico. Um dos pontos de intervenção mais controversos do PRUCH foi o tombamento de mais de 300 imóveis e a criação de uma área de preservação e interesse cultural no centro histórico, fatos que desagradaram parte dos proprietários desses imóveis, que viam essa intervenção do governo municipal como uma interferência sem retorno financeiro (Vasconcellos, 2018).

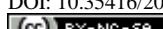


A análise das propostas inseridas no PRUCH mostra que ele se inspirava em outros projetos de requalificação ou revitalização urbana realizados no Brasil, entre os quais podem ser destacados os desenvolvidos em diversas capitais, como Recife, São Luís do Maranhão, Aracaju e Salvador. Um ponto em comum nesses projetos é que as áreas submetidas a esse tipo de intervenção estavam inseridas em regiões urbanas de interesse cultural e possuíam vasto patrimônio arquitetônico (Botelho, 2005). As intervenções urbanas realizadas alteraram a dinâmica de centralidades, pois as antigas regiões centrais foram reincorporadas com novos equipamentos e novas formas de consumo de suas potencialidades históricas, culturais e turísticas, permitindo que elas assumissem o caráter de nova centralidade (Lima, 2007).

Em termos de intervenções práticas, o PRUCH resultou na restauração e ampliação da rede de esgotos e galerias pluviais do centro histórico, tendo ainda criado novos usos para antigos equipamentos urbanos, bem como desenvolvido uma série de esforços para promover a realização das atividades turísticas. Apesar de as obras do PRUCH terem sido encerradas em 2016, uma série de conflitos continua presente, principalmente em relação às disputas geradas em torno da política de salvaguarda do patrimônio material representado pelos imóveis tombados.

Uma paisagem em transformação: saem os prédios com valor histórico e entram os estacionamentos de automóveis

O fato de as expectativas positivas em torno do PRUCH não terem se materializado parece ter relação, entre outras coisas, com uma pré-disposição de parte dos proprietários de se engajar positivamente no esforço. Isso ficou evidente durante a realização de visitas ao centro histórico para acompanhar o andamento das obras ali realizadas pelo governo municipal. Nessas visitas, foram detectados múltiplos casos de prédios em condição de abandono, bem como casos de depredação de imóveis inseridos na área de preservação. Uma das táticas identificadas foi a realização de uma espécie de “destruição programada”, que começava pelo abandono da manutenção de estruturas (e.g., janelas e telhados), o que tinha como consequência a aceleração da deterioração física das edificações. Quando a deterioração colocava em risco a estabilidade das estruturas, ocorriam campanhas na mídia local, solicitando que, em nome da segurança pública, fosse realizada a demolição dos imóveis. Por outro lado, durante o período de realização do PRUCH, diversos incêndios ocorreram em imóveis localizados dentro do centro histórico, sendo que parte deles foi posteriormente demolida.



Outro fato observado ao longo da pesquisa de campo foi que a principal destinação dos lotes que estavam sendo vacados após a demolição de imóveis localizados no interior do centro histórico deu-se na forma de instalação de estacionamentos de automóveis. Uma primeira explicação para essa opção preferencial foi a existência de uma forte demanda por vagas privadas para estacionamento, já que o formato estreito e irregular das ruas implica em um baixo número de vagas públicas, aquém da demanda existente.

Após a detecção inicial do destino dado à maioria dos lotes que tiveram prédios demolidos, um levantamento por meio de inspeção visual foi conduzido em todas as ruas do centro histórico ao longo dos anos de 2017, 2018 e 2022. Esse procedimento confirmou que, de fato, estava ocorrendo uma prática sistemática, normalmente de forma clandestina, de demolir edificações e usar o terreno vacado para estacionamentos (Figura 2).

Figura 2 – Estacionamentos instalados no centro histórico em terrenos ocupados anteriormente por imóveis de valor histórico, todos anteriormente ocupados por residências de famílias da região

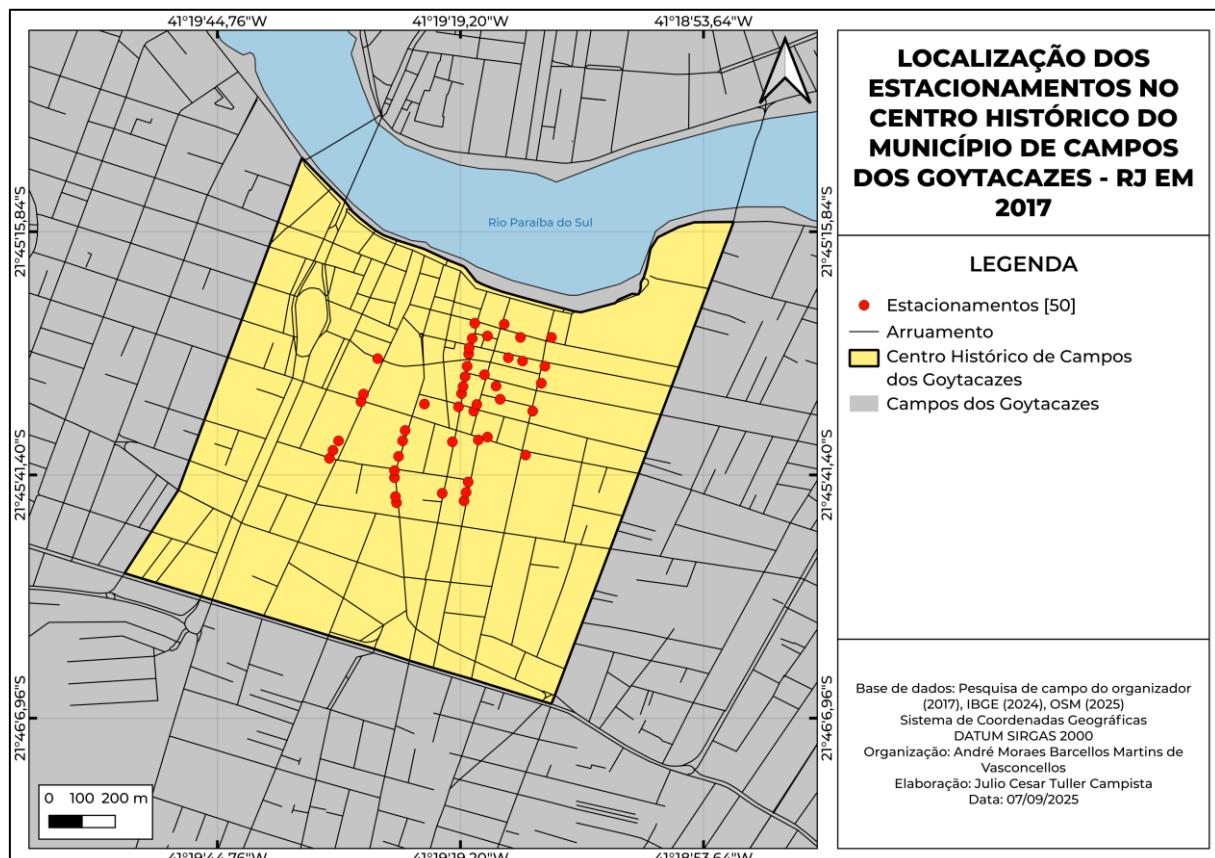


Fonte: Banco imagético coletado durante a pesquisa | acervo pessoal dos autores – imagens de 2014.

Para determinar a amplitude da ocorrência desse processo de demolição de imóveis no centro histórico e sua substituição por estacionamentos, um primeiro mapeamento foi realizado em janeiro de 2017, quando foi identificada a existência de 50 estacionamentos em ruas

incluídas no PRUCH, principalmente nas ruas Santos Dumont, Oliveira Botelho e João Pessoa (Figura 3).

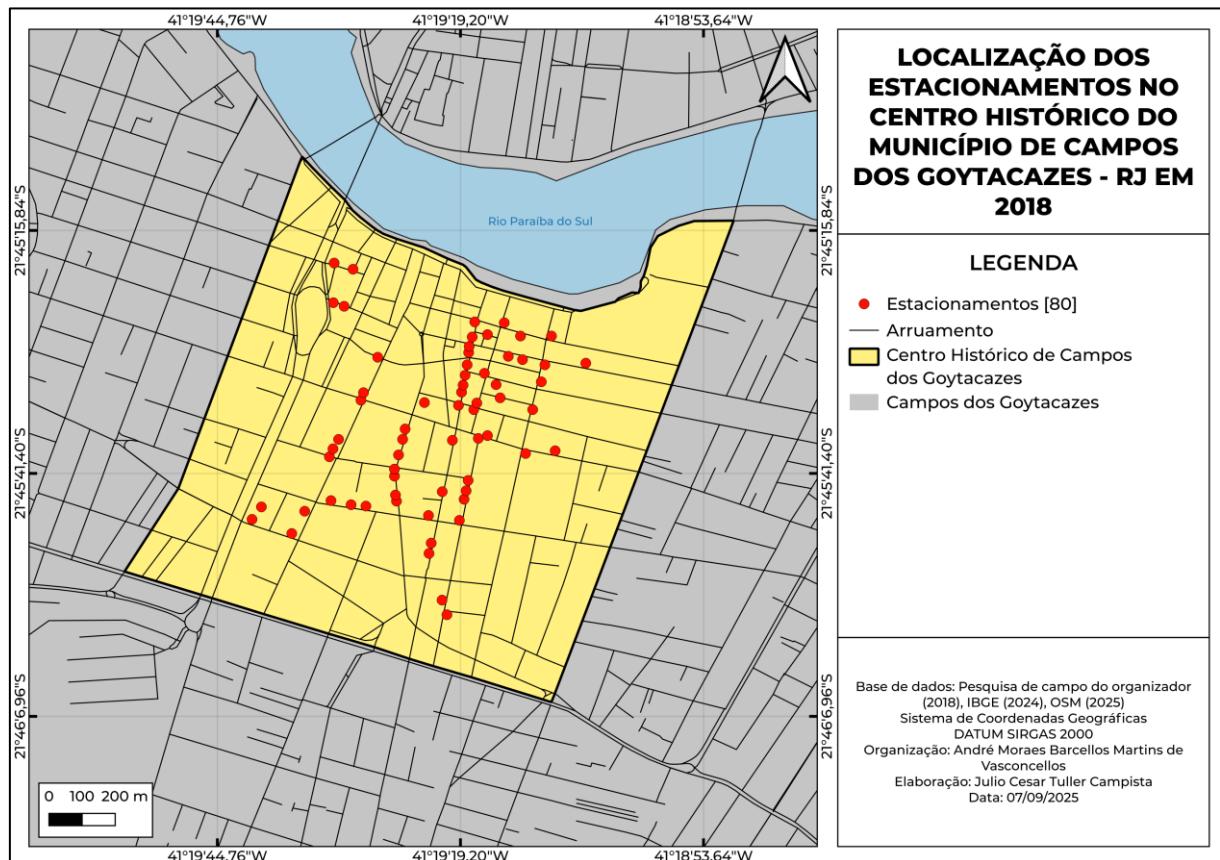
Figura 3 – Estacionamentos identificados no interior do centro histórico em 2017



Fonte: Organização dos autores (2025).

Um segundo levantamento, realizado ao longo de 2018, mostrou uma aceleração do processo envolvendo a destruição de edificações dentro do centro histórico, pois foram identificados 80 estacionamentos (um crescimento de 160%) (Figura 4).

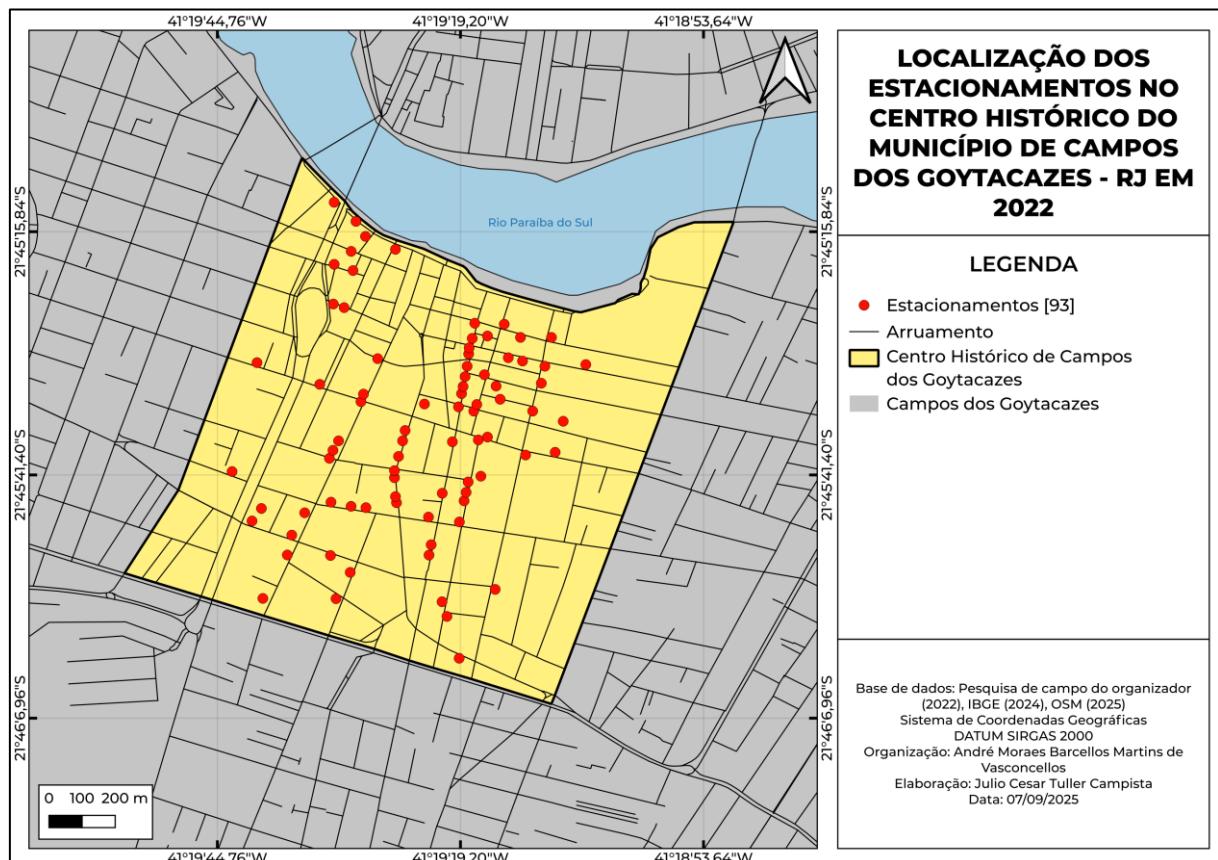
Figura 4 – Estacionamentos no centro histórico de Campos dos Goytacazes – 2018



Fonte: Organização dos autores (2025).

Finalmente, no levantamento realizado em 2022, foi detectado que o processo de remoção de edificações continuava ocorrendo, com a identificação de 93 estacionamentos, um aumento de 116% em relação a 2018 (Figura 5).

Figura 5 – Estacionamentos no centro histórico de Campos dos Goytacazes – 2022



Fonte: Organização dos autores (2025).

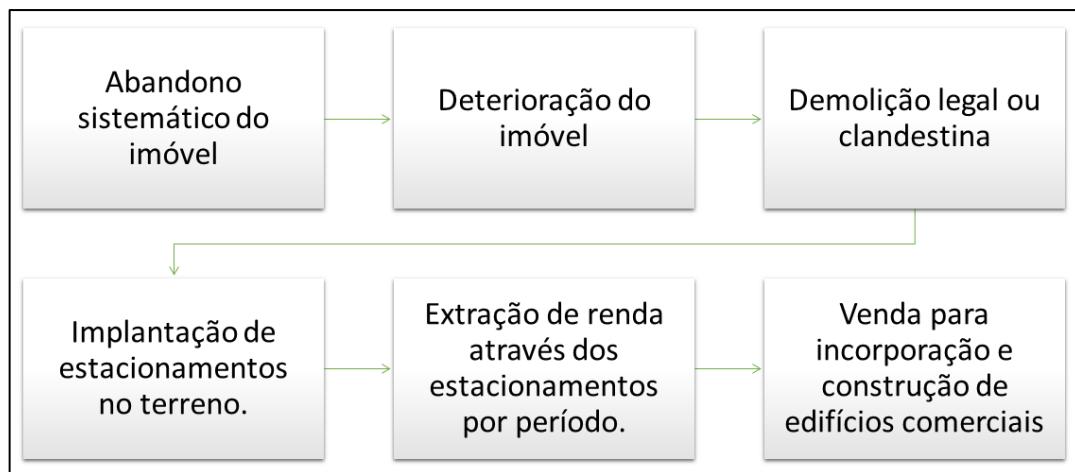
Cabe destacar que a estratégia de demolição de edificações com valor histórico, seguida da utilização imediata dos terrenos como estacionamentos, não constitui uma prática exclusiva de Campos dos Goytacazes. Evidências dessa dinâmica também foram identificadas no estudo de Nativio (2008), que investigou fenômeno semelhante na cidade de Rio Claro (SP). Naquele contexto, observou-se a demolição sistemática de imóveis localizados no núcleo histórico da cidade, os quais foram majoritariamente substituídos por estacionamentos.

Contudo, a dinâmica observada em Campos dos Goytacazes apresenta uma distinção significativa. Em Rio Claro, a maior parte dos estacionamentos estava concentrada nas mãos de um número reduzido de proprietários, que, além de deter os imóveis demolidos, atuavam também como empreendedores de grande porte no mercado imobiliário local. Essa condição favoreceu a posterior atuação desses agentes como incorporadores urbanos.

Em contraste, em Campos dos Goytacazes, embora parte dos imóveis pertença a empresários com vínculos com o setor imobiliário, a propriedade dos terrenos apresenta-se de forma mais pulverizada, o que modifica o padrão de concentração fundiária observado em Rio Claro. Entre as semelhanças entre os dois casos, destacam-se a adoção de estratégias de

demolição programada, a fragilidade institucional dos órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio arquitetônico e a substituição gradativa dos terrenos transformados em estacionamentos por novos empreendimentos comerciais. Essa última tendência foi particularmente evidenciada durante o mapeamento realizado em 2022, que identificou a construção de novas edificações em áreas anteriormente ocupadas por estacionamentos. A dinâmica que articula destruição patrimonial, esvaziamento do lote e posterior reocupação do solo urbano encontra-se sintetizada na Figura 6.

Figura 6 – Ciclo envolvendo a destruição do patrimônio arquitetônico para fins de reconfiguração espacial no centro histórico de Campos de Goytacazes



Fonte: Autoria própria (2022)

Por outro lado, ainda está por ser verificado se esse ciclo se repetirá nos lotes que ainda estão sendo utilizados como estacionamentos. Uma indicação de que isso é bastante possível ficou clara em janeiro de 2023, quando um grupo de empresários ligados à Câmara de Dirigentes Lojistas de Campos dos Goytacazes (CDL Campos) e à Associação Industrial Comercial de Campos dos Goytacazes (ACIC) iniciou gestões e processos junto ao prefeito e ao presidente da Câmara Municipal de Vereadores, visando modificar o gabarito de construção no centro histórico, de modo a permitir a construção de edifícios mais altos do que é permitido atualmente. Nessas gestões, apareceu inclusive uma curiosa distinção para justificar esse processo, que é a distinção entre antigo e histórico, sendo que, no primeiro caso, a demolição seria permitida, enquanto, no segundo, recursos públicos seriam investidos na recuperação e conservação dos imóveis.

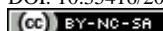
Valor do solo urbano como possível motor da dinâmica detectada no centro histórico de Campos

No que se refere a este trabalho, salienta-se a estratégia da especulação imobiliária, que, enquanto prática, difere da anteriormente referida incorporação imobiliária (Corrêa, 1989), no sentido de que a especulação consiste em guardar um terreno (ou imóvel construído) para valorização futura, enquanto a incorporação tem seu lucro garantido na mudança de ocupação do solo urbano, que se realiza na produção e comercialização de um empreendimento (Hoyer, 2014).

Para Déak (1991), o espaço urbano é um produto histórico decorrente do desenvolvimento capitalista. Trata-se, por essa razão, de um mercado unificado de uma economia produtora de mercadorias. Por essa razão, ao pensar o processo de valorização urbana (em termos de terrenos e imóveis), opta-se por enfatizar a categoria localização (em detrimento das explicações precedentes em torno da renda diferencial da terra), definida como um valor de uso para toda a atividade de produção ou reprodução. A localização é a condição necessária para a realização de qualquer atividade e é constituída de uma estrutura física construída geralmente sobre o solo (o autor trata de localizações alternativas, como redes de turbinas eólicas que podem ser construídas sobre águas oceânicas, ou mesmo satélites em localizações acima da atmosfera). No caso das cidades, as propriedades particulares de cada localização estão associadas às suas posições no espaço urbano, que ganha uma definição complementar (Déak, 1991).

No que se refere a este trabalho, é importante ressaltar que a categoria localização não possui um valor intrínseco e imutável. Em verdade, esse valor de uso atribuído à localização (e, consequentemente, seu preço) está em constante processo de transformação. Por essa razão, como apontado por Déak, algumas localizações tornam-se obsoletas com o tempo devido à degradação física, alterações na forma de consumo dessas mesmas localizações ou inovações tecnológicas que alteram fluxos e requisitos para a produção espacial, demandando adaptações do espaço urbano como um todo.

A consequência do processo descrito é um espaço urbano enquanto totalidade dinâmica, em constante mudança, dentro do qual se inserem os múltiplos atores — economias individuais ou coletivas — que disputam e negociam, a todo tempo, as melhores localizações. Os centros históricos urbanos são exemplos de redes de localizações que, após um processo de degradação, recebem intervenções e passam por transformações em seu valor de uso e de troca.



Com o objetivo de verificar se o valor do solo poderia ter algum tipo de relação com o processo de destruição de prédios históricos em Campos e o uso temporário dos lotes vacados na forma de estacionamentos, um levantamento de preços foi realizado para o metro quadrado não construído em três bairros que lideram o processo de adensamento urbano na cidade de Campos dos Goytacazes, a fim de realizar uma comparação com o valor do solo no centro histórico (Tabela 1).

Tabela 1 – Preço médio (R\$) do m² de solo não construído em quatro bairros de Campos dos Goytacazes (2022)

Bairro	Valor m ² (R\$)
Alphaville	703,00
Flamboyant	909,99
Centro	2.666,67
Parque Tamandaré (Pelinca)	2.114,16

Fonte: Dados da pesquisa.

Um primeiro elemento a ser analisado é se o valor alto do m² no centro histórico pode estar relacionado à sua persistente centralidade, principalmente em termos de área comercial e à sua proximidade com serviços públicos e privados (e.g., bancos, órgãos públicos, lojas especializadas). Mas é importante notar que o valor do m² está acima até do Parque Tamandaré, que está localizado dentro da área principal de adensamento urbano em Campos dos Goytacazes. Por outro lado, com o intuito de verificar qual seria o efeito do processo de tombamento de imóveis sobre o preço do solo, um levantamento foi realizado em cinco imobiliárias com atuação em Campos dos Goytacazes para determinar o valor do m² construído no centro histórico (Tabela 2).



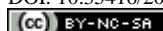
Tabela 2 – Preço médio do m² construído na região do centro histórico de Campos dos Goytacazes (R\$)

Imobiliária	Valor m ² (R\$)
Elo	3.397,00
F.C. Souza	4.000,00
Pedro Paulo	3.397,00
Prime	4.000,00
Terreplan	3.397,00
Valor médio	3.638,20

Fonte: Dados da pesquisa.

O que emerge desses resultados é que o processo de destruição do patrimônio arquitetônico não está ligado ao uso presente do solo, mas mais provavelmente ao futuro, apesar da desvalorização momentânea que ocorre quando um prédio histórico tombado ou em fase de tombamento é demolido. Nesse sentido, o uso transitório dos terrenos vacados como estacionamento aparentemente serve ao duplo propósito de compensar a perda de valor do solo e gerar renda, enquanto os seus proprietários aguardam a chegada de um novo ciclo de investimentos que possa futuramente permitir, por exemplo, o processo de gentrificação do centro histórico. Nesse contexto, a destruição dos imóveis com valor histórico aparece como uma estratégia racional utilizada para ampliar a capacidade futura de extração de valor.

Além disso, os estacionamentos, enquanto instrumento de formação de reserva de capital, também se constituem em uma alternativa barata e de baixo risco para os proprietários que decidem destruir imóveis de valor arquitetônico. De acordo com Smith (1996), quanto maior for a depreciação do preço de um imóvel durante o tempo de espera no processo de especulação imobiliária, maior será o lucro obtido pelos proprietários na ocasião da venda após a implantação de novas infraestruturas e investimentos. Nesse sentido, a análise da dinâmica “sai prédio com valor arquitetônico, entra estacionamento de automóveis”, que está em curso no centro histórico de Campos, sugere que o PRUCH serviu a um propósito oposto ao que pretendiam seus idealizadores.



Considerações finais

O presente artigo buscou sintetizar, através de seus resultados, um estudo-observação de oito anos (2014-2022) e não pretende apresentar conclusões definitivas em termos específicos do processo descrito, tendo em vista, sobretudo, que, apesar da longa duração, trate-se de um processo ainda em progresso. Não obstante, nossas conclusões chamam atenção para um aspecto fundamental na compreensão de transformações urbanas como a estudada: a demolição programática de prédios históricos situados em localizações de alto interesse econômico é — como mostrado no estudo — uma estratégia padrão dentro de um processo de especulação típico dos contextos descritos. Mais especificamente, essa estratégia ocorre, no caso de Campos, de forma orgânica — sem associação ou coordenação dos atores — decorrendo de uma racionalidade típica específica. É possível que um maior aprofundamento na identificação do perfil dos proprietários encontre padrões e similaridades culturais, políticas e econômicas que os orientem a promover tais ações. Nesse sentido, o trabalho apresenta uma abordagem local, centrada na ideia de interações entre atores sociais que, ao longo do processo, se mostram conflituosas ou articuladas.

Em Campos dos Goytacazes, a criação de aparentes vazios urbanos pelos proprietários de imóveis demolidos no centro histórico da cidade aponta para o uso de uma estratégia particularmente destrutiva no bojo de um processo de espera e expectativa desses proprietários em torno da valorização do preço de suas localizações. Entretanto, ainda que um estacionamento possa parecer um “vazio” ou espaço desocupado, trata-se, na verdade, de uma localização em estado de espera que — diferente de um terreno parado — recompensa os proprietários com a extração de sua renda, enquanto se valoriza progressivamente.

Tais práticas visam, em última instância, garantir que os proprietários em questão tenham uma posição mais favorável no mercado de localizações em um futuro breve. Trata-se, portanto, como mencionado anteriormente, de uma estratégia de especulação imobiliária adotada a partir de uma racionalidade por parte dos proprietários, que consideram que a destruição do patrimônio é menos custosa e mais lucrativa do que sua preservação. Com isso, o que poderia estar em gestação é a formação de um vazio urbano cujas consequências serão amplamente negativas para quaisquer esforços de dinamização econômica na cidade de Campos dos Goytacazes e que, paradoxalmente, poderão atingir até os proprietários envolvidos no processo de destruição do patrimônio arquitetônico existente no centro histórico. Também paradoxal é o discurso da prefeitura local que, muito embora tenha sido a autora do projeto que



propôs a agenda de proteção ao patrimônio material, atualmente também relega³ importantes conjuntos arquitetônicos históricos às intempéries do clima e do tempo.

O caso do centro histórico de Campos dos Goytacazes suscita reflexões relevantes acerca das disputas em torno do processo de (re)produção do espaço urbano. A análise dos conflitos aqui discutidos evidencia a necessidade de uma abordagem que reconheça a multiplicidade de atores sociais envolvidos, bem como seus interesses e agendas específicas. Embora o espaço urbano, concebido como espaço econômico — isto é, enquanto lócus da lógica de produção e reprodução de mercadorias —, esteja submetido às dinâmicas do modo de produção capitalista, é importante reconhecer que os processos de apropriação do espaço não ocorrem de forma homogênea ou consensual. Dessa forma, diferentes agentes sociais, hegemônicos ou não, atuam de maneira ativa na tentativa de maximizar seus benefícios dentro dessas estruturas, o que frequentemente gera disputas pelo controle e uso do território. Assim sendo, ainda que o Estado, em muitas situações, se alinhe aos interesses de grupos econômicos dominantes — contribuindo para a materialização de projetos políticos e econômicos específicos —, tal alinhamento não implica necessariamente em sua captura plena. O fato é que a ação estatal está sujeita a contradições, pressões e resistências internas e externas, o que torna sua atuação um campo de disputa e negociação contínua, em vez de uma simples reprodução automática dos interesses do capital.

³ Disponível em: <https://blogdopedlowski.com/2023/01/27/abandono-e-destruicao-do-museu-olavo-cardoso-coloque-em-xeque-discurso-pro-conservacao-do-governo-wladimir-garotinho/>. Acesso em: 15 jul. 2025.



REFERÊNCIAS

- BIGGS, R. *et al.* **The Routledge handbook of research methods for social-ecological systems**. London: Taylor & Francis, 2021.
- BOTELHO, T. R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. **EURE (Santiago)**, v. 31, n. 93, p. 53-71, 2005. DOI: 10.4067/S0250-71612005009300004. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300004&script=sci_abstract&tlang=pt. Acesso em: 15 jul. 2025.
- CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. **Crise urbana**, v. 1, p. 25-36, 2015. Disponível em: https://img.travessa.com.br/capitulo/contexto/crise_urbana-9788572448802.pdf. Acesso em: 15 jul. 2025.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- DÉAK, C. Acumulação entravada no Brasil e a crise dos anos 80. **Espaço e Debates**, n. 32, p. 32-46, 1991. Disponível em: http://www3.fau.usp.br/docentes/depprojeto/c_deak/CD/3publ/91ace/index.html. Acesso em: 15 jul. 2025.
- ERBAS, M. S. O papel do poder público e as classes dominantes em Campos dos Goytacazes-RJ (1835-1881). **Revista Paranaense de Geografia**, n. 2000, p. 5-16, 2000.
- HOYLER, T. **Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo**. 2014. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.
- LIMA, E. F. Velhos centros, novas centralidades: políticas de enobrecimento urbano e usos do espaço público. **Scientia Plena**, v. 3, n. 5, 2007. Disponível em: <https://www.scientiaplena.org.br/sp/article/view/1188>. Acesso em: 15 jul. 2025.
- NATIVIO, P. M. **Paisagens pretéritas e a (re)produção do centro da cidade de Rio Claro-SP**. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2008.
- PINHEIRO DE OLIVEIRA, J. C.; PEDLowski, M. A. Estado e programas municipais de habitação popular em Campos dos Goytacazes (RJ). **Análise Social**, v. 47, n. 204, 2012. DOI: 10.31447/AS00032573.2012204.07. Disponível em: <https://revistas.rcaap.pt/analisesocial/article/view/23426>. Acesso em: 15 jul. 2025.
- SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. London: Psychology Press, 1996.
- TEIXEIRA, S. Arquitetura eclética em Campos dos Goytacazes. In: TEIXEIRA, S. **Contribuições à prática pedagógica para a educação patrimonial**. Campos dos Goytacazes: EDUENF, 2008. p. 5-6.



VASCONCELLOS, A. M. B. M. O projeto de revitalização do centro histórico de Campos dos Goytacazes: em meio a tensões e disputas, o patrimônio arquitetônico desaparece do espaço urbano campista. Campos dos Goytacazes, 2018.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

CRediT Author Statement

- Reconhecimentos:** Não se aplica.
 - Financiamento:** Sim, CAPES e CNPq.
 - Conflitos de interesse:** Não.
 - Aprovação ética:** Não se aplica.
 - Disponibilidade de dados e material:** Os mapas foram inseridos como metadados no sistema da GeoAtos.
 - Contribuições dos autores:** André Vasconcellos coletou e analisou os dados e redigiu o trabalho. Marcos Antonio Pedlowski orientou a pesquisa e revisou o trabalho.
-

Processamento e editoração: Editora Ibero-Americana de Educação
Revisão, formatação, normalização e tradução

