

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS MATEMÁTICAS E DA TERRA
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**Redefinição da área central de Nova Iguaçu e suas implicações
socioespaciais**

Discente: Gabrielle de Souza Frade
Orientador: Prof^o Dr^o William Ribeiro da Silva

Rio de Janeiro, 2017

Redefinição da área central de Nova Iguaçu e suas implicações socioespaciais

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Instituto de Geociências, como parte integrante das atividades para obtenção do título de Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Área de concentração: Organização e Gestão de Território.

Banca Examinadora:

Prof. Dr. William Ribeiro da Silva – orientador
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Prof. Dr. André Santos da Rocha
Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro

Prof. Dr. Frédéric Monié
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Agradecimentos

Uma retrospectiva passa em minha cabeça, acompanhada de uma mistura de sentimentos, nesse momento de demonstrar gratidão a todos que foram importantes nessa caminhada que, com certeza, está apenas começando...

Um agradecimento especial ao professor William, que me orienta desde os tempos de graduação. Muito obrigada por todo incentivo, pela paciência, por suas valiosas orientações e pela generosidade em compartilhar seu conhecimento.

Aos professores André Rocha e Frédéric Monié pelas dicas importantíssimas no exame de qualificação e por aceitarem meu convite para constituírem a banca de avaliação de defesa da dissertação.

Agradeço à minha mãe, minha maior incentivadora, que sempre foi meu refúgio nos momentos de estresse, pelos muitos abraços e “calma, minha filha, vai dar tudo certo”. Certamente se tem dado certo até aqui, muito devo a ela. Muito obrigada, mãe, te amo.

Quem tem amigos tem tudo! Euridson, Nathalia, Nathan e Vivian, vocês fazem parte da minha vida de uma forma muito especial! Obrigada pela amizade de tantos anos, por tudo que pudemos compartilhar, pelas experiências trocadas, pela força, pelo incentivo, pela torcida, pelas gargalhadas quando tudo que eu precisava era aliviar a tensão, por me ouvirem falar tanto da minha pesquisa, por toda contribuição e pela certeza de sempre poder contar com vocês! Amo minha panela!

Giselle, Janaina, Michele e Priscila, minhas *seletivas amadas*, obrigada pelas longas conversas regadas a “textões”, por torcerem e acreditarem em mim, pelas palavras de conforto quando o desânimo tomava conta, por terem aturado toda minha intolerância (risos) e por estarem sempre ao meu lado, ainda que a quilômetros de distância! Obrigada por serem mais que família. Seremos sempre todas por uma!

Ao Fernando, agradeço a compreensão nos tantos momentos de ausência, pela motivação e por dosar paciência na conclusão da minha dissertação e da sua. Feliz por termos chegado até aqui juntos!

Aos amigos do GRUCE/PET obrigada por toda troca, por todas as conversas descontraídas que amenizavam o ritmo, às vezes frenético, de trabalho, por terem sido parceiros em trabalhos de campo, por dividirem os desesperos de prazos e pelos bons momentos que pudemos compartilhar durante esses anos.

“A menos que modifiquemos nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo”.

Albert Einstein

Resumo

Nas últimas décadas a Região Metropolitana do Rio de Janeiro tem passado por profundas mudanças, não apenas em seu núcleo, como também os demais municípios que a compõe. A área central de Nova Iguaçu tem vivenciado a chegada de novos empreendimentos imobiliários de alto padrão, construídos no formato de “Condomínio-Clube”, voltados para uma camada social mais abastada. A crescente valorização do centro de Nova Iguaçu com a chegada de tais empreendimentos, aliada aos investimentos públicos e, principalmente, os privados, que trazem inúmeras melhorias em sua área de entorno, vêm alterando o perfil das pessoas residentes e frequentadores. A grande quantidade de residências voltadas para as camadas de poder aquisitivo médio e alto elevou o *status* do bairro e provocou um aumento do custo de vida no centro de Nova Iguaçu, que tem dificultado a permanência de moradores antigos. A presente pesquisa busca compreender a influência desses empreendimentos num possível processo de segregação residencial e reprodução das desigualdades socioeconômicas e da pobreza, além de suscitar a discussão sobre a suposta conivência por parte do Estado nesse processo.

Abstract

In the last decades the Metropolitan Region of Rio de Janeiro has undergone profound changes, not only in its nucleus, but also the other municipalities that compose it. The central area of Nova Iguaçu has experienced the arrival of new high-quality real estate developments, built in the "Condominium-Club" format, aimed at a more affluent social stratum. The growing appreciation of the center of Nova Iguaçu with the arrival of such enterprises, coupled with public investments, and especially the private ones, which bring numerous improvements in their area of surroundings, have been changing the profile of residents and regulars. The large number of residences focused on the medium and high levels of purchasing power increased the status of the neighborhood and led to an increase in the cost of living in the center of Nova Iguaçu, which has made it difficult for older residents to stay. The present research seeks to understand the influence of these enterprises in a possible process of residential segregation and reproduction of socioeconomic inequalities and poverty, in addition to raising the discussion about the supposed collusion by the State in this process.

Lista de Mapas

Mapa 1: Localização da área de estudo.....	16
Mapa 2: Municípios emancipados.....	30
Mapa 3: Divisão por setores da área central do município de Nova Iguaçu.....	67
Mapa 4: Bairros em processo de expansão imobiliária.....	96
Mapa 5: Localização dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu.....	104

Lista de Tabelas

Tabela 1: Produção de caixas de laranja em Nova Iguaçu Período (1941 a 1945).....	24
Tabela 2: Número de loteamentos e de lotes por localização e por década Período (1940-1976).....	26
Tabela: 3: População ocupada e migrantes pendulares nos municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro Período (2000-2010).....	35
Tabela 4: Migrantes pendulares por destino de deslocamento na Região Metropolitana do Rio de Janeiro Período (1980 – 2010).....	36
Tabela 5: Produção por setor econômico em Nova Iguaçu Período (2010).....	40
Tabela 6: Recorte dos novos empreendimentos residenciais tipo “Condomínio-clubes” na área central de Nova Iguaçu (2017).....	73

Lista de Fotografias

Fotografia 1: Imóvel degradado (já vendido) e empreendimento <i>Springs</i> ao fundo.....	58
Fotografia 2: Imóvel a venda e empreendimento <i>Springs</i> ao fundo.....	58
Fotografia 3: Fachada do Residencial <i>Acqua</i>	70

Fotografia 4: Fachada do Residencial <i>Prime</i>	71
Fotografia 5: Empreendimentos em fase de construção. <i>The Park Design Residences</i> em primeiro plano à esquerda, <i>Palazzo Ducale</i> em segundo plano no centro e <i>Golden Gate</i> em terceiro plano à direita.....	83
Fotografia 6: Publicidade do empreendimento <i>Golden Gate Condominium</i> valorizando o luxo e a exclusividade dos apartamentos.....	93
Fotografia 7: Publicidade do empreendimento Jardins.....	94
Fotografia 8: Casa padrão do Reserva da Paz (foto de 2015).....	105
Fotografia 9: Logradouro recentemente aberto entre o Reserva da paz e o Alvorá Parque Novo (foto de 2015).....	105

Lista de Gráficos

Gráfico 1: Origem dos moradores residentes dos novos empreendimentos 2016 – 2017.....	59
Gráfico 2: PEA de Nova Iguaçu por faixa de rendimentos Período (2010).....	62
Gráfico 3: Variação de preço do m ² da terra em Nova Iguaçu (bairros selecionados) Período (2010 – 2015).....	65
Gráfico 4: Motivo de mudança para os condomínios fechados 2016 – 2017....	89
Gráfico 5: perfil de ocupação dos moradores dos novos empreendimentos 2016 – 2017.....	91
Gráfico 6: perfil de faixa etária dos moradores dos novos empreendimentos 2016 – 2017.....	92
Gráfico 7: perfil moradores dos novos empreendimentos por faixa de rendimento 2016 – 2017.....	92

Lista de Siglas e Abreviaturas

RMRJ	Região Metropolitana do Rio de Janeiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
URG	Unidade Regional de Governo
CBD	<i>Central Business District</i>
PIB	Produto Interno Bruto
CIDE	Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro
TCE	Tribunal de Contas do Estado
QMA	Qualificação da Mão de Obra
DIN	Dinamismo da economia local
ABRASCE	Associação Brasileira de <i>Shopping Center</i>
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
PEA	População Economicamente Ativa
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
OGU	Orçamento Geral da União
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano

Sumário

1. Introdução	12
1.1 Objetivos.....	16
1.2 Justificativa.....	17
2. Reestruturação socioeconômica de Nova Iguaçu	19
2.1 Dos laranjais aos serviços especializados.....	23
2.2 Nova Iguaçu: de cidade dormitório à <i>subcentro</i>	31
2.3 A chegada dos <i>shopping centers</i> e a consolidação da centralidade.....	43
3. Heterogeneidade socioespacial na Região Metropolitana do Rio de Janeiro	55
3.1 Mudanças socioespaciais na periferia: o caso de Nova Iguaçu.....	56
3.2 Expansão dos serviços e incremento das classes médias e altas: características, potencialidades e limitações.....	66
4. Agentes de produção da cidade e as estratégias capitalistas em curso no município de Nova Iguaçu	76
4.1 O Estado e os incorporadores imobiliários.....	77
4.2 O papel dos condomínios fechados no processo de segregação residencial.....	85
4.3 Políticas de habitação social e segregação induzida.....	97
5. Considerações finais	108
6. Referências Bibliográficas	112
7. Anexos	119

1. INTRODUÇÃO

As cidades atualmente têm propiciado uma série de processos econômicos e políticos, nas mais diversas escalas, com fortes impactos sociais. No modelo econômico capitalista, dominante atualmente no mundo, programas de revitalização de áreas degradadas, remoções e investimentos imobiliários voltados para diferentes classes sociais têm acentuado o processo da segregação socioespacial gerada por novas lógicas de produção do espaço urbano, o que inclui seu consumo e apropriação.

Pensando essa realidade, Abreu (2011, p. 11) afirma que o Estado não se apresenta enquanto agente neutro nesse processo, pelo contrário, junta-se *“as diferentes unidades do capital, expressando os seus interesses e legitimando suas ações precursoras”*. Entende-se dessa maneira que o modelo segregador em curso acontece direta ou indiretamente legitimado pelas ações do Estado.

O espaço urbano, entendido enquanto condição, meio e produto das ações realizadas pela sociedade ao longo do tempo, apresenta-se em constante reestruturação. A Região Metropolitana do Rio de Janeiro tem passado por mudanças que atingem, não somente seu núcleo, mas também os demais municípios que a compõe. Nova Iguaçu, município situado na periferia metropolitana, tem sido alvo destas transformações num processo de reestruturação econômica, social e territorial.

O processo de reestruturação urbana traduz as grandes transformações pelas quais as cidades vêm passando nos últimos anos, não apenas em termos de estrutura como também nas relações sociais desenvolvidas em tais espaços. De acordo com Soja, o conceito de reestruturação está atrelado a ideia de ruptura, de mudança em relação a uma determinada ordem e configuração da vida social, econômica e política de um lugar. *“Uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstruções, de desconstrução e tentativas de reconstituição, provenientes de algumas tendências ou perturbações nos sistemas de ação e de pensamento aceitos”* Soja (1993, p. 193).

A área central de Nova Iguaçu tem vivenciado a chegada de novos empreendimentos imobiliários de alto padrão - construídos no formato de

“Condomínios-Clube”, voltados para uma camada social mais abastada, em área que até algumas décadas atrás exercia a função de “subúrbio dormitório” e era marcada essencialmente pela presença da classe operária (Soares, 1962).

A atual estrutura econômica, social e espacial da Região Metropolitana do Rio de Janeiro é bastante complexa e se caracteriza pela extrema desigualdade entre os municípios e no interior destes. Há áreas extremamente dinâmicas - com complexos industriais, centros de comércio variados e serviços sofisticados, áreas residenciais de luxo etc., ao lado de bairros com infraestrutura precária, com reduzida oferta de comércios ou serviços e ruas sem pavimentação, majoritariamente habitados por camada de poder aquisitivo reduzido.

A segmentação centro-periferia organizou o espaço das grandes cidades brasileiras até a década de 1980. A noção de periferia já dá a conotação de lugar distante do centro de poder e, conseqüentemente, de dependência em relação ao mesmo. As distâncias separando os diferentes grupos sociais nesse período eram grandes e marcadas em termos de qualidade e legalidade de construções e oferta de infraestrutura. A Baixada Fluminense, considerada periferia metropolitana, historicamente foi uma área social e economicamente desvalorizada em relação ao núcleo da região metropolitana, apresentando baixa oferta de empregos, precária infraestrutura de saneamento, transporte, serviços de saúde e educação, dentre outros. Era comum que famílias menos abastadas, sem condições de residir em áreas próximas ao centro da metrópole, adquirissem pequenos lotes para autoconstrução de moradia a preços relativamente baixos e sem necessidade de atender determinadas exigências por parte de autoridades locais.

É notório que o que se convencionou chamar de zona periférica já não representa a mesma conotação histórica, ainda que persista o predomínio de população pobre e que as desigualdades sociais, em certos casos, estejam se tornando ainda maiores, a periferia não pode – e nunca pôde - ser considerada homogênea quanto a sua composição socioeconômica.

Desde a década de 1980 a ampliação de espaços residenciais das camadas de médio poder aquisitivo foi alterando a ocupação da periferia metropolitana do Rio de Janeiro. Mais recentemente a construção de

condomínios residenciais de luxo, aliada a chegada de melhoria na infraestrutura de serviços, tem indicado uma nova interpretação dessas periferias. A crescente valorização do centro de Nova Iguaçu diante de tais empreendimentos, juntamente aos investimentos públicos, e, principalmente privados, que trazem inúmeras melhorias em sua área de entorno, vêm atraindo pessoas de níveis sociais abastados, assim como empresários de ramos sofisticados, estes, interessados em abrir negócios no local, buscam atender à necessidade dessa nova demanda solvável recém-chegada em área majoritariamente ocupada por uma população de poucos recursos, por conta dos módicos preços de aluguel/compra de imóvel e tida, até então, como “cidade dormitório” em função dos deslocamentos diários dos trabalhadores para vários pontos do núcleo da Metrópole do Rio de Janeiro.

A reestruturação urbana se apresenta associada a um conjunto amplo de modificações na esfera do consumo e da estrutura urbana e como base da reestruturação econômica e produtiva. No sistema de acumulação flexível as várias etapas do ciclo de reprodução do capital, incluindo produção, circulação, distribuição e consumo de bens, interfere diretamente na estruturação urbana e nas relações sociais, tanto das metrópoles quanto das cidades médias e pequenas.

O alto custo de vida na capital, aliado a interesses dos promotores imobiliários em expandir seu poder de atuação, tem provocado uma mudança do uso do solo nas áreas periféricas da metrópole do Rio de Janeiro. Essa reestruturação possivelmente ocorre pela ascensão social de uma classe média já residente da periferia e pela saída de moradores dos bairros mais valorizados do município do Rio de Janeiro, que por razão de ordem financeira, já não conseguem se manter em bairros mais valorizados, mas desejam manter determinadas condições de conforto. A valorização imobiliária em decorrência do desequilíbrio entre a oferta e a demanda, tem sido o principal motivo de migração da população entre cidades da região metropolitana, redefinindo os critérios de localização e as estratégias de atuação dos capitais imobiliários que veem na periferia da metrópole boas oportunidades de investimentos voltados para essa demanda solvável.

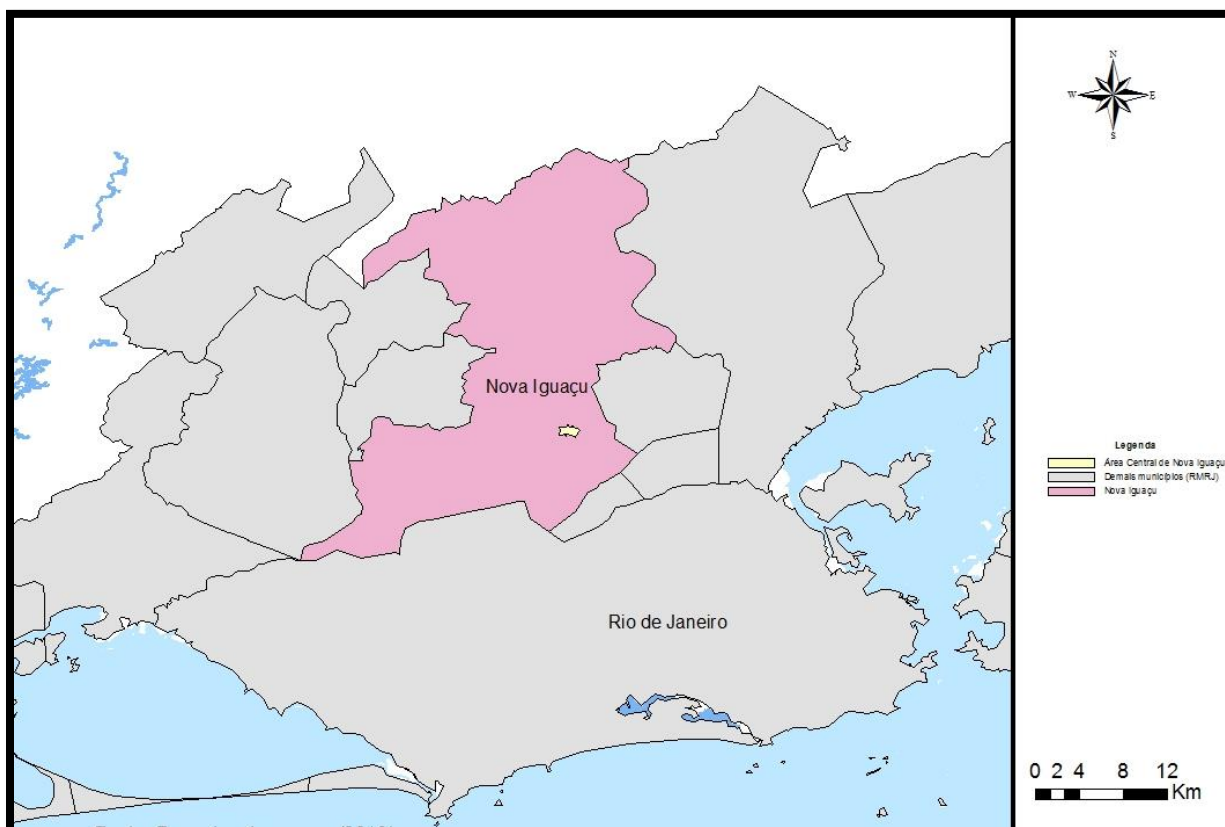
A grande quantidade de residências voltadas para as camadas de poder aquisitivo médio e alto elevou o *status* do bairro e provocou um aumento do

custo de vida no centro de Nova Iguaçu, que tem dificultado a permanência de moradores antigos, tendo sido induzidos a buscarem moradia fora dessa área por não conseguirem arcar com custos de aluguel de imóveis, impostos e aquisição de produtos do consumo cotidiano, sendo obrigados a se deslocar para bairros mais afastados, na maioria das vezes sem infraestrutura adequada, provocando o processo de segregação residencial.

O processo de segregação socioespacial não é um fenômeno recente, é notório, porém, perceber que tais transformações têm se acentuado nas últimas décadas, quando se intensifica a ideia de cidade como lugar de progresso e modernidade e se prolifera a produção diferenciada de moradia na urbe. Dentre os agentes desse processo estão os proprietários fundiários, as incorporadoras, instituições financeiras, o Estado e os próprios moradores, onde baseados na atuação de cada um destes no mercado imobiliário, vão definir os padrões de uso do solo.

O espaço urbano na condição de mercadoria apresenta diversas formas de uso, que acompanha a evolução técnica, econômica e social do lugar. A verticalização é um dos processos responsáveis pela reprodução do espaço nas grandes cidades, principalmente nos países subdesenvolvidos. A possibilidade de um maior aproveitamento do solo, garantido pelo adensamento populacional é justificado pelo modelo econômico de organização das cidades capitalistas. Dessa forma, podemos compreender o processo de verticalização como instrumento de super utilização do solo, que funciona também com objetivo de redirecionar a aglomeração populacional de acordo com o interesse dos agentes envolvidos.

Mapa 1: Localização da área de estudo



Fonte: Elaboração própria, 2013.

1.1 Objetivos

São várias as mudanças provocadas pelo aumento das construções de edifícios verticalizados em diferentes áreas da metrópole do Rio de Janeiro que acarretam mudanças no espaço urbano e provocam alterações nas formas de moradia bem como uma segmentação social. Na área central de Nova Iguaçu, observa-se que esse processo tem incitado uma nova ideologia, uma nova forma de morar, onde a parcela da população que tem o privilégio de escolha, opta por morar coletivamente em condomínios fechados equipados com infraestrutura, opções de lazer, segurança e boa localização. Por sua vez, a demanda populacional não solvável tem sido cada vez mais induzida a migrar para bairros periféricos, ou até mesmo municípios vizinhos, que apresentam menor oferta – ou total ausência - de tais amenidades. Diante dessas transformações, o objetivo da pesquisa é entender o as implicações espaciais da produção dos condomínios clube verticalizados e os possíveis efeitos da

segmentação e da segregação residencial no processo de reprodução das desigualdades socioeconômicas e da pobreza.

Os objetivos específicos são os seguintes:

- Identificar o perfil dos principais consumidores dos imóveis de alto padrão: munícipes, migrantes vindos das áreas centrais da metrópole ou uma emergente classe média anteriormente residente em municípios menos dinâmicos na própria periferia?
- Analisar os interesses das camadas sociais mais abastadas em se localizar no centro de Nova Iguaçu e suas relações ou conflitos com a população que residia anteriormente na área.
- Refletir sobre as implicações socioespaciais desse fenômeno na área central, que sofre a valorização, e nas áreas de entorno que recebem a parcela da população que não consegue manter os custos de moradia no local de residência.

1.2 Justificativa

As profundas mudanças socioeconômicas observadas ao longo dos últimos anos em Nova Iguaçu tornam impositivo o exercício de repensar a reorganização espacial da periferia da metrópole fluminense. Tem sido cada vez mais necessário superar a noção tradicional do conceito de periferia, tendo em vista as referências negativas de um espaço historicamente marcado por ausências. Os espaços periféricos metropolitanos foram tratados, ao longo das décadas de 1970 e 1980, como regiões habitadas por população operária, inserida muito precariamente na estrutura de renda e ocupações, que autoconstruía suas casas em terrenos ocupados ou localizados em loteamentos irregulares e tinha acesso muito difícil à equipamentos e serviços urbanos, como afirmam Torres (2004).

Nos últimos anos, porém, percebe-se que a periferia tem sido alvo de investimentos públicos e privados em grandes empreendimentos que reativam a economia de tais municípios, que absorvem grande parte de atividades antes localizadas nas áreas centrais. Parece razoável considerar que o que está em

curso é o surgimento de novos centros de consumo e de serviços em alguns municípios metropolitanos periféricos, que seguem as mesmas tendências de centralização do Rio de Janeiro, em relação ao trabalho, a educação e ao lazer, se diferenciando, em seu interior, social, econômica e espacialmente Jardim e Ervatti (2007).

Em Nova Iguaçu a formação dessa centralidade vem sendo acompanhada por um outro setor econômico que ganha destaque: o mercado imobiliário residencial voltado à classe média e média alta, cuja evidência principal é o grande número de condomínios exclusivos recentemente construídos.

O crescimento imobiliário de tais residências, além da mudança de perfil do morador, tem causado transtornos pelo inchaço populacional propiciado pelo modelo vertical de moradia. Problemas como falta d'água, reflexos no trânsito e alagamentos por deficiência na rede de drenagem e de esgoto são recorrentes. Pelo discurso do desenvolvimento econômico, o poder público tende a atribuir o protagonismo das ações da produção do espaço às construtoras, que vem se tornando cada vez mais responsáveis pela produção da cidade, fato que agrava o problema da segregação socioespacial, a partir do momento que a mercantilização dos territórios previamente populares interfere fortemente nas estratégias de realocação dos segmentos sociais desfavorecidos. Há intenção de questionar esta lógica, investigando em que medida a segregação residencial pode ser atribuída ao mercado imobiliário. A relevância desse projeto está na tentativa de levantar uma discussão sobre os processos atualmente em curso nesse espaço, problematizando alguns pontos que nos parecem cruciais quando a preocupação é refletir sobre as possibilidades de mudança do quadro atual de desigualdades e de fragmentação sócio territorial que caracteriza as grandes metrópoles do país.

2. REESTRUTURAÇÃO SOCIOECONÔMICA DE NOVA IGUAÇU

O conceito de periferias urbanas, associado ao modelo teórico centro-periferia, foi fundamental para a conformação do campo de conhecimento sobre as cidades e o urbano no Brasil. Tal modelo resultou da combinação do paradigma marxista de interpretação das cidades, o qual se desenvolveu, nos anos 1960, a partir dos trabalhos desenvolvidos por Castells (1983) e Lojkin (1981) na Europa.

Desenvolvido nos anos 1970, período de crescimento das cidades brasileiras, o modelo centro-periferia explicava os mecanismos pelos quais as camadas mais pobres da população se concentravam nas áreas mais baratas e afastadas do centro da metrópole. Nesse modelo, o solo urbano é disputado por inúmeros usos segundo as regras do jogo capitalista fundamentado na propriedade privada do solo. A formação do preço da terra, por sua vez, seria condicionada pela redistribuição do valor (mais-valia) produzido em outro lugar, principalmente através dos investimentos públicos em serviços e melhorias urbanas e pelos efeitos do zoneamento de uso do solo. Desse modo, o acesso a serviços urbanos tenderia a privilegiar, cada vez mais, determinadas localizações e sua apropriação por camadas de renda mais elevada, com capacidade de pagar um preço alto pelo direito de morar em condições urbanas adequadas. A população mais pobre, nessa dinâmica, ficaria relegada às zonas mal servidas e, conseqüentemente, mais baratas de acordo com Singer (1979).

A progressiva melhora das condições físicas e sociais nas periferias, resultado de investimentos públicos e privados ao longo das décadas que seguiram a sua ocupação, foi analisada por Mautner (1999). A autora, também centrada na dinâmica do capital econômico, vê os loteamentos periféricos como a “base de um processo de produção de espaço urbano”. Sob esse aspecto as periferias seriam

(...) um lugar mutante, sempre reproduzido em novas extensões de terra, enquanto velhas periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital. (MAUTNER, 1999, p. 253-254)

A noção de periferia, construída nos anos 1970 nos marcos da sociologia urbana marxista e incorporada em seguida ao senso comum, qualifica um determinado território na metrópole pelo conjunto de carências que nele são encontradas: carência de serviços públicos básicos, de urbanização das áreas públicas, de titularidade da propriedade, de proximidade do mercado de trabalho, entre outras (Kowarick, 1983; Ribeiro e Lago, 1992).

De acordo com Guerra (2013), a interpretação do modelo centro-periferia descreve um arranjo espacial que se delineou a partir da década de 1940, pautado nas seguintes características: dispersão territorial da população em relação à cidade mais concentrada de décadas anteriores; distância social entre classes sociais onde as classes médias e altas ocupavam bairros centrais legalizados e bem equipados enquanto os pobres residiam na periferia precária com loteamentos irregulares; casas autoconstruídas para os pobres e imóveis adquiridos através do mercado formal para as classes média e alta; meios de transporte coletivo para as classes de baixa renda e automóveis particulares para as classes elevadas.

Segundo Pereira (2005), a origem da expressão centro-periferia está atrelada a teoria do subdesenvolvimento, onde o centro seria uma analogia às economias onde as técnicas capitalistas de produção chegaram primeiro e levando consigo progresso e desenvolvimento, enquanto as periferias seriam as economias que estariam atrasadas do ponto de vista tecnológico e organizativo.

As cidades brasileiras tiveram suas estruturas urbanas orientadas por relações do tipo centro-periferia, no âmbito das quais as áreas centrais eram caracterizadas como as melhor equipadas e as periféricas pelo uso residencial dos segmentos de menor poder aquisitivo, marcadas pela precariedade de condições de vida individual e coletiva.

O tamanho da cidade determina a distância da periferia ao centro e, ao mesmo tempo, seu maior ou menor grau de homogeneidade e extensão. Assim, diferentes fatores concorrem para a formação da periferia, desde aqueles próprios do meio físico, passando pelas vias de circulação e pelas irregularidades da produção do solo urbano (Laborde, 1994). Para esse autor, o crescimento urbano se faz no sentido da periferia fazendo com que o *front* urbano se desloque cada vez mais, sem que isso ocorra de forma contínua.

Analisando também as formas de extensão territorial urbana e se referindo especificamente às cidades subdesenvolvidas, Santos (1981) afirmava que o livre jogo da especulação é responsável pelo deslocamento popular para a periferia, fazendo com que dentro da cidade, a acessibilidade aos diferentes serviços, mais concentrados na área central, varie em função das rendas de cada grupo social, gerando "cidades justapostas", mal vinculadas entre si, dentro da própria cidade.

Destacando esses traços, Santos já definia a periferia não apenas do ponto de vista morfológico, mas mostrava também seu menor grau de coesão ou participação na estruturação urbana e lhe atribuía um conteúdo social muito particular quando tratava das cidades localizadas em países subdesenvolvidos.

Não raramente, nessas cidades, a ocupação da periferia foi sendo feita irregularmente, no século XX. Muitas vezes, a iniciativa privada se incumbiu de implantar loteamentos sem atender as exigências da legislação urbana tais como tamanho mínimo dos lotes, largura mínima das vias, reserva de áreas verdes, etc. e, portanto, sem aprovar seus projetos, inviabilizando a legalização da aquisição de seus lotes.

Atualmente, porém, observa-se que, tanto por meio de modelos teóricos estruturais de transformações das periferias em espaço urbano (Mautner, 1999) quanto pela análise de dados estatísticos socioeconômicos e demográficos, que as periferias podem ser consideradas como territórios onde a precariedade urbanística originária não se faz necessariamente presente, onde as taxas de crescimento populacional são moderadas e os investimentos imobiliários somam-se aos equipamentos públicos existentes.

As referências à periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), mais especificamente em relação à Baixada Fluminense, são historicamente marcadas por espaços de ausências. A noção de "cidade-dormitório" surgiu como síntese dessas carências e das enormes distâncias a serem percorridas diariamente entre o lugar da moradia e o do trabalho.

Nos últimos anos, no entanto, a reativação das economias dos municípios do entorno metropolitano aponta para necessidade de superar o tradicional conceito de periferia, a descentralização espacial das atividades produtivas, aumento do número de empregos nas áreas periféricas e da renda

da população residente tornam impositivo repensar essa nova e complexa configuração econômica e social do espaço periférico metropolitano.

Um conjunto de transformações nas formas de produção do espaço urbano, cada vez mais associadas à realização dos interesses fundiários e imobiliários, têm gerado a redefinição dos conteúdos econômicos, sociais e culturais do "centro" e da "periferia" dessas cidades, seja em função de novos equipamentos comerciais e de consumo, seja pela reorientação dos interesses industriais ou, com maior peso, pela implantação de novos habitats urbanos. Correa (1986) aponta que

“A periferia urbana tem sido objeto de práticas territoriais das classes dominantes. Práticas que se traduzem em práticas complementares em relação as outras partes do território nacional. Estas práticas na periferia urbana estão inseridas, de um lado, no processo de acumulação de capital, seja através da incorporação e produção imobiliária, seja através da extração de uma renda fundiária, seja através da utilização de terrenos baratos para implantação industrial e de serviços diversos. De outro insere-se no processo de controle social através da reprodução segregada das diferentes classes sociais e suas frações. Ambos os aspectos, acumulação e reprodução, são interdependentes. ” (CORREA, 1986 p. 73)

Antes de iniciar a análise do processo de reestruturação em curso na área central de Nova Iguaçu, acredita-se que seja pertinente um breve resgate do histórico da ocupação do município, remontando à sua história econômica, visando melhor compreender as origens do seu progresso e as raízes de sua atual condição de centralidade frente aos municípios vizinhos.

Adianta-se que o ciclo do ouro e as culturas de exportação desempenharam papel crucial na história do município, desde o século XVII, então chamado Vila do Iguaçu. Três grandes culturas são destaque: a cana de açúcar, o café e a laranja.

Por opção, o recorte temporal da presente pesquisa compreenderá de forma mais ampla apenas o período dos laranjais, pois foi a cultura de projeção do município ao mercado externo e a que mais movimentou a economia do mesmo.

2.1 Dos laranjais aos serviços especializados

Até a segunda metade do século XX, a Baixada Fluminense baseava sua economia na agricultura. Ainda no século XVII a primeira atividade com destaque econômico nas terras da Vila do Iguaçu, como se chamava o município à época, foi o plantio de cana-de-açúcar, seguido em menor escala do cultivo e feijão, arroz, milho e mandioca, para abastecimento de fazendas locais e do mercado consumidor do Rio de Janeiro, segundo Pereira (1977). Durante o século XIX, rebatizada Vila de Maxambomba, o café chega à Baixada Fluminense e na primeira metade do século XX a laranja ganha destaque na produção local conforme Soares (1960)

As terras eram propícias ao plantio de laranja, devido ao clima quente e o relevo caracterizado por colinas e morros. Nos anos de 1930 o fruto passou a se destacar como principal produto agrícola em Nova Iguaçu, nome mudado oficialmente através da Lei nº 1.331, de 9 de novembro de 1916, dando início a um ciclo de prosperidade econômica ao município. Fatores como clima, solo, logística favorável (proximidade da estrada de ferro que facilitava o escoamento da produção) e incentivos governamentais, fizeram de Nova Iguaçu um lugar atraente para os grandes fazendeiros interessados em investir. Dessa forma, fatores de ordem geográfica, infra estrutural, natural, e política fizeram de Nova Iguaçu local atrativo para o desenvolvimento da citricultura como aponta Rodrigues (2006).

A laranja revolucionou a estrutura social de Nova Iguaçu, sem mudar suas características rurais. O fenômeno social nascido dos laranjais conservou, por muito tempo, sua autonomia, sua independência política marcada pela influência econômica dos laranjeiros que constituíam uma classe sucedânea à dos barões da cana e do café (PEREIRA, 1977, p. 118).

Os pomares de Nova Iguaçu se estendiam por toda a Estrada de Madureira, Cabuçu e Marapicu, a princípio nas zonas dos morros, nos contrafortes e mesmo nas encostas, posteriormente com a valorização do produto, o plantio alastrou-se pelas baixas colinas e planícies que já se encontravam drenadas. A cidade era chamada de “Cidade Perfume”, porque as laranjeiras, em floração, perfumavam todo o roteiro das ferrovias. A

citricultura gerava empregos diretos e indiretos, além de angariar uma infraestrutura própria para beneficiamento da produção. Em função do crescimento da comercialização da laranja, para abastecer o mercado interno e de exportação, a administração local realizava serviços de melhoria e ampliação das estradas e criação de novas, complementando a infraestrutura de transportes, que até então contava basicamente com linhas férreas, em função da citricultura com intuito de facilitar o escoamento da mercadoria, o que conferia cada vez mais desenvolvimento econômico ao município.

A produção da laranja em escala comercial exigia uma infraestrutura própria que gerava diversos empregos especializados na região. Souza (1993) afirma que no ápice da produção agrícola, Nova Iguaçu produzia aproximadamente 1,5 milhões de caixas de laranjas, a princípio tendo o mercado interno como principal consumidor e posteriormente exportando expressiva parcela da produção para países como Inglaterra, Argentina, Holanda, França, Bélgica, Alemanha, Suíça, Chile, Noruega, Finlândia e Suécia.

A tabela abaixo mostra a produção citrícola de Nova Iguaçu, entre os anos de 1941 a 1945:

**Tabela 1: Produção de caixas de laranja em Nova Iguaçu
Período (1941 a 1945)**

Ano	Mercado Interno	Mercado Externo	Total
1941	888.844	665.800	1.554.644
1942	553.173	690.000	1.243.142
1943	546.173	580.000	1.126.175
1944	550.161	610.000	1.160.161
1945	554.147	780.000	1.334.147

Fonte: Pereira, 1977. Adaptado pela autora

Mesmo com os investimentos e altos lucros das exportações, Soares destaca que:

Até o fim do ciclo da laranja, Nova Iguaçu nada mais foi que duas longas ruas, uma de cada lado da estrada de ferro, e nelas se alinhavam residências e estabelecimentos comerciais (SOARES, 1960, p. 74).

Alguns motivos contribuíram para o fim do ciclo da laranja, mas o mais importante deles foi o advento da Segunda Guerra Mundial, quando as exportações foram interrompidas pelo perigo de ataques às embarcações. Dessa maneira, os navios que levavam a laranja para a Europa não aportavam no Rio de Janeiro e a produção não pôde mais ser escoada. Outros fatores como a falta de armazéns frigoríficos que pudessem armazenar o produto e a deficiência do transporte rodoviário, em virtude da crise do combustível, fez com que muitos produtores cessassem a colheita, o que provocou o apodrecimento de parte dos frutos e culminou na proliferação de pragas, piorando a situação dos laranjais.

Soares (1960) ressalta que ao fim do conflito mundial, a citricultura se encontrava em situação calamitosa, com drástica redução qualitativa e quantitativa da produção e que a crise afetou todos os setores da economia iguaçuana, visto que vários deles de alguma forma funcionavam em função deste comércio, desde os pequenos comerciantes até a indústria de beneficiamento do produto.

Nesse período a Baixada Fluminense passava por mudanças decorrentes da crescente ocupação de suas terras para fins de moradia urbana, uma verdadeira “febre loteadora” (Abreu, 2011), da qual o município de Nova Iguaçu tinha sido relativamente poupado enquanto permaneciam os lucros provenientes da citricultura.

A partir desse momento o município passou a buscar outros meios de se reerguer economicamente, assumindo novas funções e buscando valorizar elementos que fizessem com que a urbe se desenvolvesse. Dessa maneira, o ciclo citricultor encontrou seu fim e deu início a uma transição para atividades urbanas a partir do loteamento das fazendas para a venda de lotes residenciais para construção, venda ou aluguel de casas, que era mais vantajoso para os proprietários em prejuízo.

No período pós-guerra, a quantidade de migrantes vindos de várias partes do país que chegavam ao Rio de Janeiro, então capital federal, era grande. As estradas de ferro conduziam famílias que não tinham condições de se instalarem próximas ao centro da cidade, pelos altos custos de moradia, até a Baixada Fluminense que multiplicava seus loteamentos, bem como a oferta de mão de obra barata.

**Tabela 2: Número de loteamentos e de lotes por localização e por década
Período (1940-1976)**

Municípios	1940 - 1949		1950 - 1959		1960 - 1969		1970 - 1976	
	Nº de loteamentos	Nº de lotes	Nº de loteamentos	Nº de lotes	Nº de loteamentos	Nº de lotes	Nº de loteamentos	Nº de lotes
Niterói	14	4.419	26	4.995	9	1.622	17	3.092
São Gonçalo	130	38.617	295	82.614	82	19.510	76	15.724
Duque De Caxias	65	36.959	205	86.299	126	44.386	92	15.095
Nova Iguaçu	367	25.592	917	166.816	460	72.293	204	45.572
São João de Meriti	14	10.386	45	19.623	29	3.479	6	1.244
Nilópolis	1	88	1	461	-	-	-	-

Fonte: Abreu, 2011.

O contexto político da época era de incentivo à indústria nacional e a oferta de terrenos baratos, aliados a aglomeração de pessoas pouco qualificadas, favorecia a expansão do setor secundário para a periferia da metrópole seguindo o curso, sobretudo, da Avenida Brasil e da Rodovia Presidente Dutra. Soma-se a isso o processo de reestruturação do parque industrial da cidade do Rio de Janeiro, que expulsou daquela localidade grande parte dos pobres ali residentes e as políticas de isenções fiscais adotada pela prefeitura iguaçuana. A crescente demanda incentivou o desenvolvimento do comércio e da prestação de serviços no local e essas novas atividades retomaram a economia de Nova Iguaçu dando início a uma nova fase econômica do município.

De acordo com Soares (1962), Nova Iguaçu se diferenciou das outras cidades da Baixada Fluminense pela crise da citricultura que de certa maneira foi positiva, já que levou a uma enorme oferta de lotes de terra que concediam facilidades de compra que não era encontrada em outros lugares, contribuindo para atração demográfica e para o desenvolvimento local. A desvalorização da moeda, aliada à necessidade de moradia, levou a população da metrópole a aplicar suas economias na compra de lotes na área, valorizando esse tipo de empreendimento.

O acelerado crescimento populacional da Baixada Fluminense a partir da década de 1930, segundo Abreu (2011), está ligado a quatro fatores determinantes, seriam eles: as obras de saneamento realizadas na década de 30; a eletrificação da linha Central do Brasil, a partir de 1935; a instituição da tarifa ferroviária única em todo Grande Rio; e a abertura da Avenida Brasil, em 1946.

A inauguração da rodovia Presidente Dutra, em 1951¹, também colaborou para a expansão urbana, que passou a estar em localização privilegiada num eixo de escoamento de produtos para os dois maiores mercados consumidores do país, Rio de Janeiro e São Paulo, atraindo cada vez mais indústrias e iniciando um processo de formação de um *subcentro* metropolitano, relativamente bem estruturado, dotado de serviços necessários à população que fixava residência em Nova Iguaçu.

Assim, Soares (1962), destaca que pelo fato de já possuir um centro com oferta de serviços, Nova Iguaçu, apesar de mais distante, foi o lugar de maior atração de uma população que buscava certa assistência e conforto. Para Soares (1962), isso fez com que Nova Iguaçu se constituísse um dos subúrbios periféricos de terrenos mais valorizados, ressaltando que nem sempre a valorização está diretamente atrelada à proximidade com o núcleo da metrópole, mas também é condicionada por fatores internos à periferia.

Aberta ao tráfego em 1951, a rodovia Presidente Dutra foi responsável pela incorporação de diversas áreas à malha urbana carioca. Nas suas margens instalaram-se várias indústrias, para aí atraídas pelos incentivos fiscais (impostos mais baratos) oferecidos pelo antigo estado do Rio de Janeiro, que pretendia com isso reverter a queda da receita tributária que se seguiu a crise da agricultura. Embora afastados das margens da rodovia pela valorização excessiva do solo, os loteamentos residenciais multiplicaram-se nos locais mais afastados do eixo rodoviário, especialmente no distrito sede de Nova Iguaçu que, não mais contando com a laranja, integrou-se definitivamente à onda urbanizadora que varria a baixada (ABREU, 2011, p. 121).

A fragmentação da terra dando origem a lotes de dimensões mínimas, que acontecia graças a uma permissiva legislação para construções na

¹ A Rodovia Presidente Dutra faz a ligação entre as cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, sendo considerada a rodovia mais importante do Brasil não somente por ligar as duas metrópoles nacionais, mas também por atravessar uma das regiões mais ricas do país – o Vale do Paraíba, e ainda por ser a principal ligação entre o Nordeste e o Sul do Brasil.

Baixada Fluminense, marca a entrada das grandes empresas imobiliárias na cidade, que cresce cada vez mais adensada e desordenada. Os investimentos em infraestrutura continuam altos e a distância do município com relação ao núcleo metropolitano ajuda a consolidar a centralidade comercial e industrial que Nova Iguaçu assume frente a outros municípios vizinhos, conferindo aos poucos relativa autonomia em relação ao núcleo da metrópole do Rio de Janeiro.

Entre os anos 60 e 70, o município prosseguiu em sua trajetória de crescimento demográfico tendo saltado de um número de 356.545 habitantes em 1960, para 415.690 em 1970, segundo dados do censo demográfico divulgados pelo IBGE. Nesse mesmo período, Nova Iguaçu apresentou a mais alta taxa de crescimento da população urbana dentre os municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Embora o fim da citricultura tenha promovido crescimento industrial além da relativa centralidade pela estrutura supracitada, grande parte da população residente no município trabalhava e realizava outras tarefas na cidade do Rio de Janeiro, atribuindo à Nova Iguaçu a função de “cidade dormitório”.²

A pequena aglomeração, que se alongava à margem da estrada de ferro, no sopé da Serra de Madureira, expandiu-se pela planície vizinha, escalou os declives mais suaves da montanha próxima, e se transformou num fervilhante subúrbio, do qual partem diariamente milhares de pessoas, utilizando-se de trens, ônibus e lotações, para exercerem sua profissão em diversos locais de trabalho na metrópole. À tardinha, regressam todos e, é, então, que um extraordinário movimento anima as ruas, os cafés e o comércio. Intermináveis filas de passageiros se alongam nas duas estações rodoviárias, para onde convergem lotações e pequenos ônibus, que os transportarão para diferentes pontos de Nova Iguaçu ou para outras localidades, dentro de sua área de influência (SOARES 1960, p. 37).

De acordo com dados dos censos industriais do IBGE, na década de 1970, a indústria alcançou seu ápice, com um crescimento de 50% de estabelecimentos em relação à década anterior e de 87% quanto a geração de

² O conceito de “cidade-dormitório” aqui utilizado refere-se aos municípios que, proporcionalmente ao seu PIB, desenvolvem menos atividades econômicas, apresentando elevada proporção de pessoas que realizam suas atividades cotidianas (trabalho, estudo ou lazer) em outra cidade, geralmente na sede metropolitana, originando os fluxos de deslocamento pendular.

empregos. A instalação de grandes empresas do setor químico, como a *Bayer do Brasil Indústrias Químicas*, que hoje está localizada no município de Belford Roxo, desmembrado politicamente em 1990, mas que à época, fazia parte de Nova Iguaçu, setor alimentício, como a *Indústrias Granfino S.A., Cia. de Canetas Compactor*, indústrias de cosméticos com empresas como *Casa Granado, Embelleze*, entre outras, atraiu empresas menores, prestadoras de serviços e fabricantes de matérias-primas segundo Furlanetto *et al* (1987). A maior parte da mão de obra era de assalariados locais, porém, havia trabalhadores especializados que vinham de outras cidades, inclusive do núcleo da metrópole. Dessa maneira, aos poucos, a partir da diversificação de atividades urbanas, uma burguesia comercial e industrial local vai se consolidando, adquirindo imóveis e realizando investimentos no município, dando início a uma ampliação da heterogeneização socioespacial de Nova Iguaçu.

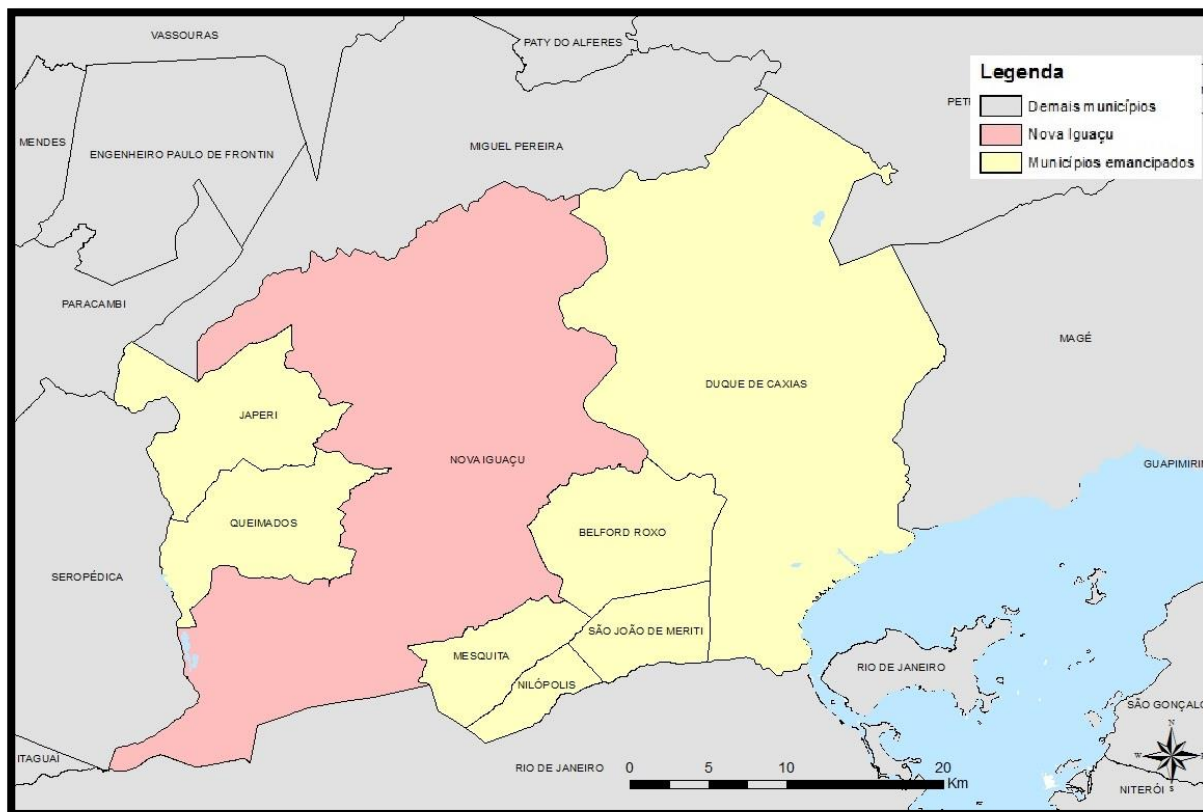
A expansão industrial de Nova Iguaçu, e também da Baixada Fluminense, foi crescente até os anos 1980, tendo a partir de então, sido reduzida pela própria dinâmica econômica fluminense. Esta expansão garantiu a industrialização de inúmeros distritos iguaçuanos. No entanto, a prefeitura mantinha uma política de investimentos seletivos que provocava certa estagnação econômica nos tais distritos que não contavam com oferta de serviços públicos suficientes para atendimento de sua população, fato que impulsionou os processos emancipatórios.

A primeira emancipação foi em 31 de dezembro de 1943, através do Decreto nº 1055, quando a Câmara dos Vereadores concedeu a emancipação de Duque de Caxias, que agrupou os municípios de São João de Meriti e Nilópolis. Em 1947, ambos se emanciparam de Duque de Caxias. Mesmo com as separações dos anos 1940, Nova Iguaçu se tornou ao longo dos anos uma das principais cidades do Estado, tanto em população quanto em geração de renda. Em 1989, segundo o IBGE, o município chegou a ter cerca de um milhão e setecentos mil habitantes, sendo o sexto mais populoso do Brasil na época.

Em 1990, houve a emancipação de Belford Roxo, que embora seja o segundo menor distrito da Baixada é um dos mais populosos, seguido por Queimados, onde era localizado o Polo Industrial de Nova Iguaçu, que passou

a ser administrado pelo novo município. No ano seguinte, Japeri efetivou sua independência e em 1999 foi a vez de Mesquita.

Mapa 2: Municípios emancipados



Fonte: Elaboração própria, 2017.

No período das últimas emancipações, o município de Nova Iguaçu em 1997, passou a denominar-se Cidade de Nova Iguaçu e a partir daí está dividida em nove Unidades Regionais de Governo – URGs que englobam sessenta e nove bairros distribuídos da seguinte forma: URG I – Centro, URG II – Posse, URG III – Comendador Soares, URG IV – Cabuçu, URG V – Km-32, URG VI – Austin, URG VII – Vila de Cava, URG VIII – Miguel Couto e URG IX – Tinguá.

Essas emancipações produziram impactos sobre as receitas municipais, o contingente populacional, o parque industrial etc., todavia, a inflexão econômica por que passou o estado do Rio de Janeiro a partir de meados dos anos 1990 contribuiu favoravelmente para a recuperação do município fragmentado. No decorrer dos anos 1990 e 2000, Nova Iguaçu atravessou um processo de acelerado crescimento econômico, que ratificou a emergência do município enquanto uma “economia de serviços”, em detrimento das atividades

industriais. Essas atividades não deixaram de ser expressivas, mas tiveram perda de participação na formação do produto municipal.

2.2 Nova Iguaçu: de “cidade dormitório” a *subcentro*

Sob a perspectiva geográfica, a análise da cidade não pode restringir-se às suas características físicas, considerando apenas suas formas. O espaço físico da cidade deve ser entendido, simultaneamente, como suporte e resultado da ação humana, ou seja, o elemento que permite estabelecer a inter-relação com a população que o ocupa, que o criou, utiliza e transforma.

O crescimento acelerado das cidades conduz à transformação do seu núcleo tradicional e à formação em torno deste de novas faixas construídas, ampliando-se progressivamente a áreas mais periféricas. Segundo Sposito (1991) o centro não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde a cidade se originou, ele é antes de tudo o ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se deslocam para a interação destas atividades localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela.

De acordo com Salgueiro (1992), destacando-se do resto da cidade, a área central de qualquer povoação se individualiza das restantes pela concentração de atividades terciárias, pela grande intensidade de usos do solo e a redução do número de alojamentos, pela atração que exerce sobre visitantes ocasionais para fazer compras, tratar de negócios, da saúde, ou por simples lazer e, ainda, pelo importante volume de emprego que fornece. O centro é o local onde a cidade se mira e se apresenta, por isso é caracterizado por um grande dinamismo, o solo é muito disputado, os edifícios crescem em altura e as ruas mostram grande movimento, quer de peões, quer de viaturas.

Procurando compreender a estruturação urbana e os padrões de uso do solo, a partir de meados da década de 1910, no seio da chamada Escola de Chicago de Sociologia Urbana, verificou-se interesse pela explicação da complexidade do fenômeno urbano e pela procura de padrões de regularidade. A partir dos estudos elaborados pelos diversos investigadores, numa perspectiva dita ecológica, foram elaboradas teorias explicativas das formas urbanas, com referência ao centro da cidade.

As análises e os modelos elaborados na Escola de Chicago refletiam uma estrutura centro-periferia. Com base nas diferenças das áreas urbanas, de acordo com a localização das atividades industriais e comerciais e a renda dos grupos sociais, pesquisadores desenvolveram modelos que buscavam explicar, as formas de organização interna da cidade.

As principais teorias urbanas a respeito da organização e evolução das cidades, procuraram analisar questões relativas à acessibilidade, à mobilidade urbana, aos trajetos, e à organização socioespacial em cidades norte americanas e europeias. Dentre esses modelos, destacamos a Teoria dos Núcleos Múltiplos que se baseava na ideia de uma estrutura policêntrica, como o próprio nome denota, demonstrando que, desde o final da primeira metade do século XX, já se constatava que a estruturação urbana era complexa e não poderia ser compreendida, apenas, pelas relações entre dois subconjuntos – o centro e a periferia.

Ainda que tais modelos não representem com fidelidade a realidade das cidades ao redor do mundo, três teorias merecem destaque, são eles:

- i) O primeiro modelo de organização interna da cidade a ser apresentado foi o das “Áreas Concêntricas” formulado por Burgess, sociólogo da Escola de Chicago, em 1923. Nesse modelo a cidade aparecia formada por um conjunto de círculos concêntricos, onde o CBD (*central business district*) se encontrava disposto ao centro, circundado pela área de residência da classe trabalhadora e posteriormente de uma área ocupada por população de estratos de renda mais elevados.
- ii) O segundo modelo, denominado “Teoria Setorial”, desenvolvido por Hoyt em 1939, baseia-se na teoria de Burgess, ressaltando a importância ao CBD mantido em centralidade, porém, destacando a existência de setores, que se apresentam como recortes triangulares, a partir do centro, diferenciados por atividades e classe social da população residente.
- iii) O terceiro modelo apresentado é o de Harris e Ullman, conhecido como “Teoria dos Núcleos Múltiplos” onde a existência dos *subcentros* de comércio e serviços passa a ser destacada. Essa teoria é considerada a mais completa por apresentar elementos das duas anteriores (áreas

concêntricas e teoria setorial) revelando uma dinâmica de ordenamento das cidades mais complexa e menos dependente da CBD.

É importante observar que todos os modelos supracitados são passíveis de crítica por se apresentarem de forma simplificada e limitada. A generalização de características, nos impede de analisar especificidades da forma de organização de cidades fora dos Estados Unidos e Europa, ressaltando que nem mesmo nesses países tais teorias são aplicadas na íntegra, porém, seria injusto não considerar que cada um deles possui uma veracidade em suas pretensões.

De acordo com Villaça (1998), a estrutura urbana básica das cidades brasileiras tende a se aproximar do modelo de setores de círculo de Hoyt. Em tal modelo, verifica-se que os bairros das camadas de alta renda deslocam-se segundo uma mesma direção. Como, em nosso país, a classe alta possui pequenas dimensões devido à grande desigualdade entre as nossas classes sociais, chega-se à conclusão de que a nossa estruturação intraurbana ocorre segundo setores e não anéis concêntricos.

As cidades transformadas pela emergência de uma nova ordem econômica, onde o tradicional centro industrial e de serviços tende a se transformar em centro econômico, torna-se progressivamente multicêntrica, o que ocorre mais cedo nas grandes urbes europeias, e posteriormente nos países ditos de “industrialização tardia”, como é o caso do Brasil. O centro tradicional passa a competir com outros centros emergentes, de menor dimensão, que atraem a população da sua área de influência, configurando um processo de fragmentação e de hierarquização de partes da cidade. Neste novo processo, os centros secundários afirmam-se como espaços predominantemente terciarizados e de acesso fácil, provendo a população de bens e serviços e reduzindo as deslocamentos ao centro principal como afirma Barreto (2010).

Na RMRJ, a dificuldade do centro comercial em atender a todas as demandas junto ao crescimento demográfico e a valorização do núcleo da metrópole, propiciou que a população de menor poder aquisitivo, transferisse residência para locais afastados do centro, movimento viabilizado pela expansão das linhas férreas. O adensamento das áreas afastadas permitiu o

surgimento em diferentes lugares, de uma rede de comércios e serviços em vários pontos, dando origem aos núcleos secundários, também chamados de *subcentros*, como resultado de um processo de descentralização.

Dentre muitos fatores que levam a ocorrência desse fenômeno, podemos citar a repulsa à área central que certas atividades e estabelecimentos passam a ter. As chamadas *deseconomias de aglomeração* se caracterizam pelos seguintes fatores de afastamento que levam à descentralização e a formação dos núcleos secundários: aumento constante do preço da terra, impostos e aluguéis, afetando certas atividades que perdem a capacidade de se manterem localizadas na área central; congestionamento e alto custo do sistema de transporte e comunicações; dificuldades de obtenção de espaço para expansão; restrições legais implicando a ausência de controle do espaço, limitando, portanto, a ação das firmas; ausência ou perda de amenidades.

Ao se pensar em formação de novos *subcentros* no contexto metropolitanos é importante considerar os deslocamentos cotidianos, sendo o movimento pendular revelador das transformações pelas quais as cidades vêm passando. A tabela abaixo traz dados sobre a população ocupada e as migrações pendulares na RMRJ em 2000 e 2010.

Tabela 3: População ocupada e migrantes pendulares nos municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro - Período (2000-2010)

Municípios da RMRJ	População Ocupada		Migrantes Pendulares			
			2000		2010	
	2000	2010	Absoluto	%	Absoluto	%
Belford Roxo	144.748	191.862	83.252	57,5	101.000	52,6
Duque de Caxias	269.437	358.494	99.285	36,8	112.835	31,5
Guapimirim	13.813	22.014	4.621	33,5	6.403	29,1
Itaboraí	68.235	95.352	28.127	41,2	36.978	38,8
Itaguaí	28.916	45.738	7.129	24,7	9.649	21,1
Japeri	25.949	34.548	15.711	60,5	19.375	56,1
Magé	69.682	91.206	25.310	36,3	31.377	34,4
Maricá	29.675	56.687	7.582	25,6	16.778	29,6
Mesquita*	0	71.360	0	0,0	42.861	60,1
Nilópolis	57.211	66.047	32.344	56,5	34.412	52,1
Niterói	195.790	235.376	61.537	31,4	69.016	29,3
Nova Iguaçu	322.304	325.225	138.695	43,0	126.854	39,0
Paracambi	13.411	17.636	3.217	24,0	4.048	23,0
Queimados	40.039	54.400	19.973	49,9	28.432	52,3
Rio de Janeiro	2.348.173	2.922.822	42.174	1,8	71.959	2,5
São Gonçalo	342.131	447.446	149.275	43,6	171.597	38,4
São João de Meriti	163.538	198.798	93.867	57,4	97.259	48,9
Seropédica	22.995	33.032	7.040	30,6	10.354	31,3
Tanguá	9.127	12.320	3.659	40,1	4.888	39,7
RMRJ Total	4.165.174	5.280.363	822.798	19,8	996.075	18,9
RMRJ (exceto Rio de Janeiro)	1.817.001	2.357.541	780.624	43,0	924.116	39,2

* O município foi emancipado em 1999.

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

Nas décadas de 1980 e 1990 a cidade do Rio de Janeiro ainda se mantinha como destino principal dos deslocamentos pendulares intrametropolitanos conforme apontado por Jardim & Ervatti (2007). O núcleo da metrópole, no entanto, seguiu perdendo participação relativa entre 2000 e 2010. O resultado dos últimos censos mostra que a tendência configurada nas décadas anteriores se alterou, tendo sido registrados apenas 39,2% de migrantes pendulares entre a população ocupada residente nos municípios da periferia da RMRJ, ou seja, mais de 60% da população estava ocupada, em 2010 no próprio município de residência.

Tabela 4: Migrantes pendulares por destino de deslocamento na Região Metropolitana do Rio de Janeiro - Período (1980 – 2010)

Censos Demográficos	Migrantes pendulares intrametropolitanos	%	Deslocamentos pendulares com destino ao Município do Rio de Janeiro	%	Deslocamentos pendulares com outros destinos na RMRJ (exceto Município do Rio de Janeiro)	%
1980	662.180	100	522.911	79,0	139.269	21,0
2000	749.565	100	500.342	66,8	249.223	33,2
2010	929.494	100	603.231	64,9	326.263	35,1

Fonte: Jardim & Ervatti, 2007

O aumento da pendularidade destinada a municípios da periferia metropolitana poderia ser um indicativo da saturação econômica do município do Rio de Janeiro, mas uma vez que o volume de migrantes pendulares destinados ao município do Rio de Janeiro cresceu em termos absolutos no mesmo período, parece mais razoável considerar que o que está em curso é o surgimento de novos centros de consumo e de serviços e de estabelecimentos industriais de alguns municípios metropolitanos periféricos, “que seguem as mesmas tendências de centralização do Rio de Janeiro, em relação ao trabalho, a educação e ao lazer, se diferenciando, em seu interior, social, econômica e espacialmente” Jardim & Ervatti (2007). Em resumo, os dados das tabelas mostradas acima apontam para a tendência de novas dinâmicas urbanas e para a consolidação de centralidades na periferia da RMRJ.

Nova Iguaçu, por sua vez, é o principal destino dos migrantes pendulares residentes em Queimados, Mesquita, Japeri, Nilópolis e Paracambi. O município de Nova Iguaçu tem considerável influência ainda sobre Belford Roxo, São João de Meriti e Seropédica, além de ser o terceiro principal destino dos deslocamentos pendulares originados no núcleo de metrópole.

Não restam dúvidas quanto à reorganização produtiva e econômica da RMRJ: o núcleo da metrópole se consolida, cada vez mais, como CBD, enquanto a periferia, além de receber investimentos públicos e privados em grandes empreendimentos que reativam a economia regional, absorve grande parte das atividades secundárias antes localizadas nas áreas centrais. O

crescimento da oferta de empregos na periferia atrai migrantes, que já não mais se destinam para as áreas centrais na mesma proporção, e retém parte da força de trabalho local. Além disso, núcleos dinâmicos na periferia apontam para a consolidação de novas centralidades, dentre as quais se destacam os municípios de Niterói, Duque de Caxias e Nova Iguaçu. Niterói, por suas características demográficas e econômicas é considerado parte do núcleo metropolitano e Duque de Caxias, pelas características de sua economia, já exerce grande centralidade na periferia metropolitana. Nova Iguaçu nos últimos anos também passou a merecer atenção especial pelo crescimento de sua centralidade.

Como consequência da descentralização, o espaço urbano se torna mais dinâmico, já que em vez de um centro principal, concentrando as atividades secundárias e terciárias, viagens intraurbanas e circulação de pessoas, surge uma variedade de outros núcleos, que podem se apresentar de forma hierarquizada como *subcentros* regionais ou de bairros ou como núcleos especializados como os *shopping centers*, distritos médicos, ou distrito de diversões, conforme Corrêa (1995).

Santos (1979) afirma que o processo de descentralização é extremamente complexo, estando diretamente ligado à ação dos agentes sociais que produzem o espaço. Sua ocorrência está atrelada ao processo de acumulação e reprodução do capital dentro do espaço urbano. Num período onde o capitalismo assume forma monopolista, esse processo espacial torna-se um meio para se aumentar a taxa de lucro, cuja localização na área central não é mais tão capaz de fornecer para todas as demandas. Nessa fase capitalista, o setor terciário se intensifica, com destaque para as cadeias de lojas de supermercados, eletrodomésticos, confecções, drogarias, variedades e outros serviços, que se espalham pelo espaço urbano em busca de novos mercados, passando a expressar novas centralidades fora do núcleo central.

Para o setor secundário o processo de descentralização envolve uma série de fatores, tais como diminuição nos custos de produção, passando pela diminuição das taxas de impostos, já que há uma menor valorização em relação aos terrenos na área central, até o emprego de mão de obra mais barata. Sobre essa questão Corrêa explica:

Para o capital industrial, além das vantagens da nova localização, as operações de descentralização são acompanhadas da venda do terreno do antigo estabelecimento, onde se erguem edifícios comerciais ou residenciais. Isto permite grandes lucros, pois se trata de uma troca que envolve terrenos com grandes diferenças de preços. Lucro que será ainda maior se os custos da infraestrutura da nova localização industrial forem socializadas através do Estado (CORRÊA, 1995, p. 48).

Os proprietários fundiários e promotores imobiliários veem na descentralização uma ótima oportunidade de alavancar seus negócios. Os proprietários se interessam pela formação dos *subcentros* em função da valorização de suas terras e os promotores veem a ocorrência desse processo espacial como uma oportunidade de obter grandes lucros através da incorporação imobiliária, o financiamento para compra, a construção e comercialização dos imóveis. A abertura de novos mercados como, por exemplo, os *shopping centers*, contribui para o aumento do poder e a lucratividade desses agentes sociais. Abreu (2011) explica que os *shopping centers*, a princípio associados a uma imagem de sofisticação, tendem a se adaptar à medida que se multiplicam no tecido urbano e às condições socioeconômicas dos contextos nos quais se inserem, voltando seu atendimento para uma classe média suburbana ou até periférica.

Nova Iguaçu exerce uma centralidade pois possui um centro de negócios diversificado e capaz de atender tanto seus moradores, como os residentes de municípios vizinhos que não encontram esses bens e serviços em suas localidades, localidades essas materialmente conectadas entre si e ao centro da metrópole através de uma infraestrutura de estradas e avenidas por onde circulam inúmeras linhas de ônibus.

Em relação à centralidade do município de Nova Iguaçu frente aos seus vizinhos imediatos, Furlanetto *et al.* dizem:

Nova Iguaçu, (...) se distingue dos demais subúrbios periféricos do Rio de Janeiro, como Duque de Caxias, Nilópolis e São João de Meriti. Este é um município que, além de ter características marcantes, é o único entre todos os da periferia que apresenta maior tendência de autonomia de funções em relação ao município do Rio de Janeiro (FURLANETTO *et al.*, 1987, p.34).

As relações sociais, econômicas, culturais e políticas são travadas entre as cidades centrais, das quais Nova Iguaçu é um exemplo dentro da RMRJ, e os entornos destas. Tais relações são manifestas através de fluxos de pessoas, mercadorias e informações, e podem ser contabilizadas através de viagens nos transportes coletivos, ligações telefônicas, votação de determinados candidatos nas eleições, entre outros.

O crescimento econômico e demográfico da cidade de Nova Iguaçu, bem como a sua distância até o núcleo central da metrópole, estimulou o desenvolvimento de um centro comercial abastado e promissor. Atualmente, este *subcentro* oferece amplo poder de atração por sua acessibilidade e diversidade comercial que atende diversos estratos de renda. A atividade imobiliária também tem se sentido bastante atraída à área, já que encontra possibilidades de investimentos lucrativos, principalmente destinados à população de maior poder aquisitivo, com espaços a serem incorporados e uma demanda consumidora crescente.

O setor que mais se destacou em participação no PIB e geração de empregos nos últimos anos foi o de comércio e serviços. O crescimento desse setor confirma o que Rodrigues (2006) já ressaltava sobre a passagem do município, de uma economia industrial para uma economia de serviços. O ramo da construção civil é uma atividade de expressividade no município, que responde por 8,9% do produto municipal segundo dados do Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro (CIDE). Tal fato, deve-se em grande medida ao vigor da renovação urbana da área central de Nova Iguaçu e à atuação de várias empresas construtoras e incorporadoras voltadas a atender a demanda das classes mais abastadas, por novas habitações.³

³ Os dados secundários utilizados nessa pesquisa foram catalogados principalmente a partir do banco de dados no site do IBGE, especificamente nas bases SIDRA, CIDADES, ESTADIC e MUNIC. Também foram utilizados dados do TCE, PNAD, IPEA, Tabela FIPE, Fundação CIDE e Atlas do Desenvolvimento Humano. Tais dados foram organizados em forma de tabelas, gráficos e mapas que contribuirão para análise e apreensão das transformações ocorridas na área central de Nova Iguaçu e seu entorno.

Tabela 5: Produção por setor econômico em Nova Iguaçu - Período (2010)

Setor econômico	Valor PIB em 2010 (R\$ mil)
Aluguéis	1.165.341
Administração pública	1.062.342
Outros serviços	637.357
Indústria de transformação	547.945
Construção civil	467.966
Serviços industriais de utilidade pública	366.818
Transportes	301.477
Comércio varejista	217.491
Comunicação	201.444
Comércio atacadista	183.219
Instituições financeiras	89.425
Agropecuária	12.921
Extração de outros minerais	4.304
Total	5.258.052

Fonte: TCE, 2010

Nova Iguaçu, nos últimos anos, tem se tornado cada vez mais atrativa tanto para residência de pessoas com maiores níveis de rendimentos, quanto para negócios, o que pode ser percebido pela sua evolução no Índice de Qualidade dos Municípios que avalia o potencial de desenvolvimento dos municípios do Rio de Janeiro, saltando da 24ª posição em 1998, para 16ª posição em 2005.

O Índice de Qualidade dos Municípios citado acima, publicado pela equipe da Fundação CIDE veio a atender uma demanda de empresários e investidores, dando-lhes subsídios para planejarem seus investimentos, de acordo com as características de cada município. Suas informações, porém, são importantes não apenas para empresários e investidores, como também para planejadores de políticas públicas, instituições e para toda a sociedade civil, permitindo à população fluminense conhecer melhor sua realidade social e econômica. Para registrar o desempenho dos municípios foram utilizados banco de dados de fontes diversas, como secretarias de estado, IBGE, Banco Central e concessionárias de serviços públicos. Os dados encontrados foram classificados de acordo com indicadores, considerados como condições básicas para o desenvolvimento do município: dinamismo, centralidade e

vantagem locacional, riqueza e potencial de consumo, qualificação de mão de obra, facilidades para negócios, infraestrutura para grandes empreendimentos e cidadania (TCE, 2006).

No que tange à evolução nos grupos de indicadores de Nova Iguaçu, o relatório TCE (2006) traz as seguintes considerações: No quesito centralidade e vantagem locacional, que representa a capacidade que o município possui de estabelecer vínculos com os mercados vizinhos, seja pela sua importância regional, seja pela sua localização geograficamente privilegiada, sua colocação no ranking em 2005 era a 3ª, numa variação de 2 posições acima da apurada em 1998. A qualificação da mão de obra (QMA) representa o padrão de formação educacional da população, do ponto de vista da especialização e profissionalização. Consideram-se o atual estágio e as condições apresentadas para sua evolução. Nova Iguaçu estava em 5º lugar em 2005, melhora considerável com relação à posição de 1998 que era 27º lugar. Dinamismo da economia local (DIN), é representado pela existência de alguns serviços especializados e pelo nível de suas atividades. Sua posição em 2005 ficou em 52º lugar, 17 posições acima da apurada em 1998. Cidadania (CID), representa as condições de atendimento às necessidades básicas da população do município, tais como saúde, educação, segurança, justiça e lazer. Nesse aspecto, Nova Iguaçu subiu 14 posições com relação ao apurado em 1998, estando em 2005 em 53º lugar.

É possível perceber que Nova Iguaçu passou por melhorias significativas entre os anos de 1998 e 2005, com destaque para o reconhecimento da centralidade e vantagem locacional, 3º lugar num total de 92 municípios e para o índice de qualificação de mão de obra, que apresentou a maior alteração no período, além do indicador de dinamismo e cidadania. Em conjunto percebe-se que essas melhorias favoreceram a chegada e expansão de várias empresas de serviços, conforme evidenciado pelo expressivo aumento no número desses estabelecimentos.

Em campo foi possível perceber o interesse das empresas construtoras em investirem no município, principalmente no ramo da construção de prédios comerciais e de serviços, que são cada vez mais numerosos e sofisticados no centro da cidade, muitos deles voltados à serviços especializados. É possível considerar que, além das políticas urbanas de valorização da área, esse

aumento está atrelado aos resultados divulgados pelo Índice de Qualidade dos Municípios, onde foi possível perceber um aumento da demanda local para esse tipo de empreendimento.

O aumento populacional percebido na cidade de Nova Iguaçu nas últimas décadas, inclusive com o incremento de uma classe média e média alta, estimulou a abertura de um comércio mais refinado, que contasse com lojas que refletissem seu crescimento, não só demográfico, mas também, econômico, voltado a atender essa nova demanda de consumidores com mais alto poder de consumo. Em 1996, a cidade ganhou seu primeiro *shopping center*, foi inaugurado o Iguaçu Top Shopping, localizado no centro de Nova Iguaçu, construído com o intuito de atender a população iguaçuana e dos municípios vizinhos. Essa forma de comércio foi um dos símbolos do processo de descentralização das atividades terciárias, já que contribuiu para o fim da necessidade constante do consumidor de se dirigir ao núcleo central para ter acesso ao comércio varejista, restaurantes e rede bancária, além de gerar empregos.

O Iguaçu Top Shopping, que apesar de atualmente ser um shopping de perfil mais popular, iniciou suas atividades destinado a atender a fatia mais abastada da população local, continua sendo um importante espaço de consumo e lazer da população do município, já que reúne em seu espaço uma diversidade de serviços, como parque de diversões, cinema, praça de alimentação e praça de eventos, que periodicamente recebe exposições de artes, de dança, musicais, peças teatrais entre outros, mas não é o único. Recentemente foi inaugurado o Shopping Nova Iguaçu, do grupo Ancar Ivanhoe, que se apresenta como pioneiro em replicar o modelo norte americano de *shopping centers* no Brasil, e um dos líderes do mercado, com mais de 40 anos de atuação no Brasil e exterior. A associação hoje é dona de 21 shoppings em operação, dentre eles o Botafogo Praia Shopping, Rio Design Leblon, Rio Design Barra e Shopping Downtown, além de 2 novos projetos em andamento.

Em decorrência do desenvolvimento da cidade nos últimos anos, edifícios comerciais refinados têm sido lançados como o *Le Monde Office Life*, *Mont Blanc Apart Hotel*, *Mercure Office*, *Metropolis* e *Lumina Corporate*, com salas que variam de 20m² a 940m², todos localizados na área central, com

arquitetura moderna e boa infraestrutura. Tem havido uma procura cada vez maior de empresas diversas, tais como escritórios, clínicas especializadas, academias, imobiliárias, concessionárias, centros de estética etc. por esses imóveis comerciais, que demonstra que o incremento do comércio de rua na cidade tem acontecido em quantidade, qualidade e variedade de oferta de serviços, revelando um *status* que reflete as características socioeconômicas da população que reside em seu entorno.

Desta forma, o *subcentro* de Nova Iguaçu é hoje um dos maiores da região metropolitana, reunindo diversos serviços e equipamentos urbanos. A rodoviária, por exemplo, serve a toda a região, reunindo as possibilidades de deslocamento para outras áreas da cidade e municípios vizinhos. Da mesma maneira, o Iguaçu Top Shopping e o Shopping Nova Iguaçu contribuíram para a chegada de diversos empreendimentos (comerciais e residenciais) e de melhorias na infraestrutura local.

Após a exposição dos dados acima, percebe-se que, o município já não pode mais ser considerado como “cidade dormitório”, habitada exclusivamente por uma população homogeneamente pobre. Nova Iguaçu, como já indicava Soares (1960) vem aumentando sua autonomia frente à cidade do Rio de Janeiro, com boas condições de comércio e serviços locais, além de uma incipiente classe média.

2.3 A chegada dos *shopping centers* e a consolidação da centralidade

Segundo Montessoro (2006), a centralidade pode ser entendida pelos fluxos estabelecidos nas diversas áreas que compõem o tecido urbano, pois é uma justaposição de movimentos que assinalam as constantes mudanças no tempo e no espaço em função da localização de atividades comerciais e de serviços por toda a cidade, umas com maior densidade que outras, sendo comum a cada nova localização das formas espaciais a constituição de nós de circulação e articulação entre as pessoas, mercadorias e informações que fazem parte do todo social.

A centralidade liga-se hoje, portanto, a uma nova capacidade de concentração. No quadro produzido, o espaço fragmenta-se, é raro em torno dos centros onde é literalmente pulverizado, vendido em

lotes, podendo mesmo assumir as funções de reserva de valor, meio de segregação, elemento e dispersão da sociedade nas periferias e subúrbios. Isto porque a cidade explodiu e concretizou-se a partir de novas formas, estruturas, funções, onde áreas imensas ganham novo valor de uso e, conseqüentemente, valor de troca, pois o espaço, mercantilizado, insere-se no mundo da mercadoria (CARLOS, 2001, p.178).

Desde meados do século XX, o crescente deslocamento das grandes unidades de produção e, concomitantemente, das áreas residenciais provocou a descentralização e a produção de um espaço periférico, com a localização difusa de atividades ao longo das vias de acesso. Tal fenômeno, como afirma Fishman (in Reis, 2006), é o início da “separação da periferia urbana em relação à cidade central”. Uma nova dinâmica urbana se estabelece a partir das vias de transporte e, mais especificamente, pelo automóvel, que possibilitou o acesso aos novos espaços formados nessa malha fragmentada.

A centralidade urbana pode ser abordada em duas escalas. Na escala intraurbana, formada pelo território da cidade, a partir de seu centro, ou da aglomeração urbana, a partir dos centros das cidades que a compõe, e na escala da rede, onde uma aglomeração urbana principal polariza um conjunto de cidades, podendo esta, por sua vez, “ser vista em diferentes escalas e formas de articulação e configuração” (SPOSITO, 1998, p. 27).

Segundo Dematteis (1998), há três processos distintos de dispersão: a *contraurbanização*, que seria a evasão da população das grandes cidades em direção às cidades menores como resultado de uma recusa de parte dos habitantes da grande cidade que sofriam as desvantagens e *deseconomias* em termos de maiores custos, congestionamento do tráfego, poluição, menor segurança etc; a *periurbanização* ou *suburbanização*, em síntese, a expansão no sentido das periferias urbanas; e a *difusão reticular*, podendo ser entendida como a formação de novas centralidades independentes da polarização dos grandes centros.

Na mesma perspectiva de Sposito (1998), Reis (2006) acentua que a centralidade urbana pode ser estudada no âmbito de duas escalas. A primeira diz respeito às áreas metropolitanas e a segunda ao tecido urbano. Quanto à segunda, mudanças ocorrem em sua organização do tecido urbano, sendo decorrentes muitas vezes do surgimento de empreendimentos de grande porte, como os *shopping centers*.

Para além dos *subcentros* caracterizados essencialmente pelo crescimento horizontal do tecido urbano com adensamento populacional em áreas distantes do centro, as novas centralidades se expressam normalmente materializadas a partir da consolidação de novas vias ou áreas comerciais e de determinados serviços especializados, que agregam outras atividades no seu entorno, como os *shopping centers*. Esses apresentam-se enquanto novas expressões de centralidade que não se instituem pelo crescimento do tecido urbano, mas ao contrário, para direcionar esse crescimento e a valorização da terra urbana.

A importância dos *shopping centers* na presente temática decorre, dentre outras questões, do fato de estes equipamentos possuírem uma consistente multiplicidade funcional, serem um símbolo de distinção social quanto à capacidade de consumo de seus frequentadores, introduzirem impactos na vida cotidiana na cidade, além de expressarem a articulação de capitais de diferentes escalas e de interesses de grupos capitalistas distintos. A proliferação da instalação desses empreendimentos em cidades médias e não mais apenas nas metrópoles e grandes cidades, aponta para a importância dessa nova forma de comércio na reorganização urbana.

A formação dessas novas centralidades, associadas às novas formas de assentamento, determina a convergência de uma série de serviços privados em áreas dispersas. Assim, grandes equipamentos como *shopping centers*, hipermercados, condomínios residenciais e de escritórios, indústrias de grande porte etc. deslocam-se para tais áreas e, concomitantemente, atraem e promovem a dispersão dos bairros residenciais. A ocupação de áreas periféricas por grandes empreendimentos residenciais impulsiona o crescimento das atividades comerciais, capazes de atender aos novos padrões de consumo. Formam-se novos polos de centralidade, as centralidades periféricas, que nada mais são que *subcentros* desdobrados em função da ocupação residencial.

Essa nova dinâmica de estruturação privilegia interesses específicos, de valorização fundiária e imobiliária, que ocorrem a partir de diferentes estratégias, capazes de reconfigurar o meio urbano alterando progressivamente a paisagem das cidades. Pode-se dizer que a formação de novas centralidades nas Regiões Metropolitanas caracteriza-se por dois

motivos: como decorrência da urbanização, em resposta a uma demanda preexistente e como reforço do crescimento em sua direção ou promovida pelo Estado, induzindo o crescimento numa determinada direção, através do provimento de infraestrutura. Segundo Villaça (1998), ambas surgem num contexto de dominação do espaço urbano pela elite. Silva (2017) afirma que os *shopping centers* estão entre os principais elementos transformadores da cidade, pois além da morfologia, alteram profundamente os padrões de convivência social urbana.

A RMRJ é, entre todas as regiões metropolitanas brasileiras, a que apresenta os maiores índices de concentração de população e PIB em relação ao estado em que se situa. Ainda assim, a partir da década de 1990 esses índices começaram a entrar em queda. Em 1991, a RMRJ concentrava 76,6% da população fluminense, sendo 42,7% só na cidade do Rio de Janeiro. Em 2000, esses índices baixaram para 75,6% e 40,7%, respectivamente. Em 2010 72,7% da população do estado residia na RMRJ enquanto 38,8% estavam na capital. Quanto ao PIB, a diminuição é mais acentuada: a RMRJ concentrava em 1990, 82,3% do PIB estadual, sendo que 60,2% eram referentes à cidade do Rio de Janeiro; em 2000, os índices eram de 70,7% e 54,9%, e em 2010 63,4% e 46,9% respectivamente, segundo dados censitários do IBGE.

Isso se explica pelo fato de haver, no estado do Rio de Janeiro, uma conformação de territorialidades geradas pelo desenvolvimento de importantes segmentos industriais no interior do estado. A primeira destas territorialidades trata-se da progressiva diminuição da centralidade do núcleo metropolitano, a cidade do Rio de Janeiro, que vem sofrendo um intenso esvaziamento industrial e reafirmando, cada vez mais, sua condição de centro de serviços e turismo. Nesse mesmo processo, segue um deslocamento de importantes segmentos e setores industriais para outros municípios localizados na metrópole fluminense, tornando-os base territorial industrial mais dinâmicas na metrópole.

Atualmente, as atividades econômicas ligadas ao comércio constituem elemento impulsionador de desenvolvimento urbano. No processo de centralização, paralelamente à renovação dos espaços residenciais, e dos movimentos migratórios populacionais, destacam-se aquelas resultantes da presença de expressões do setor terciário tais como o comércio informal de

rua, os prédios destinados a serviços especializados e os *shopping centers*, este último, afirma Pintaudi (1992), enquanto importante objeto pertencente ao conjunto de elementos relacionados ao processo de reorganização contemporânea do capital que, por sua vez, tem transformado intensamente as cidades.

No bojo da ciência geográfica considera-se importante analisar as transformações ocorridas na urbe com a inserção dos *shopping centers*. De acordo com Silva (1997) o espaço urbano ganha uma significativa dinâmica com os *shoppings centers* que se apresentam como novos espaços de consumo e lazer. Esses empreendimentos têm um papel inovador no espaço urbano tanto no que se refere à questão simbólica, como a questão de estruturação urbana.

O *shopping center* é entendido como um fenômeno da sociedade capitalista, que tem tido repercussões na forma de viver da sociedade urbana. Esse novo formato de incorporação imobiliária que inova e moderniza as cidades, ao mesmo tempo acentua a segregação social. Sua localização tem impactos diretos sobre a valorização das áreas em que se instalam e gera alterações nos fluxos e nas tendências de localização das atividades comerciais e de serviços no seu entorno.

Segundo Cohen (1972), o surgimento dos *shopping centers* ocorre a princípio articulado à dinâmica de estruturação intraurbana das cidades nos Estados Unidos, nas quais notava-se, na primeira metade do século XX, o surgimento e expansão dos subúrbios compostos de população de camadas de média e alta renda. Aliado a esse movimento de uso do território, há também a popularização tanto do automóvel⁴ como meio de transporte de pessoas em ascensão quanto da geladeira e do *freezer*, eletrodomésticos que possibilitaram a realização de compras em maior quantidade por propiciarem formas mais adequadas de conservação.

Pioneiro nos estudos sobre *shopping centers* nos Estados Unidos, Hoyt (1959) apud Silva (2017) afirma que o surgimento destes empreendimentos contribui para consolidação dos chamados *Central Business Districts* (CBDs),

⁴ Cohen reconhece que, em algumas cidades norte-americanas, as estradas de ferro também contribuíram para com o fenômeno da suburbanização. Porém, sua extensão, viabilizada pelo automóvel, indica a importância do mesmo na determinação do referido fenômeno.

que passaram a concentrar cada vez mais setores de gestão e comando da economia urbana, repelindo, ao menos parcialmente, o comércio varejista. Berry (1981) também apontou para uma redução do número de estabelecimentos comerciais nos centros tradicionais das cidades americanas, indicando a proliferação dos *shopping centers* como causa desse processo.

O surgimento e a conseqüente expansão dos subúrbios, adicionado ao crescimento da população num contexto de aumento da renda *per capita*, acabaram por demandar bens e serviços especializados, obrigando o comércio varejista a se ajustar a uma nova realidade sócio locacional. O advento dos supermercados e lojas de departamento que procuravam aliar atividades comerciais com alguns serviços, resultaram desse novo padrão locacional de determinadas camadas sociais, assim como também a própria necessidade de grandes espaços para a instalação desses equipamentos, com amplos estacionamentos e facilidade de deslocamentos das vias de acesso que, salvo exceções, impossibilitavam a construção dos mesmos nos centros principais das cidades, conforme aponta Padilha (2006).

A definição de *shopping center*, segundo a Associação Brasileira de *Shopping Centers* (ABRASCE) é um centro comercial planejado, sob administração única e centralizado, composto de lojas para locação com estacionamento próprio suficiente para atender as necessidades do empreendimento. Os *shopping centers* apresentam algumas características específicas: projeto arquitetônico, localização num único terreno de fácil acesso, área de estacionamento, áreas de acesso de entrega de mercadorias, ter um grupo de inquilinos que proporcione variedades de mercadorias, um ambiente com conforto e segurança (ABRASCE, 2016).

No Brasil, o surgimento e a expansão dos *shopping centers* se deu no bojo das importantes transformações ocorridas na economia brasileira, a partir da implementação do que Gaeta (1992) denominou de “racionalidade’ burguesa” nas décadas de 1950 e 1960, ou seja, quando uma dinâmica de acumulação capitalista teve condições de se estabelecer no país. Tal dinâmica foi caracterizada pelo significativo aumento de investimentos que contribuíram para a modernização do capitalismo brasileiro. Nesse contexto, os investimentos dessa nova dinâmica de acumulação passam a determinar uma nova dinâmica do mercado consumidor, acarretando o desenvolvimento não só

de novos produtos e tecnologias, como também de novas formas espaciais no espaço urbano.

Áreas suburbanas estão, essencialmente, relacionadas ao processo de descentralização das atividades e à intensificação do uso do automóvel, visto que as distâncias se relativizam e o fator tempo passa a compor o ritmo de vida das pessoas. A descentralização das atividades do setor terciário está ligada às estratégias da acumulação capitalista e às transformações do setor comercial, uma vez que na década de 1980 temos as iniciativas do capital comercial em detrimento do próprio capital industrial. Assim, há empreendimentos, como os *shopping centers*, que também podemos considerar como expressão de uma nova centralidade.

A concentração de atividades comerciais e de serviços no centro das cidades e seu conseqüente inchaço causaram o que muitos acreditam ser a “crise dos centros”, embora autores como Villaça (1998) considerem que os *shopping centers* nas regiões metropolitanas não foram responsáveis pelo esvaziamento da área central. É importante destacar, porém, que a expansão dos *subcentros* foi um processo expressivo que desencadeou a formação de novas centralidades em função da própria dimensão dessas áreas e sua zona de influência, como também de atração.

Podemos destacar que as novas estratégias do mercado e as estratégias de localização dos grandes equipamentos comerciais e de serviços estão vinculadas à territorialização do próprio capital. Tais estratégias implicam em mudanças no interior das cidades, redefinindo o paradigma da centralidade urbana, visto que os interesses imobiliários são considerados como determinantes na escolha de novas áreas e novos usos do solo urbano, fatores que também contribuem para a redefinição dos processos de reestruturação urbana. Sobre esses apontamentos podemos avaliar que as novas centralidades e os novos espaços de consumo estão atrelados ao

[...] processo de concentração econômica dos grandes grupos, que atuam no setor comercial e de serviços e daqueles que atuam no setor da produção imobiliária, implica novas escolhas em termos de estratégias econômicas e locacionais, que se expressam na estrutura urbana, mudando as relações entre o centro, as áreas pericentrais e a periferia (SPOSITO, 1998, p. 29).

É possível afirmar que os *shopping centers* são equipamentos urbanos muito importantes para o entendimento da centralidade urbana, já que concentram uma grande quantidade de lojas que se diferenciam por padrão socioeconômico, expressando centralidades variadas.

No Brasil a realidade da periferia⁵ em muito se difere da realidade norte americana que concentra uma camada da sociedade potencialmente consumidora, onde o surgimento do *shopping center* implicou o processo espacial de descentralização. Nas cidades brasileiras, a introdução dos primeiros *shopping centers* ocorreu em bairros valorizados e centrais. Apenas nas últimas duas décadas, ocorreu de forma expressiva, a descentralização desse tipo de empreendimento, movimento influenciado pela ascensão da chamada “nova classe média” no contexto da expansão econômica.

De acordo com a ABRASCE (2016), a origem dos shoppings a nível nacional deu-se em São Paulo, quando em 1966 foi inaugurado o Shopping Iguatemi no bairro Jardim Paulistano. “Os *shopping centers* aparecem no momento em que a economia brasileira se desenvolve com a formação de monopólios, e eles representam esta tendência das atividades comerciais varejistas” (PINTAUDI, 1992, p.26).

No caso brasileiro, a expansão dos equipamentos dessa natureza só ocorre com certa expressividade a partir da década de 1980. A partir desse momento os *shopping centers* passam por um processo de desconcentração territorial, na medida em que começam a se instalar em elevado número em cidades no interior do país. De acordo com a ABRASCE (2016), em 1983 apenas 15% dos *shopping centers* se encontravam localizados em cidades do interior, número que subiu para 45,4% em 2007.

Ainda de acordo com a associação, a vitalidade da indústria de *shopping centers* no país aponta para a relevante contribuição da mesma no que tange ao acréscimo da qualidade de vida da população, exaltando a expressividade desses equipamentos para além da concretização da aquisição de mercadorias, mas também como polos de entretenimento e pontos de

⁵ O conceito de periferia incorpora múltiplos significados, nesta pesquisa nos apropriamos da perspectiva de Corrêa (1986), que define a periferia pela localização do entorno do espaço urbano, sendo um espaço social e economicamente desvalorizado, carente de infraestrutura, ocupado por contingentes populacionais de baixa renda que normalmente o usam como função de dormitório.

encontro. Tal fato expressa também, segundo a ABRASCE, a praticidade e segurança encontrada por determinada parcela da população em usufruir da ampla gama de serviços hoje dispostas nos *shopping centers*.

A evidente expansão do número de equipamentos dessa natureza no Brasil e o fato dos *shopping centers* agregarem cada vez mais atividades não apenas direcionadas ao comércio de mercadorias — mas diversos serviços (a exemplo de bancos, casas lotéricas, correios, postos de gasolina, etc.), além de entretenimento e lazer (jogos eletrônicos, praça de alimentação, apresentações musicais, exposições, etc.) —, se tornam questões cada vez mais relevantes para analisar o espaço não apenas do ponto de vista da localização destas atividades econômicas, mas das suas implicações no cotidiano social, na reprodução da vida e dos seus sentidos, seus significados, e a produção e apropriação dos mesmos pelas formas contemporâneas de reprodução do capital.

Conforme explica Sá (2005), o crescimento das cidades atrelado as desigualdades sociais, faz emergir sérios problemas, dentre eles destaca-se a falta de segurança que gera sensação de medo na população. Nesse contexto de medo e insegurança, há uma crescente demanda por segurança privada que se traduz a partir da inserção constante de novas cristalizações espaciais no espaço urbano a exemplificar os *shopping centers*, condomínios fechados com monitoramento e vigilância, verdadeiros “refúgios seguros”.

O sistema de segurança, sem qualquer alarde, tem por tarefa barrar a entrada de mendigos, pedintes, menores de rua etc. Sua ação não se resume aos marginalizados sociais: tem também ordem de retirar da circulação interna aqueles que se desviam do padrão de um frequentador habitual. (FRÚGOLI JÚNIOR, 1992, p.80).

Nesse contexto, os *shopping centers* apresentam-se como uma tentativa de mascarar a cidade “real”, incentivando os “iguais” a consumir com tranquilidade e segurança, além da imagem do consumo sofisticado produzida pela publicidade e propaganda.

Nova Iguaçu atualmente conta com dois *shopping centers* em sua área central. O Iguaçu Top Shopping, inaugurado em 1996 foi o primeiro empreendimento comercial de grande porte, contando com 18.630 metros quadrados de área bruta locável e 44.134 metros quadrados de área

construída, o shopping conta com três pisos de lojas e mais três pisos de estacionamento, além de praça de alimentação, eventos e salas de cinema. Em 2016, foi lançado o segundo *shopping center* da região com 97.488 metros quadrados de área total e 45.000 metros quadrados de área construída, possuindo as mesmas amenidades que seu concorrente. O novo empreendimento é projeto arquitetônico de Paulo Baruki, que possui vasta experiência em projetos de shoppings e é autor de diversos empreendimentos de grande porte no Brasil.

Tais empreendimentos apresentam características distintas, de acordo com o público a que se destinam. O Shopping Nova Iguaçu se apresenta de forma mais heterogênea, com lojas âncoras de apelo popular e outras de maior requinte e luxo, produtos ditos de melhor padrão, que atendem principalmente as classes mais abastadas, tanto local, quanto moradores de cidades vizinhas, enquanto o Iguaçu Top Shopping apresenta uma arquitetura menos sofisticada que, por sua vez, atende a população menos abastada, consumidores das marcas menos consagradas. Diante disso, a cidade possui shoppings para tipos variados de consumidor, e mesmo dentro desses espaços há diferentes tipos de lojas.

O consumo nesses equipamentos é engendrado em sua grande maioria pelos grupos sociais de renda média e alta que tentam de todas as maneiras se distanciarem das áreas populares, como também se resguardarem da insegurança. Com os crescentes índices de violência na Baixada Fluminense, as estratégias do capital em criar condições satisfatórias para que consumidores (em potencial) tenham um ambiente favorável aos seus anseios de consumo e convivência são cada vez mais eficientes. Assim pode-se observar que em Nova Iguaçu o consumo e lazer passam por mudanças significativas.

Estes equipamentos comerciais encontraram na cidade um *lócus* de desenvolvimento, incentivando a formação da chamada sociedade de consumo. Em Nova Iguaçu, a instalação dos *shopping centers* promove o que Caldeira (1997) define como sendo um novo modelo de isolamento e organização das diferenças sociais na cidade. É a privatização dos espaços alcançando o domínio das novas centralidades emergentes, possuindo o próprio shopping o *status* de centro, com todo o seu poder aglutinador de

peças e de sedução mercadológica, além da influência no preço da terra que tende a valorizar no seu entorno, atraindo investidores imobiliários interessados em investir para as camadas de rendimentos superiores.

Desse modo, a modificação do espaço urbano em Nova Iguaçu revela-se também por meio dos interesses do capital num contexto dialético entre valorização do espaço privado em detrimento do público, fato reforçado pela omissão do poder público em planejar e gerir tais espaços.

Dessa forma, os *shopping centers*, enquanto estratégia econômica, são potenciais formadores de centralidades, Silva (2017) afirma que

Os *shopping centers* tornaram-se elementos centrais dos processos espaciais urbanos, na medida em que passaram a expressar destacadas centralidades através da cidade policêntrica (SILVA, 2017, p. 201)

Ainda segundo o autor, a influência dos *shopping centers* na produção e estruturação das cidades, está relacionada aspectos como: ampliação do preço da terra, agindo na atração de investidores imobiliários consolidando economias de aglomeração; competição com centros tradicionais pela concentração de atividades comerciais e de serviços, fortalecendo o processo de descentralização espacial; reorganização dos fluxos urbanos, alterando investimentos em equipamentos de mobilidade (meios de transporte individuais e coletivos) e influência no planejamento e execução de políticas públicas, sendo participantes assíduos em fóruns oficiais de planejamento urbano.

A influência dos *shopping centers* também reforça processos de fragmentação, promovendo a diferenciação socioeconômica, práticas que conduzem à segregação e ao confinamento dos grupos sociais de renda média e alta que visam distanciar-se das áreas populares, bem como se resguardar da insegurança emergente na metrópole. Com os crescentes índices de violência, as estratégias desses espaços privados do capital buscam condições satisfatórias para que consumidores em potencial tenham um ambiente favorável aos seus anseios de consumo e convivência.⁶

⁶ Segundo os dados da ABRASCE, os custos com segurança nos *shopping centers* são, em média, da ordem de 30% do valor total do custo do condomínio. Fato que reforça o investimento em “estrutura de manutenção da ordem”, palavras da própria associação.

Dessa forma, é possível afirmar que a consolidação de novas centralidades é um dos principais impactos que os *shopping centers* promovem na estruturação urbana, processo que, no Brasil, diferente do que ocorreu nos Estados Unidos, se dá de forma mais intensa nas últimas décadas, quando a população com maior poder de consumo, principal público alvo desses empreendimentos, passa a ocupar as periferias.

3. HETEROGENEIDADE SOCIOESPACIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

É comum encontrar na bibliografia clássica análises da estrutura urbana da metrópole fluminense que ressaltam um padrão núcleo rico/periferia pobre, com destaque para as enormes desigualdades na distribuição de infraestrutura técnica e social que se concentra no núcleo metropolitano. Santos e Bronstein são exemplos:

O modelo do Rio tende a ser o de uma metrópole de núcleo hipertrofiado; concentrador da maioria da renda e dos recursos urbanísticos disponíveis; cercado por estratos urbanos periféricos, cada vez mais carentes de serviços e de infraestrutura à medida em que se afastam do núcleo; e servindo de moradia e de local de exercício de algumas outras atividades às grandes massas de população de baixa renda (SANTOS e BRONSTEIN, 1978, p.8)

A tendência atual, porém, aponta para uma crescente complexificação territorial, onde se notam cada vez mais numerosos casos de reestruturação social e econômica, o que torna cada vez mais difícil afirmar padrões e modelos gerais, pois é nítido o processo de mudança da estrutura espacial da metrópole fluminense e de sua periferia. Ainda que tais modificações não sinalizem para verdadeira ruptura com o padrão núcleo-periferia que historicamente tem caracterizado a estrutura da metrópole, sem dúvida torna-o mais complexo.

Segundo Ribeiro (2002), apesar de ainda hierarquizada pelo tradicional modelo núcleo-periferia, duas situações na metrópole fluminense vêm romper com essa lógica: a presença de classes médias e superiores na Zona Oeste do Rio de Janeiro e em alguns municípios da Baixada Fluminense.

Um olhar mais atento sobre os municípios da Baixada permite constatar a complexidade das configurações sociais, espaciais e políticas deste território, eliminando qualquer tentativa de criar rótulos simplistas acerca das características da região. A diversidade de paisagens e as desigualdades socioespaciais são características marcantes entre os municípios que a compõe e principalmente no interior destes.

Não é intenção delimitar de forma precisa o início do processo de heterogeneização socioespacial em curso em no município de Nova Iguaçu, pois compreende-se que esse é um processo que avança histórica e espacialmente de acordo com as condições e objetivos de cada momento. O presente capítulo visa apontar as mudanças em curso, as potencialidades e limitações do município.

3.1 Mudanças socioespaciais na periferia – o caso de Nova Iguaçu

Os agentes sociais estão em constante processo de reorganização espacial, numa tentativa de renovação e valorização do solo urbano. A área central de Nova Iguaçu há alguns anos tem sido marcada por forte heterogeneidade social, processo que está relacionado ao crescimento de atividades industriais, comerciais e de serviços que geram empregos e investimentos em diferentes níveis de remuneração e, conseqüentemente, promovem áreas residenciais distintas para populações com diferentes estratos de renda. Na base desse fenômeno estão os agentes proprietários de maiores rendimentos, que por motivos citados anteriormente passam a fixar moradia na cidade e principalmente os agentes imobiliários.

O centro de Nova Iguaçu se forma a partir de setores nitidamente distintos e articulados entre si, caracterizando subespaços bastante diferenciados do ponto de vista da paisagem e dos segmentos sociais que frequentam e consomem esses espaços. Essa compartimentação é fundamental para entender a segmentação do mercado imobiliário da cidade, sua área central e as estratégias diferenciadas adotadas por diversos agentes e classes sociais.

O setor que mais se diferencia no centro da cidade está localizado entre a estação ferroviária e a encosta da Serra de Madureira. Nesse local estabeleceu-se uma área residencial ocupada, desde o início do período laranjeiro, pelos setores mais abastados da cidade. Nesta estreita faixa moravam os antigos exportadores, comerciantes e profissionais liberais que possuíam uma renda bem acima da maioria da população e ocupavam casas amplas próximas à estação e às encostas do maciço. A presença desse grupo

social, associado a seu crescente poder político, deu origem a uma política de investimentos seletivos nesta área por parte do poder público, fato que incentivou agentes imobiliários locais a elevar os preços dos terrenos e imóveis no “lado abastado” da cidade, restringindo progressivamente o poder de compra de imóveis neste local.

A presença de classes média e média alta em Nova Iguaçu ocorre desde pelo menos a década de 1960, quando emergia uma nova elite, os herdeiros das famílias citricultoras que, em geral, mantinham suas rendas com base no patrimônio fundiário. As novas formas de moradia, verticalizadas, construídas por grandes construtoras, projetadas por engenheiros e arquitetos, porém, só chegariam ao município alguns anos depois, vislumbrando um mercado em expansão e atraindo cada vez mais população de classes sociais abastadas.

Nesse período a origem de boa parte da elite econômica estava ligada à prosperidade de pequenos negócios familiares, tais como as fábricas Ingá e Granfino, as pedreiras Vinhedo e Santo Antônio, dentre outras, que foram crescendo com a dinamização das atividades urbanas no município, contribuindo para a ampliação de uma classe média e média alta.⁷

Essa camada de rendimentos médio e elevado foi sendo cada vez mais atraída à Nova Iguaçu com a chegada de construtoras que já atuavam em áreas valorizadas da metrópole e iniciaram os investimentos em edifícios residenciais voltados para essa parcela da população na área central da cidade, substituindo as residências autoconstruídas, que têm se afastado cada vez mais do centro, dando espaço a apartamentos padronizados, com bom acabamento, revelando a influência do sistema de incorporação por empreitada na consolidação do processo de heterogeneização socioespacial desse município.

⁷ Nessa pesquisa a definição de classe média se restringe meramente às faixas de rendimento familiar mensal. Não tivemos a pretensão de discutir, sociologicamente falando, o conceito de classe média em função da falta de consenso sobre tal conceituação. Dessa forma, a fim de atender os objetivos da pesquisa, optou-se por considerar classe média baixa famílias com rendimentos mensais entre 3 e 5 salários mínimos, de classe média entre 5 e 10 salários mínimos, e classe média alta entre 10 e 20 salários mínimos. As classes baixas consideram famílias com renda inferior a 3 salários mínimos e classes altas fazem referências às famílias com renda superior a 20 salários mínimos, de acordo com a classificação do IBGE.



Fotografia 1: Imóvel degradado (já vendido) e empreendimento *Springs* ao fundo. Fonte: Pesquisa de campo, 2014.

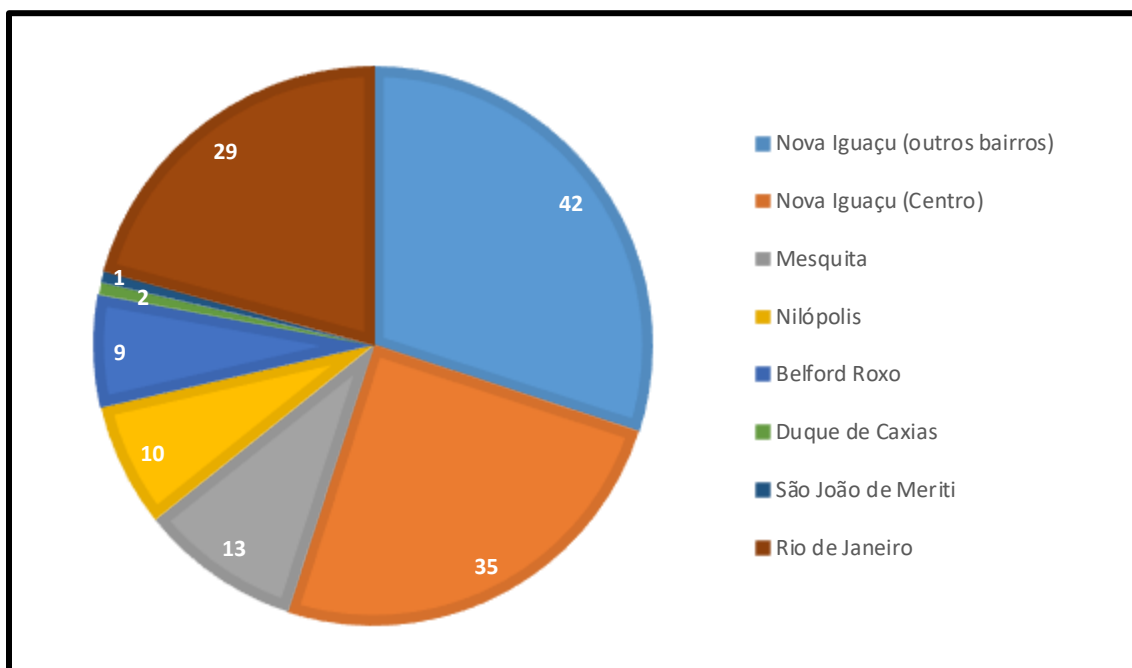


Fotografia 2: Imóvel à venda e empreendimento *Springs* ao fundo. Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Trata-se, portanto, de uma expansão com base na renovação do espaço construído, ao mesmo tempo, física e social. Os empreendimentos horizontais e verticais substituem as antigas residências autoproduzidas em períodos

anteriores, destinados às camadas de poder aquisitivo superior à dos antigos moradores. De acordo com pesquisa de campo⁸, há compradores procedentes do município do Rio de Janeiro, mas em menor número, a parcela de moradores dos desses novos empreendimentos são em sua maioria moradores do próprio município, seguido de moradores de municípios vizinhos da Baixada Fluminense.

Gráfico 1: Origem dos moradores residentes dos novos empreendimentos – 2016/2017



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora entre junho de 2016 e fevereiro de 2017.

⁸ Diante dos objetivos levantados percebeu-se que a melhor forma de os elucidar seria através de entrevistas com moradores dos empreendimentos selecionados e promotores imobiliários. Foram realizadas entrevistas fechadas e algumas conversas informais igualmente importantes para compor uma visão geral do cenário dentro do qual a pesquisa foi desenvolvida. Entre junho de 2016 e fevereiro de 2017 foram entrevistadas 141 famílias dos empreendimentos *Acqua*, *Springs Condomínio Resorts* e *Prime Residence*, pois dentre os selecionados são os únicos prontos e somam um total de 804 apartamentos, dessa forma tivemos uma amostragem de cerca de 17,5% do total de moradores desconsiderando os imóveis vazios. Em qualquer técnica estatística haverá certas discrepâncias, em maior ou menor grau, no processo de amostragem, acredita-se, porém, ter alcançado um número satisfatório. Segundo Costa (1977) em pesquisas não quantitativas o ideal seria atingir o mínimo de 10% de amostragem a fim de que nenhuma subpopulação não estivesse representada. A presente pesquisa não tem pretensão de ser quantitativa, portanto, a fim de evitar análises distorcidas da realidade, os resultados estão expressos em números absolutos.

Na década de 1980, com o agravamento da crise econômica que afetava o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), surgiram em várias partes da periferia, inclusive em Nova Iguaçu, alguns lançamentos por sistema de incorporação por empreitada com preços reajustados, numa estratégia, que partia de pequenos construtores, menos capitalizados, de não falirem. Furlanetto *et. al.* (1987) identificaram que por conta da dificuldade de adquirir imóveis na cidade do Rio de Janeiro, uma classe média empobrecida passou a migrar para as cidades da periferia metropolitana numa tentativa de manter um certo padrão de residência. Nesse contexto, Nova Iguaçu teve destaque por possuir infraestrutura de negócios e por sua relativa centralidade.

Ainda que reconhecendo a importância do deslocamento da classe média carioca para bairros e municípios periféricos, de acordo com as entrevistas realizadas em campo, o fator de maior relevância para a atual heterogeneização socioespacial da periferia, especificamente de Nova Iguaçu, é o crescimento das classes média e alta cuja origem dos rendimentos se faz da expansão do comércio e dos serviços na própria periferia, já que este é o segmento que se constituiu como principal agente responsável pela dinamização da reestruturação econômica e da paisagem construída. Dessa forma ampliou-se uma burguesia local de comerciantes ou prestadores de serviços, que permanecem residentes na periferia metropolitana por opção ou necessidade de se manter próxima de seus negócios, constituindo-se assim, a nova demanda solvável às novas formas de residências seja em prédios de condomínios fechados ou mansões horizontais.

Dados dos últimos Censos revelam o forte incremento dessa população mais abastada no município: enquanto em 1991 a População Economicamente Ativa (PEA) com rendimentos acima de 10 salários mínimos⁹ era de 5.127 pessoas, correspondente a 1,4% do total da PEA, o Censo 2000 indica 15.802 pessoas, equivalente a 3,83% da PEA na mesma faixa de rendimentos. Já Censo Demográfico de 2010 mostra uma redução dessa população com 11.496 pessoas com rendimentos acima dos 10 salários mínimos, um

⁹ Importante ponderar a política de valorização do salário mínimo, que em valores corrigidos pela inflação, passou de R\$ 287,06 nos anos 2000, para R\$ 547,86 em 2010, R\$ 880,00 em 2016 e 937,00 em 2017.

percentual de 2,83% da PEA, entretanto revela o surgimento de uma nova faixa de renda inexistente nos censos anteriores, as de pessoas com rendimentos acima dos 30 salários mínimos, que representa 487 pessoas, 0,1% da PEA. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do município também evoluiu, em 1991 era 0,502, em 2000 passou para 0,597 e para 0,713 em 2010, o que situa esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDH entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDH do município é longevidade, com índice de 0,818, seguida de renda, com índice de 0,691, e de educação, com índice de 0,641.

Vale ressaltar que a população total de Nova Iguaçu era de 920.599 habitantes e reduziu nesse período para 796.257 residentes, influenciada pela emancipação do município de Mesquita que ocorreu em setembro de 1999, porém, não foi tabulada a tempo do resultado do Censo 2000.

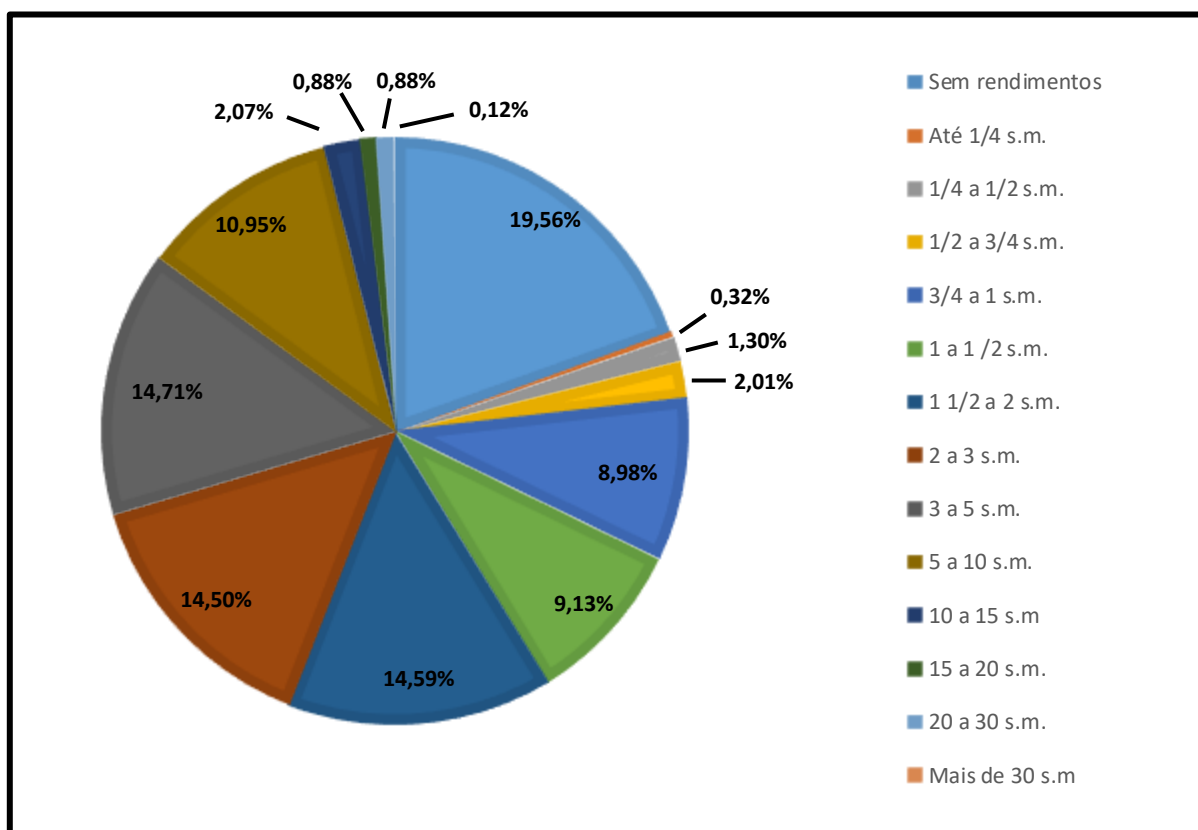
Faz-se necessário destacar que nesse mesmo período aumentou a pobreza de parte da população iguaçuana. Vivendo o resquício do que foi chamada de “a década perdida”, a situação econômica do Estado do Rio de Janeiro era ruim no início da década de 1990 e Nova Iguaçu sofreu reflexo dessa crise. Rodrigues (2006) destaca que o aumento da terceirização e da informalidade provocou uma redução da renda das pessoas ocupadas. Com base no censo demográfico de 1991, o autor identifica um aumento no número de pessoas que declaravam trabalhar por conta própria. Em 1981 o percentual era de 19,4% da população; em 1990 era de 22,4%. A média de renda familiar do município por sua vez diminuiu, era de 1,3 salário mínimo em 1980, caindo para um salário em 1990, ou seja, apesar de ter havido um aumento da população com maiores níveis de rendimentos, a renda média diminuiu, reforçando a desigualdade social do lugar.

Segundo o Atlas do Desenvolvimento Humano, Nova Iguaçu apresentou entre os três últimos censos, um crescimento em sua renda *per capita*, que passou de R\$ 170,39 em 1991, para R\$ 237,50 em 2000 e 591,00 em 2010. Além disso, a pobreza medida pelo número de pessoas com renda domiciliar *per capita* inferior a meio salário mínimo, diminuiu no mesmo período, passando de 32,7% em 1991, para 25,0% em 2000 e 15,20% em 2010.

Neste mesmo período, porém, o perfil da distribuição da renda populacional demonstra a enorme desigualdade social do município. Em 2010

o percentual da renda apropriada pelos 20% mais pobres era de 2,64%, em contrapartida, o percentual da renda apropriada pelos 20% mais ricos era de 56,19%. A ampla desigualdade social e a crescente concentração da renda nos anos 2000 também foi demonstrada pelo Índice de Gini calculado pelo IPEA, este passou de 0,51 em 2000 para 0,53 em 2010. Nesse contexto ainda é possível verificar que 12,7% da população vivia dos rendimentos provenientes de auxílios governamentais, 25,03% da população possuía uma renda domiciliar *per capita* abaixo de R\$75,50 e 22% do total da PEA de Nova Iguaçu encontrava-se não ocupada.

Gráfico 2: PEA de Nova Iguaçu por faixa de rendimentos - 2010



Fonte: IBGE, Censo 2010

Hoje é possível perceber que a estrutura espacial e social da cidade é desordenada, coexistindo famílias de poder aquisitivo baixo, que adquiriram lotes a preços acessíveis, em tempos de desvalorização da terra no local, quando a infraestrutura era precária, e as residências eram construídas sem critérios pré-definidos pela prefeitura, num processo de autoconstrução, e

famílias de classe média, que chegam posteriormente, já que ao longo do tempo houve progressos e valorização da área.

Nota-se, também, a presença dos dois circuitos da economia urbana, um circuito superior, com atividades que apresentam investimento de capital intensivo, especialização de mão de obra e alto custo final, visando uma clientela específica, convivendo com o circuito inferior, por vezes informal, que comercializa produtos de qualidade inferior, com preços mais baixos e um caráter mais popular.

A valorização do município de Nova Iguaçu também sofre influência do Estado, que age na implementação de serviços públicos, tais como calçamento de ruas, regularização do sistema de coleta de lixo, obras de saneamento básico, iluminação, construção de praças, entre outros. Os promotores imobiliários têm progressivamente investido na produção de imóveis para atender a demanda solvável, excluindo as classes menos abastadas, que têm encontrado cada vez mais dificuldade de se manter no local, devido ao alto custo de vida, ficando praticamente obrigada a procurar outras áreas para fixar residência

As atividades econômicas também estão sofrendo alterações, as tradicionais indústrias que se localizavam em Nova Iguaçu que geravam a maior parte dos empregos, têm cedido cada vez mais espaço ao setor de serviços que significava 27,2% do PIB do município no Censo 2000 e já alcança a marca dos 52,9% em 2010. Dentre esses, destacam-se os setores de aluguéis de imóveis, comércio varejista e comunicações. O incremento do setor terciário incentivou a classe dos pequenos, médios e grandes empresários a investirem no local, o que alavancou a geração de empregos. Muitos desses empresários preferem residir próximos ao lugar onde mantém seus negócios, alimentando o consumo de imóveis de alto padrão.

Como já citado anteriormente o melhor desempenho do município se deve ao ramo da construção civil (3ª maior posição do estado), revelando o crescimento populacional com base nas políticas de expansão de crédito, mas principalmente pelo vigor da renovação urbana da área central de Nova Iguaçu. Destacam-se também os setores de aluguéis, comércio varejista e comunicações (todos em 4ª posição no estado), e em 5ª posição as instituições

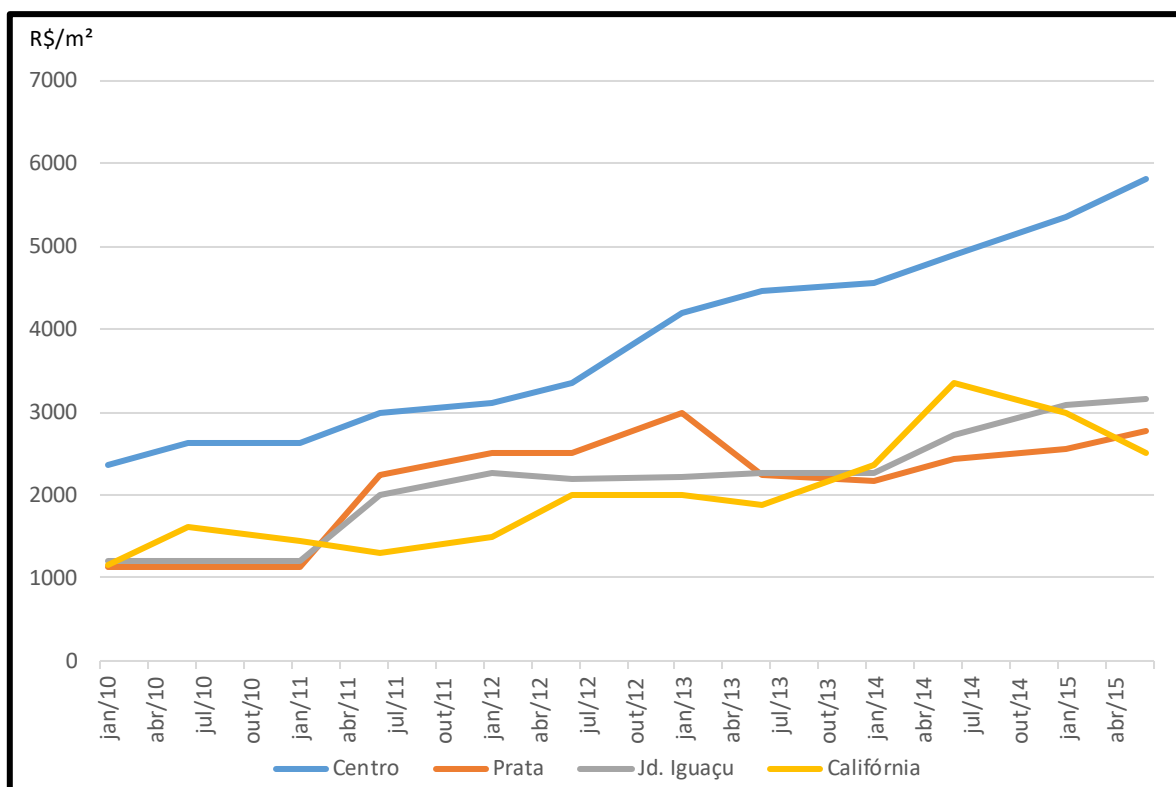
financeiras, os transportes e os serviços industriais de utilidade pública, segundo dados do TCE (2010).

É possível perceber, após a exposição de dados acima, que Nova Iguaçu apresenta uma dinâmica econômica própria e que vem aumentando sua autonomia com relação ao núcleo da metrópole, já não podendo ser classificada como “cidade dormitório” ou habitada homoganeamente por população pobre. Atualmente, o município conta com um setor de comércio e serviços consolidado, além de uma classe média e alta que têm ocupado áreas cada vez mais valorizadas da cidade.

A prosperidade econômica de Nova Iguaçu, embora tenha tido reflexo em quase todo município, revela uma substancial valorização do seu centro em detrimento de outros bairros no entorno. No centro, conforme já havia identificado Furlanetto *et al.*, (1987) reside uma classe média e média alta, composta por moradores que melhoraram seus rendimentos ou por famílias vindas de outras partes do estado. Se distanciando desse centro, o que se pode constatar é o predomínio de camadas de poder aquisitivo mais baixo, que residem em habitações inacabadas em bairros com precária infraestrutura básica.

Para uma melhor visualização dessa concentração de renda, segue abaixo uma comparação entre o valor do metro quadrado da terra no bairro centro, que abriga os novos empreendimentos comerciais e residenciais e nos bairros Jardim Iguaçu, Prata e Califórnia, que por integrarem a Unidade Regional de Governo (URG) - Centro ainda se beneficiam de algumas benesses da área central, mas apresentam preços mais acessíveis, e não possuem condomínios exclusivos, atraindo uma camada com menores níveis de rendimentos, que conseguem adquirir imóveis mais baratos.

**Gráfico 3: Variação de preço do m² da terra em Nova Iguaçu (bairros selecionados)
Período (2010 – 2015)**



Fonte: Tabela Fipe. Acesso em 01/2016. Adaptado pela autora.

A distribuição populacional de acordo com os estratos de renda varia de lugar para lugar, no Rio de Janeiro a população de maior poder aquisitivo se concentra na zona sul da metrópole e próximo ao núcleo central da mesma, restando à população mais pobre a zona periférica e bairros de subúrbio. A facilidade de crédito e o regime de financiamento por incorporação, porém, favoreceu o espraiamento dessa camada para lugares mais valorizados da região metropolitana. A renovação do estoque imobiliário do centro de Nova Iguaçu que tem sido incrementado nos últimos anos tem promovido o retorno e/ou atração de uma população que se sente atraída pelos edifícios residenciais e comerciais de arquitetura requintada, com acesso fácil a bens e serviços sofisticados, conferindo lucros ainda maiores a uma classe em expansão de empresários locais, atraindo também investidores de fora do município, mantendo um alto potencial de consumo. Dessa maneira, é possível perceber que a heterogeneização socioespacial em Nova Iguaçu é cada vez maior e ocorre às custas de uma homogeneização socioespacial no bairro

Centro, que tem se tornado cada vez mais auto segregado em seus condomínios exclusivos.

A consolidação e ampliação das classes médias e altas em Nova Iguaçu atraem empreendedores imobiliários que intensificam investimentos e lucros na área, estimulando e atraindo outros segmentos comerciais. Políticas municipais de valorização e requalificação urbana dos centros também visam estimular a permanência da população de extratos de renda mais abastados nas áreas mais qualificadas dos municípios da periferia metropolitana.

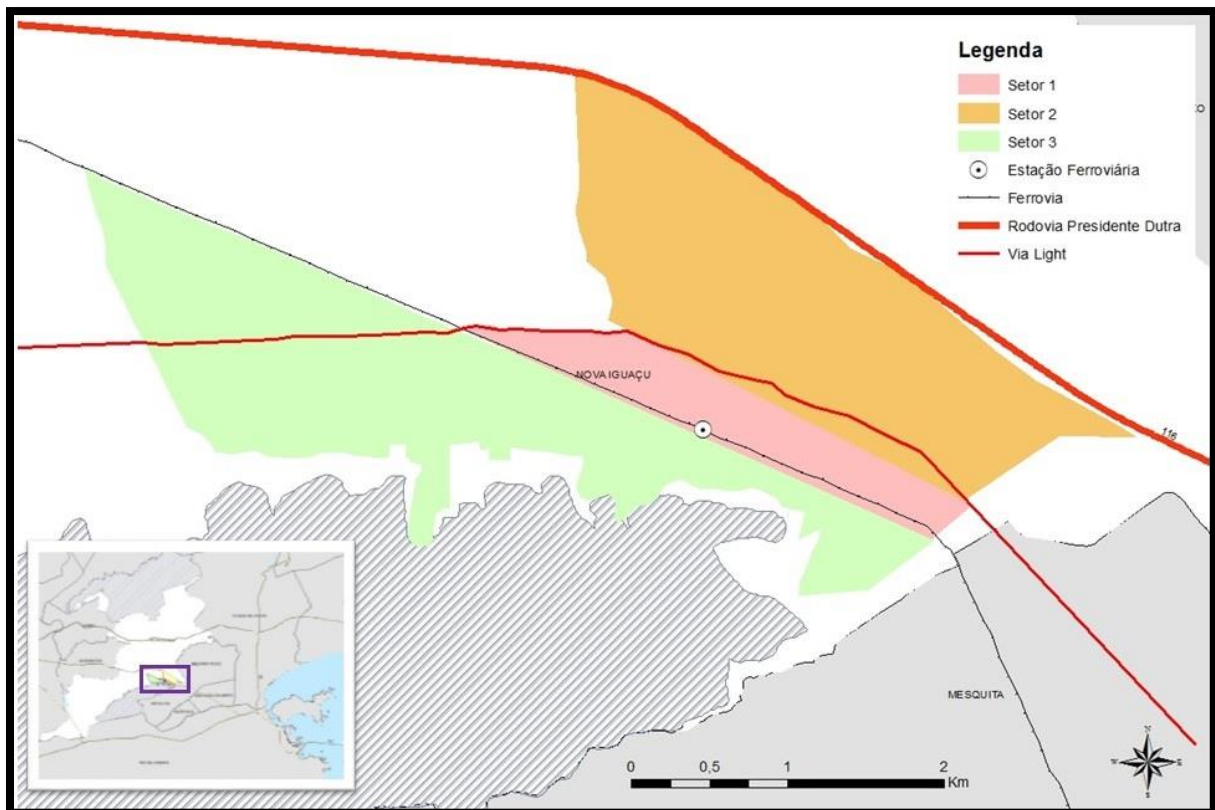
Sendo assim, a área central de Nova Iguaçu se apresenta como “núcleo periférico” bem estruturado em termos econômicos, sociais e de serviços, ainda que não possa ser considerado uma extensão do núcleo da metrópole, já que se trata de uma área cujos rendimentos provêm de atividades econômicas desenvolvidas na periferia para o mercado consumidor da periferia, onde os lucros se viabilizam por meio da exploração da força de trabalho e do mercado consumidor periféricos, reforçados pela segregação historicamente imposta pela dinâmica econômica e territorial do centro da metrópole.

3.2 Expansão dos serviços e incremento das classes médias e altas: características, potencialidades e limitações

O que tem se observado nos últimos anos na área central de Nova Iguaçu é um processo dialético de mudança e permanência. Se de um lado temos a reafirmação de determinados usos em alguns subespaços, do outro temos a substituição dos usos tradicionais por outros diametralmente opostos a estes, tanto no que tange à moradia quanto ao comércio e serviços.

Neste subcapítulo faremos uma setorização do centro do município a fim de elucidar sobre o processo de segmentação comercial e imobiliário que caracteriza subespaços diferenciados no bairro.

Mapa 3: Divisão por setores da área central do município de Nova Iguaçu



Fonte: Elaboração própria, 2015.

Do ponto de vista comercial e imobiliário há uma compartimentação da área central de Nova Iguaçu em três setores distintos, que tem o maciço do Mendanha – que nesse trecho é conhecido como Serra de Madureira, a Estrada de Ferro Central do Brasil e a Rodovia Presidente Dutra como divisores e limites, grosseiramente falando, o que acabou por criar uma segmentação do espaço no centro do município.

O primeiro setor pode ser localizado entre a ferrovia e a Via Light, conforme mapa acima. Foi nesse trecho que o centro comercial e de negócios da cidade começou a se estruturar concentrando a maior parte do comércio e dos serviços oferecidos na cidade. Apresenta-se com um alto grau de consolidação, tanto de usos como de formas, que tem inibido a instalação de processos de mudanças mais profundos. Seu caráter é nitidamente popular, com lojas de eletrodomésticos, supermercados, móveis, vestuário, calçados, bares, lanchonetes e restaurantes além da presença do camelódromo. Neste

setor também ficam a maior parte das agências bancárias, escritórios de contabilidade, advocacia, imobiliárias, consultórios médicos, dentistas, etc.

Através das saídas a campo foi possível perceber que não há, nesse momento, lançamentos imobiliários ou edifícios em processo de construção nesse setor. As mudanças que estão ocorrendo são sutis e ocorrem mais no campo dos usos e dos componentes sociais. Atualmente percebe-se uma renovação parcial com a derrubada de imóveis antigos para dar lugar a estacionamentos, numa possível estratégia de valorização destas propriedades através da reserva de valor.

Do ponto de vista do conteúdo social, verificamos a saída de moradores mais pobres devido à valorização dos imóveis e a substituição de usos. Algumas residências foram demolidas para abrigar estacionamentos, lojas e em alguns poucos casos servir de moradia para famílias de pequenos proprietários locais que buscam estar próximos de seus negócios.

A partir dessas observações é possível considerar que a área do calçadão reafirma seu uso de comércio popular e secundariamente sua função de negócios sem sofrer perda de função já que, além de consolidado, não abriga o mesmo tipo de comércio sofisticado que surge a medida que novos edifícios comerciais estão sendo construídos fora dessa área.

A construção do Iguazu Top Shopping contribuiu para a criação de um segundo setor de negócios, que está sendo implementado ao seu redor. No caminho entre a Via Light e o shopping se instalaram várias lojas que não possuem uma rentabilidade que permita pagar os altos custos do shopping, ao mesmo tempo em que complementam as atividades deste. As transformações nesta área estão em curso, o shopping passou por uma expansão em 2015 abrindo 140 novas lojas, há poucos anos foi inaugurado um mini shopping voltado para produtos de informática que conta com uma revendedora autorizada da marca *Apple*, além de bares, restaurantes e agências de automóveis. Nessa área também se percebe a estratégia de criação de reservas de valor com vários imóveis desocupados no entorno do Top Shopping.

Neste setor observa-se uma progressiva substituição do uso residencial pelo de negócios, a construção de centros empresariais, hospitais e apart-hotéis exemplificam essa mudança. O novo padrão de torres de salas comerciais com

lojas no térreo e arquitetura sofisticada parece se instalar como alternativa aos pequenos e populares prédios do calçadão.

Essas iniciativas têm como objetivo expandir o centro da cidade e criar uma nova área de negócios e lazer, desafogando o saturado calçadão e criando oportunidades de negócios imobiliários numa área com terrenos ainda disponíveis e relativamente baratos, se comparados aos terrenos do terceiro setor. Por outro lado, há um questionamento se a cidade possui uma demanda real para todos esses lançamentos e se haverá uma efetiva contínua ocupação dos mesmos. Em campo já foi possível perceber uma subutilização desses equipamentos comerciais, havendo muitas lojas fechadas.

O terceiro e último setor é o que mais se diferencia do restante da cidade, fica entre a ferrovia e a encosta da Serra de Madureira. A área tem sofrido um intenso processo de afirmação do seu uso residencial de médio e alto *status* social e de intensa transformação no seu uso comercial. Nos últimos anos houve um grande número de lançamentos imobiliários de caráter residencial e comercial que estão modificando radicalmente a paisagem do lugar. Nesse trecho ainda resistem estabelecimentos de consumo popular na rua Bernardino de Melo, colada à via férrea, contudo, mesmo nesta rua se iniciou um processo de substituição por usos mais “nobres”, com o lançamento de dois edifícios comerciais voltados para serviços sofisticado, o *Lumina* e o *Vitally*. Bem próximo desse local se situa o *Le Monde Office* que ao lado do Centro Empresarial *Vianense* e do *Plaza Business Center* formam um conjunto de edifícios de negócios dessa região.

Essa renovação das atividades comerciais incentivou o processo de verticalização com a construção de prédios de alto luxo, o que encareceu ainda mais o local, atraindo uma população de alto poder aquisitivo. Esta concentração de renda gerou um processo de migração de atividades comerciais de bens e serviços mais sofisticados. As antigas residências unifamiliares estão sendo destruídas para dar lugar a edifícios residenciais e de negócios voltados para a crescente demanda dos segmentos de alta e média renda que passaram a ocupar este setor.

Tal eixo tem sofrido um intenso processo de afirmação do seu uso residencial de médio e alto *status* social além da transformação no seu uso comercial. Nos últimos anos houve um grande número de lançamentos

imobiliários de caráter residencial e comercial que estão modificando a paisagem dessa área. As antigas residências unifamiliares estão sendo destruídas para dar lugar a edifícios ou estão tendo a implantação de negócios voltados para a crescente demanda dos segmentos de alta e média renda.

Conforme evidenciado no subcapítulo anterior, as habitações de baixo padrão construtivo têm sido progressivamente removidas para os bairros mais afastados do centro que tem sido ocupado por novas residências, em geral verticalizadas, bem-acabadas e de maior custo, voltadas em geral para uma classe média consolidada. É possível afirmar que a classe média e média alta iguaçuana não se restringem apenas aos limites do centro, também ocupam bairros contíguos, como Caonze e Bairro da Luz.

Conforme mostra o mapa 3 a “zona nobre” da cidade é composta por quarteirões entre a estação ferroviária e a Serra de Madureira, compreendendo parte do Bairro da Luz e Caonze, mas principalmente o Centro. Nessa região localizam-se casas luxuosas, com jardins, piscina e outras amenidades, enquanto mais próximo à estação as casas antigas deram lugar aos empreendimentos verticais com arquitetura semelhante aos de bairros nobres da capital metropolitana como a Barra da Tijuca.



Fotografia 3: Fachada do Residencial *Acqua*. Fonte: Pesquisa de campo, 2017.



Fotografia 4 : Fachada do Residencial *Prime*. Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Acompanhando o processo de oferta de crédito imobiliário e aproveitando as melhorias introduzidas nessa área, promotores imobiliários locais têm reproduzido uma prática comum no ramo, trata-se de um tipo de empreendimento aprovado como vila, mas que se utiliza da lei 4591/64¹⁰, que diz que cada participante é proprietário exclusivo de unidades autônomas com suas frações ideais e áreas identificadas, para viabilizar a venda dos imóveis como fazendo parte de condomínios. Os empreendimentos são constituídos de frações de um grande terreno, onde são construídas casas cada vez mais sofisticadas, seguindo o padrão de consumo da população que busca imóveis na região.

Compreende-se dessa forma que a heterogeneização socioespacial do município se apresenta às custas de uma maior homogeneização socioespacial dessa área específica da cidade, que se torna cada vez mais segregada,

¹⁰ Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária

inclusive de forma intencional, com agentes imobiliários e Estado limitando a dimensão do processo em curso.

Esse setor tem sido supervalorizado nos recentes lançamentos imobiliários, onde o *marketing* se encarrega de vender qualidade de vida, vizinhança e grupo social homogêneo, em oposição ao restante da cidade. A chegada de incorporadoras como Visione Engenharia, Jerônimo da Veiga, Gafisa, Klabin Segall e PDG, transformou o mercado local de edifícios residenciais e comerciais. O padrão que vigorava nesse setor era o de torres únicas com apartamentos amplos e poucos serviços condominiais, onde o principal atrativo era localização privilegiada.

Os novos empreendimentos apostam no conceito de conjunto de torres com ampla oferta de serviços, como parques aquáticos, quadras de esportes, áreas de lazer, etc. em detrimento do tamanho dos apartamentos, o que levou alguns compradores a adquirirem dois imóveis contíguos, tornando-os apenas um de tamanho confortável, segundo constatado em entrevistas de campo.

Conforme já explicitado anteriormente, o recorte espacial desta pesquisa está centrado no município de Nova Iguaçu, mais especificamente em sua área central. O município foi escolhido por apresentar expressiva classe média e um centro mais sofisticado se comparado a outros municípios da Baixada Fluminense. Os empreendimentos selecionados para o desenvolvimento desta pesquisa, foram os Residenciais *Golden Gate Club Condominium*, *Golden Village*, *The Park Desing Residences*, *Residências da Floresta*, *Palazzo Ducale*, *Jardins*, *Acqua*, *Springs Condomínio Resorts* e *Prime Residence*.

Os condomínios citados se justificam como recorte espacial escolhido por apresentarem imóveis de alto padrão, utilizarem grande apelo comercial que exalta a sofisticação, modernidade e segurança dos empreendimentos construídos para um público “diferenciado”. Levou-se em consideração, ainda, o apelo do padrão “condomínio-club”, que se apresenta como grande atrativo, os diferenciando de outros empreendimentos lançados na área e que não oferecem estruturas de lazer e área comum.

Tabela 6: Recorte dos novos empreendimentos residenciais tipo “Condomínio-clubes” na área central de Nova Iguaçu - 2017

Empreendimento	Incorporadora	Sede	Área Média (apt)	Valor Médio	Inauguração
Acqua	Gafisa	Av. das Américas, 12900 - Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro	82m ² a 100m ²	A partir de 350 mil.	2011
Prime Residence	PDG	Av. das Américas, 500 - 104 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	89m ² a 122m ²	A partir de 620 mil.	2011
Springs Condomínio Resorts	PDG	Av. das Américas, 500 - 104 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	73m ² à 125 m ²	A partir de 550 mil.	2013
Residenciais da Floresta	Visione	Estr. da Gávea, 696 - São Conrado, Rio de Janeiro.	69m ² a 164m ²	A partir de 500 mil	2016
Golden Gate	Visione	Estr. da Gávea, 696 - São Conrado, Rio de Janeiro.	90m ² a 252m ²	A partir de 730 mil.	2017
Palazzo Ducale	Jerônimo da Veiga	R. Jerônimo da Veiga, 164 - Jardim Europa, São Paulo.	85m ² a 120m ²	A partir de 600 mil.	2017
The Park Design Residences	Visione	Estr. da Gávea, 696 - São Conrado, Rio de Janeiro.	42m ² a 138m ²	A partir de 450 mil.	2017
Jardins	Jerônimo da Veiga	R. Jerônimo da Veiga, 164 - Jardim Europa, São Paulo.	100m ² a 200m ²	A partir de 640 mil.	2017
Golden Village	Visione	Estr. da Gávea, 696 - São Conrado, Rio de Janeiro.	66m ² a 174m ²	A partir de 530 mil.	2017

Fonte: Pesquisa de Campo, 2017

A fluidez na expansão destas novas formas residenciais ocasiona mudanças de hábitos, assim como o surgimento de novos padrões de consumo na sociedade urbana. A expansão desses equipamentos em Nova Iguaçu é motivada pelo fato de agregarem atividades não apenas direcionadas ao comércio de mercadorias em si, mas diversos serviços – bancos de uso exclusivo, escolas, faculdades, clínicas médicas especializadas, dentre outros.

Como mencionado, é possível observar mudanças significativas na infraestrutura urbana do centro, bem como de bairros vizinhos, evidenciando a atuação espacial ampliada de uma classe média e alta no município. Aliado a esse processo, entretanto, observa-se também a expulsão dos mais pobres para bairros ainda mais distantes, onde estão sendo construídos vários condomínios populares com subsídios governamentais, principalmente pelo Programa Minha Casa Minha Vida, o qual constitui um programa de crédito que tem como finalidade proporcionar o acesso à casa própria para cidadãos brasileiros a partir da facilitação de financiamento habitacional.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que foi lançado em 2009 em contexto marcado por um conjunto de medidas de política econômica que tinham a intenção de minimizar os efeitos da crise internacional de 2008, relega aos municípios o papel de aprovar, em suas instâncias administrativas, os projetos dos empreendimentos, modificar as respectivas legislações urbanísticas frente às demandas geradas pelo programa além de selecionar os beneficiários no caso dos empreendimentos destinados à Faixa 1¹¹.

A lei 11.977 de 7 de julho de 2009, que institui o Programa Minha Casa Minha Vida atribui aos estados e municípios o papel de desonerador tributário prevendo a possibilidade de doação de terrenos em áreas consolidadas, além de permitir o uso dos instrumentos do Estatuto da Cidade:

§ 1o Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

I – a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

¹¹ O financiamento dos imóveis é dividido em três faixas de renda: a Faixa 1 corresponde a renda de 0 a 3 salários mínimos, a Faixa 2 atua sobre famílias com renda mensal de 3 a 6 salários mínimos e a Faixa 3 composta por beneficiários com renda de 6 a 10 salários mínimos.

II – a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III – a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade. (LEI 11.977 de 7 de julho de 2009).

Dessa forma, os governos municipais são responsáveis pela definição de áreas passíveis de receberem tais empreendimentos por meio da modificação de diretrizes urbanísticas referentes às exigências mínimas do programa. Esta situação corrobora com a hipótese de que os agentes que operacionalizam a política interferem na mesma.

4. AGENTES DE PRODUÇÃO DA CIDADE E AS ESTRATÉGIAS CAPITALISTAS EM CURSO NO MUNICÍPIO DE NOVA IGUAÇU

A produção do espaço é o resultado da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos. Segundo Sposito (1986), as relações que promovem as transformações na cidade incitam a pesquisar e entender a cidade de hoje, pois a investigação é estimulada quando percebemos a cidade como um espaço inconstante, que articula e se modifica, conforme a atuação dos diferentes agentes sociais que a compõe. “O espaço é história e nesta perspectiva, a cidade de hoje, é o cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos” (SPOSITO, 1986, p.11).

Para Lefebvre (2001) a cidade se transforma quando muda a sociedade de forma global. Em sua trajetória histórica, a cidade passou por várias transformações que se inscreveram no tempo e no espaço através de atos e agentes sociais. A cidade também depende das relações imediatas, das relações entre as pessoas e entre os grupos da sociedade.

No processo de estruturação do espaço urbano, alguns agentes atuam na organização interna das cidades, orientando o uso da terra e influenciando a forma de ocupação espacial urbana, inclusive socioeconomicamente. Corrêa (1995) destaca: os proprietários dos meios de produção que especulam e regulam o acesso à terra, os proprietários fundiários que atuam a fim de obterem a maior renda fundiária possível de suas propriedades, os promotores imobiliários que realizam, parcial ou totalmente ações como incorporação; financiamento; estudo técnico; construção do imóvel e comercialização do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro, o Estado, que atua também na organização espacial da cidade e os grupos sociais excluídos que por não possuírem renda suficiente para aquisição ou aluguel de moradia atuam com resistência aos processos de segregação social modelando o espaço urbano com a autoconstrução nos lugares que lhes restam.

Nessa articulação de interesses econômicos, o mercado imobiliário se posiciona em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista,

representando um dos principais agentes que, ao consumir e produzir espaço, utiliza-se de práticas que conduzem a um constante processo de (re)organização espacial. Essa reorganização espacial se dá via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Dentre os agentes de produção da cidade dois terão destaque nessa pesquisa os promotores imobiliários e o Estado. Os promotores imobiliários por serem os principais responsáveis e interessados na produção de moradias mais caras, voltadas para classes mais abastadas, que por vezes substituem habitações antigas de menor valor agregado, enquanto conta com ajuda do Estado que realiza, entre outras funções, investimentos na produção do espaço através de obras e implantação de infraestrutura em áreas de interesse, claramente baseados no poder aquisitivo da população que reside em determinadas áreas, delimitando áreas de valorização, e inovação/diferenciação das habitações.

4.1 O Estado e os incorporadores imobiliários

Enquanto conjunto de instituições públicas que organizam e administram um dado território, o Estado é um importante agente na produção das cidades pois exerce sobre ele a sua soberania consolidada a partir de uma relação de poder, é um importante agente na produção das cidades, já que é responsável pela produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos que viabilizam a vida na cidade. Abertura de estradas, asfaltamento, calçamento, saneamento, coleta de lixo, cobrança de impostos, elaboração de leis de uso do solo e políticas públicas de habitação são alguns exemplos de como o Estado produz e interfere no espaço.

De acordo com Ribeiro (1982) a atuação do Estado insere-se no contexto econômico, político e social de cada momento da dinâmica socioespacial da região em que se situa. O leque de possibilidades de ação do Estado inclui, entre outras, as seguintes: estabelecer o marco jurídico (leis, regras, normas, posturas) de produção e uso do espaço; taxar a propriedade fundiária, edificações, uso da terra e atividades produtivas - diferenciais

especiais dessa taxação refletem e condicionam a diferenciação socioespacial no espaço urbano; produzir as condições de produção para outros agentes sociais, como vias de tráfego, sistemas de energia, água e esgotamento sanitário, assim como o próprio espaço físico da cidade, por meio de obras de drenagem, desmonte e aterramento.

Constitucionalmente falando, tais ações por parte do Estado decorreriam única e exclusivamente da necessidade de coordenar decisões individuais de uma forma que fosse socialmente bem distribuída, tanto do ponto de vista da eficiência como da equidade social. Desta forma, o Estado exerceria o papel de grande produtor do espaço urbano e mediador de conflitos existentes e sua função principal seria promover as mesmas condições nos diferentes lugares de tal forma que toda a sociedade pudesse usufruir dos mesmos benefícios.

O que percebemos, porém, é como o poder público atua fortemente na elaboração e provimento de condições necessárias para a estruturação dos bairros de forma diferenciada, e não há dúvida que na cidade capitalista tal ação reforça seu interesse particularizado, relacionado a uma camada econômica influente. Daí é de se esperar que a ação pública venha contribuir efetivamente para a construção de espaços diferenciados quanto à infraestrutura, fornecendo às áreas de interesse do capital e das classes dominantes benefícios que são negligenciados às demais camadas da sociedade.

A implantação de infraestrutura básica, sob responsabilidade do Estado, faz com que a atuação deste agente, muitas vezes, gere uma valorização diferenciada no interior das cidades e na determinação da sua expansão. De acordo com Singer (1979):

“Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público; água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas, deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo, em termos de compra ou aluguel, um preço maior do que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço. Daí a valorização do solo nesta zona, em relação às demais” (SINGER, 1979, p. 34).

Em nível municipal, o poder público atua fortemente no provimento de condições necessárias para a estruturação dos bairros de moradia da classe dominante, enquanto bairros mais periféricos, carentes economicamente, ficam à mercê da própria sorte, reivindicando investimentos e melhorias básicas. Dessa forma o Estado acaba sendo um produtor imobiliário que usa principalmente os impostos para delimitar o uso do espaço urbano.

Percebemos então, como o Estado age ligado a interesses bem particularizados, acarretando uma segregação socioespacial gradativa e impedindo a população de mais baixa renda ao acesso de mínimas condições de subsistência social. Sobre segregação Marcuse (2004) aponta que

(...) o Estado pode, ele mesmo, atender aos desejos dos detentores de poder político e econômico, desejos que se refletem de modo semelhante nos padrões de mercado paralelo que, desse modo passam a beneficiar aqueles que não estão diretamente ligados ao aparelho do Estado. (...) está, pois, claramente, no âmbito dos poderes mais abrangentes do Estado a permissão ou a proibição da segregação. MARCUSE, op. cit., p.30. Assim, se em qualquer sociedade houver segregação ela ocorrerá com a sanção tácita, quando não explícita, por parte do Estado (MARCUSE 2004, p. 28)

Mas, ao mesmo tempo em que o Estado pode ser gerador de segregação, pode criar políticas públicas para tentar minimizar esse problema, como aponta Marcuse “algumas medidas em nível local podem ter impacto real como (...) a provisão de moradia social em áreas urbanas, planejadas como parte da política habitacional, a fim de promover o desenvolvimento econômico local e a criação e expansão de empregos, entre outros” (MARCUSE, 2004, p. 30).

Em relação às políticas públicas de habitação, a principal delas no Brasil é o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), criado em 2009 com o objetivo de tornar a moradia acessível às famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais que envolvem Municípios, Estados e União. Apesar disso estamos longe de conseguir que todo cidadão tenha direito à moradia, não só o direito a ela, mas também, o direito à infraestrutura necessária para que viva com dignidade, como escolas próximas das áreas dos loteamentos populares, transporte urbano adequado, vias de acesso, informação, e geração de oportunidade de emprego digno.

Na maioria dos casos, é da elite local que saem os representantes do povo e os administradores municipais. Em Nova Iguaçu é nítido como esse grupo influencia o crescimento urbano excludente e segregador, por um lado, promovendo uma urbanização corporativa segundo Santos (1983), que atende prioritariamente as necessidades e interesses dos grandes capitais em termos de infraestrutura e oferta de serviços públicos urbanos, por outro lado, sendo ausente em áreas fora do eixo de atuação dos grandes incorporadores, permitindo, com isso, que a cidade esteja sendo cada vez mais organizada segundo os interesses da especulação imobiliária que encarece artificialmente o preço da terra como explica Ribeiro e Lago (1994).

Segundo Harvey (1980), um único agente pode assumir diferentes papéis na produção do espaço urbano: os promotores imobiliários que também podem ser proprietários fundiários, agentes imobiliários, industriais da construção civil, instituições financeiras e instituições governamentais, sendo que cada um deles está determinado por regras de valorização de cada capital.

No mesmo viés Corrêa (1995) afirma que os promotores imobiliários são um conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente a incorporação, o financiamento, o estudo técnico, a construção do capital-mercado em capital-dinheiro. Sendo assim, podemos considerar promotores imobiliários desde o proprietário fundiário que se tornou construtor e incorporador, passando pelo comerciante que diversifica suas atividades, até as grandes instituições financeiras, inclusive o Estado.

A escolha de destaque a esse agente se justifica pela sua importância no processo de ocupação do solo urbano e pelo seu grande poder político, capaz de influenciar as decisões públicas, principalmente a nível municipal. Os proprietários fundiários procuram extrair a maior renda possível de seus terrenos por especulação, os produtores obter o maior lucro possível de suas construções, a burguesia extrai a maior quantia de juros possível enquanto o Estado tenta organizar o mercado para reduzir os conflitos sociais entre as diversas classes presentes no espaço urbano.

Dentre os promotores imobiliários, os agentes incorporadores são aqueles que produzem as ações mais impactantes, pois através de estratégias pré-estabelecidas fazem do solo urbano moeda corrente transformando a cidade capitalista num grande negócio, já que possuem serviços de consultoria

para estudo de áreas com maior visibilidade para a incorporação e definição do produto imobiliário a ser lançado, em que momento e em qual localização da cidade, levando em consideração seus diferentes potenciais. Sobre a viabilização da maior lucratividade, Corrêa (1995) destaca que a atuação desses promotores se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial.

Segundo Ribeiro (1982), as funções exercidas pelo incorporador são: escolha e compra do terreno; análise de mercado; concepção e desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e operacionais; mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para a construção e para o consumidor final, podendo ainda, oferecer assistência jurídica com serviços de despachantes para tratar da documentação referente à compra/venda do imóvel.

Entretanto, como esse agente assume duplo papel quando adquire um terreno após a compra do lote, o de proprietário fundiário, o autor supracitado pensa que seria melhor analisar este agente a partir da concepção de capitalista comercial, quando investe em atividades promocionais, e proprietário fundiário quando exerce o controle, o acesso e a transformação do uso do solo.

Incorporação imobiliária é a operação-chave da promoção imobiliária, o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadorias (imóveis). A localização, o tamanho das unidades e a qualidade da construção são definidos na incorporação, assim como a decisão de quem vai construí-lo, a propaganda, o financiamento (a partir de recursos monetários provenientes de pessoas físicas ou jurídicas) e o investimento visando à compra do terreno e a construção do imóvel (CORRÊA, 1995).

A periferia metropolitana tradicionalmente não era área preferencial de atuação dos incorporadores imobiliários, por oferecer menores margens de lucro em relação a bairros mais valorizados, já que a população residente dessas áreas costuma apresentar baixo *status* socioeconômico. Até a década de 1980 havia a tendência de considerar as loteadoras como as únicas representantes da promoção imobiliária na periferia da RMRJ.

Desde o início dos anos 2000, no entanto, com a diversificação dos diferentes estratos de renda da população no município de Nova Iguaçu,

incorporadores externos destinaram a atenção para cidade, investindo em empreendimentos de grande porte para o perfil de consumo da classe média. O incentivo ao aquecimento do setor de construção civil, junto à relativa facilidade de crédito, que ganha força a partir de 2005, com medidas como aplicação de recursos em crédito imobiliário, aumento do limite de financiamento para compra de imóveis e o consequente crescimento percentual do número de unidades habitacionais financiadas, além da diminuição da burocracia garantiram o investimento na cidade.

Em entrevistas com agentes imobiliários de Nova Iguaçu, todos foram categóricos ao afirmar que essas medidas foram importantes para expansão do mercado imobiliário no município, promovendo principalmente maior oferta de crédito para a classe média, contribuindo para o sucesso dos últimos lançamentos, bem como para atração de incorporadores de grande porte.

No processo de produção do espaço urbano, os promotores imobiliários apresentam estratégias flexíveis, abertos às inovações, visando sempre seus interesses econômicos. Uma das primeiras grandes incorporadoras a introduzir no município o modelo de incorporação por empreitada em obras de grande porte foi a Gafisa, lançando em 2011, o condomínio vertical *Residencial Acqua*, com 504 unidades distribuídas em 4 blocos com 18 pavimentos (mais 4 pavimentos de garagem) e uma extensa área de lazer e infraestrutura. Foi o início da mudança no mercado imobiliário local, tanto pelo padrão do empreendimento quanto pelo tamanho dos apartamentos, consideravelmente menores que o praticado padrão de classe média. Apesar das objeções quanto à área útil das unidades, no primeiro final de semana do lançamento foram vendidas 50% das unidades, tendo sido vendidas todas as unidades de 3 quartos.

A Gafisa inaugurou uma nova era no mercado imobiliário iguaçuano, contribuindo para atração de outras construtoras de grande porte. No mesmo ano foi lançado o *Prime Residences* pela PDG com 112 unidades num padrão superior ao *Acqua* e maior conforto em termos de tamanho dos imóveis. Dois anos depois, em 2013, foi lançado o *Residencial Springs Condomínio Resort* também de incorporação da PDG com 240 unidades e as mesmas características em termos de tamanho dos imóveis oferecendo, “*tranquilidade*,

segurança, lazer e sofisticação em um só lugar” conforme anúncio do empreendimento.

Para 2017 estão previstos quatro novos empreendimentos, somente a incorporadora Visione está para lançar três: o *Golden Gate Club Condominium*, que se intitula “condomínio de altíssimo padrão” prometendo “*luxo e exclusividade*” para seus moradores já estágio avançado de construção e completamente vendido, o *The Park Design Residences*, que tem como principal atrativo a possibilidade de escolher, dentre várias opções, a planta do apartamento e o *Golden Village Residences* que, além do alto padrão, promete a exclusividade de um empreendimento de apenas um bloco. Além desses a Jerônimo da Veiga lança o *Palazzo Ducale Residences*.

The Park Design Residences

Palazzo Ducale

Golden Gate Condominium



Fotografia 5: Empreendimentos em fase de construção. *The Park Design Residences* em primeiro plano à esquerda, *Palazzo Ducale* em segundo plano no centro e *Golden Gate* em terceiro plano à direita.

Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Os interesses relacionados com essa modalidade residencial aparecem não só por parte dos empreendedores, que privilegiam a construção de

condomínios fechados, em detrimento dos loteamentos, em função do maior lucro que podem obter, por parte dos moradores, há uma busca por esse tipo de empreendimento que embora deixe a desejar no quesito tamanho – driblado por alguns adquirentes que compram unidades contíguas para posteriormente juntá-las – oferece uma variedade de serviços, tais como salão de festas, academia, sauna, parque aquático, dentre outros, que são extremamente atraentes para os compradores, além da convivência social a um grupo mais restrito e seleto de pessoas.

Os novos empreendimentos ressaltam no município a ideia de desfrute de lazer privativo, com o conforto da oferta de serviços dentro dos condomínios, num processo que se assemelha ao padrão de construções da Barra da Tijuca, remetendo a um incipiente caso de autosegregação, limitando a convivência social a um grupo restrito, de equivalente poder aquisitivo.

Enquanto historicamente a população pobre da cidade do Rio de Janeiro sem condições de sobreviver em bairros do núcleo da metrópole, tanto pelos altos índices de aumento dos aluguéis como da prestação da casa própria, aliado à compressão salarial, foi empurrada para as áreas periféricas, com menor provimento de infraestrutura e serviços, caracterizando uma situação de segregação induzida, atualmente percebe-se a formação de um híbrido na periferia metropolitana, onde a heterogeneização socioespacial no município de Nova Iguaçu viabiliza a atuação de agentes imobiliários interessados na constituição de espaços autosegregados.

De acordo com Corrêa (1995), a classe dominante ou uma de suas frações segrega outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano.

Assim, após a constituição de um conjunto arquitetônico para uma classe social mais abastada, o capital incorporador vem tornar possível, também na periferia e para uma demanda da própria periferia, empreendimentos em estilo autosegregado de forma a constituir um diferencial de vendas que confere *status* e propicia o desfrute privativo de espaços de lazer.

4.2 O papel dos Condomínios Fechados no processo de segregação residencial

O espaço urbano é socialmente produzido e para entendermos como se dá a construção e transformação da cidade, há que se levar em conta inúmeros fatores e interesses que se sobrepõem, no plano econômico, político e também social. A inserção do Brasil no processo de globalização, a partir de meados dos anos 1980, exacerbou os males decorrentes do padrão de produção, de acumulação e de distribuição de renda no país, que se somam às formas de governabilidade tradicionais ainda predominantes e à ação especulativa dos mercados imobiliários (Ribeiro, 2000).

Um processo importante no entendimento do espaço urbano é a segregação espacial. A cidade sempre foi produto da desigualdade social, pois, conforme afirma Singer (1979), o pressuposto para existência da cidade é a diferenciação da sociedade dividida em classes. Uma das evidências da fragmentação social pode ser encontrada na opção crescente dos ricos e de parcelas das camadas médias pela residência em bairros cada vez mais elitizados e autossuficientes, promovendo um isolamento em relação ao resto da população. Quando a camada de mais alta renda consome e valoriza de forma diferenciada o espaço urbano, produz a segregação socioespacial.

Na sociedade capitalista o acesso às diversas áreas da cidade é controlado pelo mercado imobiliário, onde as classes sociais de maior poder econômico têm acesso e se apropriam das áreas mais valorizadas, comumente mais bem servidas de infraestruturas e amenidades. Harvey (1985) aponta que a segregação significa acesso diferenciado aos recursos sociais, o que leva a diferentes oportunidades e a tendência de os espaços segregados serem também espaços de reprodução de classes sociais.

Segundo Bourdieu (1989), o processo de segregação socioespacial não é um fenômeno contemporâneo no espaço urbano, uma vez que está associado, historicamente, à existência de classes e grupos sociais que se diferenciam, se opõem e apresentam interesses distintos. O aumento da divisão social do trabalho é a origem da diferenciação social, pois cria distinções de recursos, atributos, de poder e de *status*. Essas diferenças

constituem a base “material” para a formação de categorias sociais, engendrando, ao mesmo tempo, uma divisão social do território.

A relação entre diferentes classes e grupos sociais, já se apresentava no surgimento das primeiras cidades, onde os mais privilegiados, abastados financeiramente e com maior *status*, sempre se estabeleceram nos melhores espaços disponíveis no momento e ocuparam os melhores territórios, que se tornavam valorizados e sofriam melhorias frente aos já estabelecidos.

Sposito (1991) aponta que o tipo de reprodução do solo urbano na cidade capitalista através da verticalização gera um processo crescente de segregação residencial e aumenta os contrastes e desigualdades de acesso aos bens e serviços urbanos pelos diversos segmentos sociais, uma vez que a terra-mercadoria passa a ser objeto crescente de interesse da promoção imobiliária. Ao debater esse assunto, Souza (1993) afirma que no momento que os agentes produtores do espaço urbano selecionam áreas para a sua ação, estas passam a ter um acréscimo de investimentos públicos e privados, ressaltando a característica segregadora que vem moldar a espacialidade iguaçuana.

A segregação residencial pode ser pensada também como uma consequência social advinda de uma idealização imposta pelo mercado. Na produção desse tipo de empreendimento o *marketing* e a propaganda são elementos centrais, que buscam destacar a possibilidade da realização de um ideal de moradia com estilo de vida privilegiada e a presença de amenidades de lazer e serviços, ressaltando a ideia de viver bem, com conforto e segurança, valendo-se do discurso de estar em harmonia com a natureza, enfatizando o valor do que é privado e restrito em detrimento do que é público, evidenciando o simbolismo e a diferenciação de *status* que essa forma de moradia reflete.

A segregação socioespacial é comumente analisada como a exclusão de grupos desfavorecidos, no âmbito de um conjunto social, do seu direito à cidade, principalmente por questões econômicas. A população pobre dos grandes centros urbanos tende a ser empurrada, em razão da sua situação de destituição, para as regiões periféricas, desprovidas de infraestrutura e serviços, caracterizando uma situação de segregação induzida, conforme Souza (1996). Há algumas décadas, porém, é possível observar um movimento

de auto segregação: quando pessoas de classes sociais de alto poder aquisitivo, por vontade própria, agrupam-se em condomínios fechados.

A segregação residencial é um dos mais expressivos processos espaciais que geram a fragmentação do espaço urbano, conforme argumenta Corrêa (1979). Os condomínios fechados podem ser considerados símbolos do processo de segregação residencial a partir do momento que promovem uma segmentação social e espacial entre as parcelas da população que têm poder aquisitivo para consumir esse tipo de moradia, provocando um isolamento desse grupo em relação aos demais.

Caldeira (2000) aponta que, diferente do padrão de segregação que se estendeu de 1940 a 1980 no país, baseado no aumento das distâncias físicas e sociais entre as classes, com maior dispersão entre si, com o qual os mais pobres eram cada vez mais “expulsos” para a periferia subequipada, caracterizando a relação centro-periferia, a segregação após a década de 1980 seria caracterizada pela maior proximidade espacial entre as classes sociais, através de uma maior dispersão da classe alta pela periferia e da difusão da classe pobre pelas áreas mais nobres da cidade, principalmente com a criação de favelas, porém, sem que isso signifique uma proximidade social entre ambas. É neste contexto que se acentua a autosegregação da classe de renda mais alta nos condomínios fechados.

Os condomínios fechados, de acordo com Caldeira (1997), constituem-se em uma versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, que a autora chama de “enclaves fortificados”. Esses espaços privatizados, fechados e monitorados não se restringem apenas para uso residencial, mas se ampliam para funções de consumo, lazer ou trabalho, abrangendo várias modalidades, como os conjuntos de escritórios, consultórios médicos, *shopping centers*, e outros espaços como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos.

Os condomínios fechados que, em geral, ocupam grandes extensões de área nas periferias das aglomerações, urbanizadas privadamente e isoladas do seu entorno, segundo Caldeira (1997) possuem as seguintes características básicas: são propriedades privadas com áreas e equipamentos de uso coletivo, dirigem-se, preferencialmente, para as classes mais abastadas; enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que

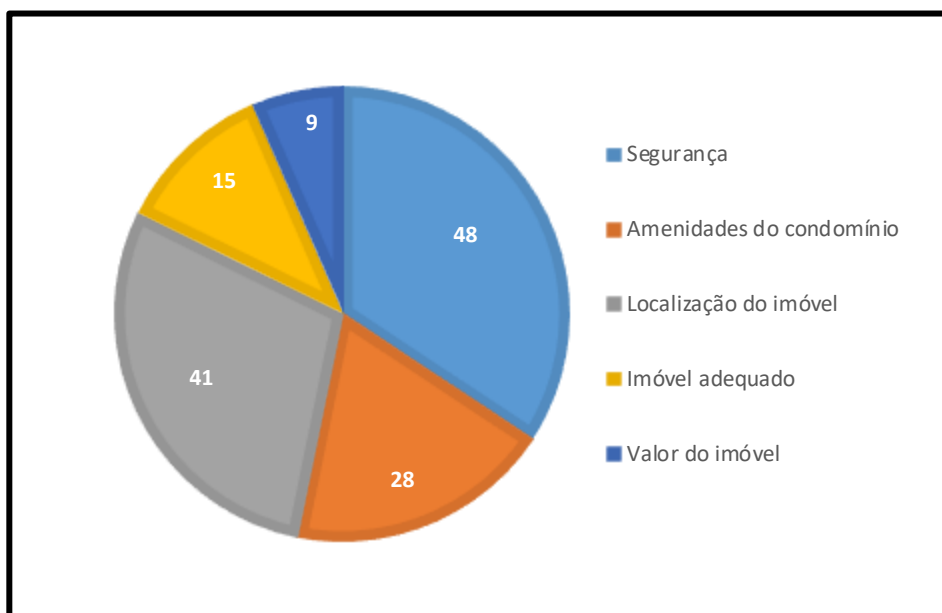
é público e aberto na cidade; estão fisicamente demarcados por muros, grades e detalhes arquitetônicos; voltam-se para o interior e não em direção à rua; possuem infraestrutura básica, serviços, portaria, áreas verdes e sistemas de vigilância e segurança, impondo regras internas de inclusão e exclusão; e apresentam grande flexibilidade no que diz respeito à localização, podendo se situar praticamente em qualquer lugar, tendo em vista sua autonomia e independência em relação ao entorno.

As implicações desse tipo de enclave no quadro de segregação e fragmentação urbana cada vez mais caracterizam e dão forma às metrópoles brasileiras. O contexto de redução do papel do Estado e de difusão das políticas neoliberais, está na base da deterioração dos espaços públicos como ruas, praças e parques, calçadas e transportes coletivos, que passam a ser evitados, enfraquecendo a relação do cidadão com a cidade. Nos condomínios fechados os espaços públicos são eliminados e os privados são expandidos e passam a desempenhar funções públicas de maneira segregada.

O medo da violência foi uma das principais justificativas dadas pelos moradores entrevistados¹² que escolheram os condomínios fechados em Nova Iguaçu. O gráfico abaixo traz o resultado da pesquisa de campo sobre o principal motivo de escolha do condomínio fechado como forma de moradia.

¹² Entre junho de 2016 e fevereiro de 2017 foram entrevistadas 141 famílias dos empreendimentos *Acqua*, *Springs Condomínio Resorts* e *Prime Residence*, pois dentre os selecionados são os únicos prontos e somam um total de 804 apartamentos, dessa forma tivemos uma amostragem de cerca de 17,5% do total de moradores desconsiderando os imóveis vazios.

Gráfico 4: Motivo de mudança para os condomínios fechados – 2016 / 2017



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora entre junho de 2016 e fevereiro de 2017.

Abaixo algumas das respostas dadas ao questionamento do principal motivo da escolha por essa forma de moradia:

“Pela segurança, principalmente dos meus filhos, (...) eu não tenho medo de deixar meu filho brincar nas dependências do condomínio, eu cresci brincando na rua, mas com a violência de hoje não dá mais” A. L., 39 anos.

“A minha escolha (pelo condomínio fechado) foi pela segurança, eu me sinto segura por ter porteiro, vigilante, câmeras” M. E. T., 32 anos.

“Aqui eu sei que tenho um mínimo de segurança” C.E.C., 44 anos.

A ideia de uma cidade perigosa, que é na maioria das vezes exacerbada por grupos de interesse, vale lembrar que a mercantilização do medo é muito vantajosa para alguns setores específicos da economia, em especial relacionados com os serviços de segurança, vem levando os segmentos sociais de maior renda a produzir espaços exclusivos e teoricamente seguros para o trabalho, residência, lazer e consumo, gerando conseqüentemente novas formas de exclusão a quem não tem poder aquisitivo para subsidiar essa “segurança”. Alguns dos motivos pela procura desse tipo de moradia são:

aumento da sensação de insegurança, causado pela violência urbana, incapacidade do Estado em garantir serviços básicos à população, além da questão do *status* social.

A variedade de mecanismos de segurança de que os condomínios podem dispor, dependendo do *status* econômico do grupo de moradores, é ampla e diversificada, os condomínios podem estar equipados com segurança privada 24 horas por dia, portaria com sistema de comunicação interna com os moradores, e um sistema de vigilância constante, estando inclusive à disposição de empresas ou outros locais de serviços que se caracterizam como modernos. Dessa forma, a oferta desse produto vem acompanhada de fortes atrativos capazes de “assegurar” a tranquilidade em relação aos problemas da vida social externa.

Neste formato de residência também se destaca a possibilidade de realização de um ideal de moradia e de convivência e vizinhança, a alternativa de uma situação de vida privilegiada frente aos que estão fora dos “muros fortificados”, a presença de amenidades de lazer e serviços e a promessa de proteção contra a violência das grandes cidades.

O princípio essencial que influencia a distribuição das residências no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é a preferência social (preferência por vizinhos semelhantes) e a expressão negativa, é a distância social (rejeição de vizinhos diferentes) (CASTELLS, 1983, p. 212).

As falas dos entrevistados, moradores de condomínios fechados em Nova Iguaçu reforçam tal hipótese:

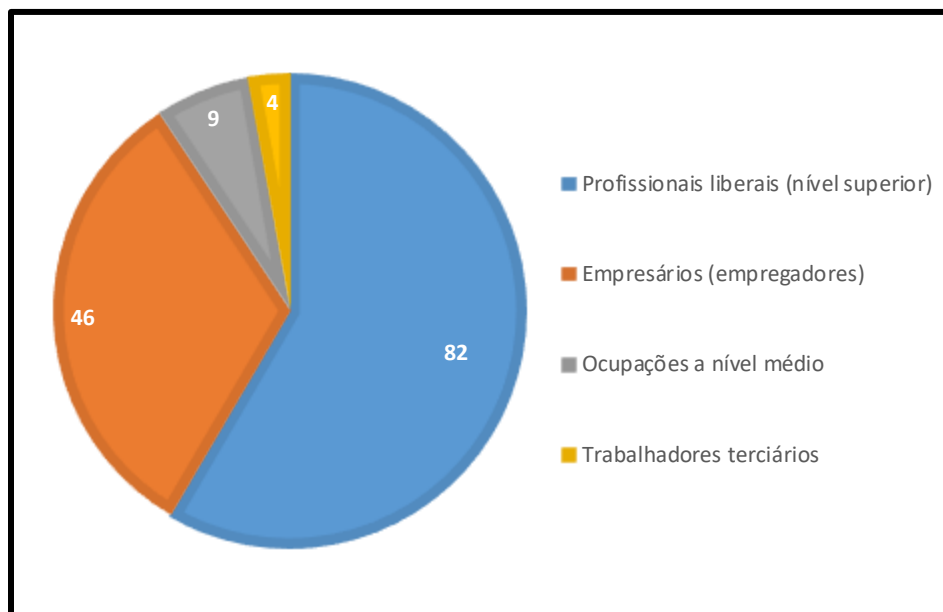
“Eu sei quem mora aqui, sei quem são os meus vizinhos e isso me tranquiliza, (...) não é qualquer um que compra apartamento aqui” S. M., 47 anos.

“É bom ter sauna, academia (...) exclusivos, porque eu divido apenas com os meus vizinhos, que são pessoas como eu” R. X., 37 anos.

Uma parcela desses moradores dos novos empreendimentos imobiliários no município, conforme mostra o gráfico abaixo, compreende

empresários que ao abrirem negócios em Nova Iguaçu passaram a residir ali em boas residências, mas a fatia mais expressiva é a de pessoas que ascenderam socialmente através da qualificação profissional. Tais moradores são majoritariamente originários do próprio município, mas também de cidades vizinhas como Belford Roxo, Nilópolis e Mesquita.

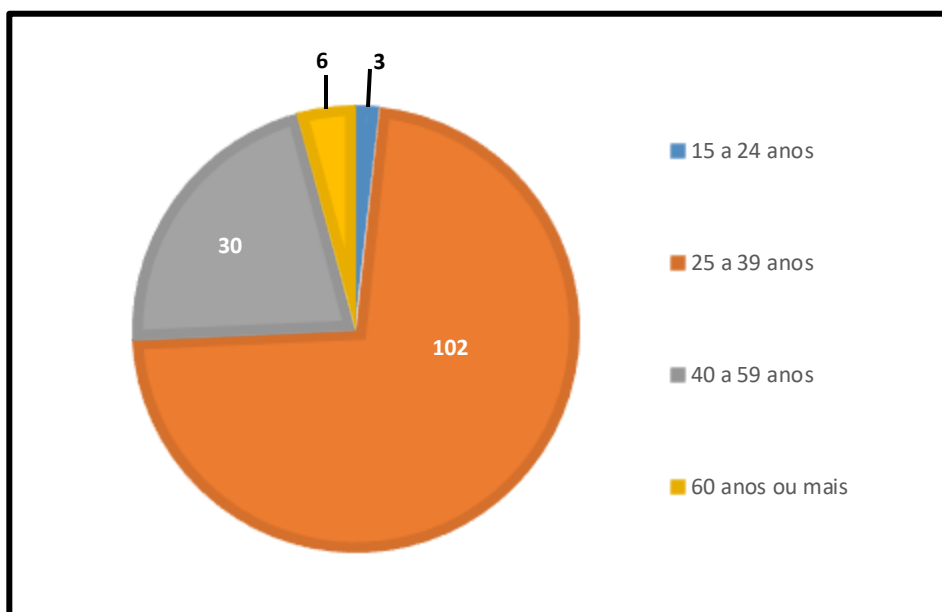
Gráfico 5: perfil de ocupação dos moradores dos novos empreendimentos – 2016/2017



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora entre junho de 2016 e fevereiro de 2017.

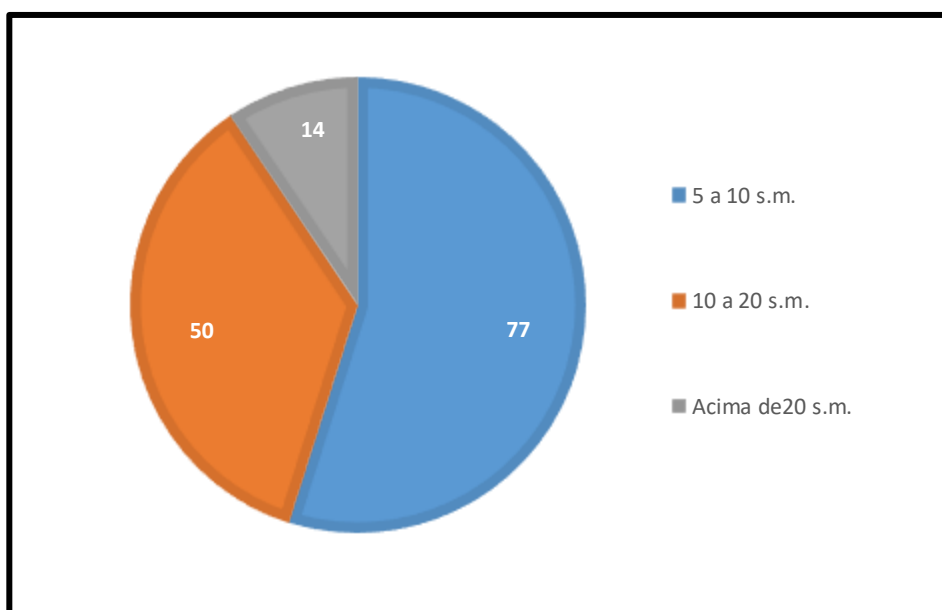
Sobre o perfil dos moradores dos condomínios fechados, a maioria é composta por adultos jovens de classe média e classe média alta, com ensino superior completo e média de 2,6 pessoas por família. A maioria, 89,6% reside em imóvel próprio. Segurança, proximidade do trabalho e acesso a uma infraestrutura de lazer privativa se apresentam como as principais motivações para escolha desse tipo de moradia.

Gráfico 6: Perfil de faixa etária dos moradores dos novos empreendimentos – 2016 / 2017



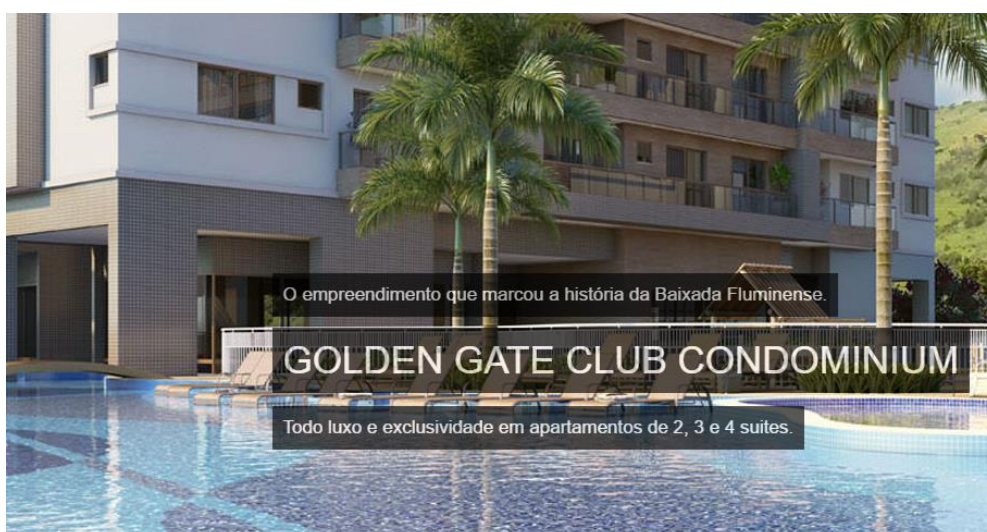
Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora entre junho de 2016 e fevereiro de 2017 .

Gráfico 7: Perfil moradores dos novos empreendimentos por faixa de rendimento – 2016 / 2017



Fonte: Pesquisa de campo realizada pela autora entre junho de 2016 e fevereiro de 2017 .

Os condomínios fechados representam uma nova alternativa para a vida urbana dessas classes médias e altas, por conferirem alto *status*. A construção de símbolos de *status* é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais. Uma maneira de verificar isso é analisar anúncios imobiliários. A publicidade de imóveis ao expressar/criar os estilos de vida das classes média e alta revela os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigência na sociedade. Os anúncios não só revelam um novo código de distinção social, mas também tratam explicitamente a separação, o isolamento e a segurança como questões de *status*. Em outras palavras, eles repetidamente expressam a segregação social como um valor.



Fotografia 6: Publicidade do empreendimento *Golden Gate Condominium* valorizando o luxo e a exclusividade dos apartamentos. Fonte: Site Oficial.



Fotografia 7: Publicidade do empreendimento Jardins. Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Em geral, tais anúncios reforçam o ideal de um “novo conceito de moradia, a partir da promessa de segurança, isolamento, homogeneidade, instalações e serviços. A imagem que confere maior *status* e, portanto, a mais atrativa é a de uma comunidade fechada e isolada, um ambiente seguro no qual se pode usufruir dos mais diversos equipamentos e serviços e, sobretudo, viver apenas entre iguais.

Partindo de confinamentos em espaços de consumo e lazer, é possível um pensamento análogo à própria origem das cidades, como revela Bauman (2007) ao lembrar que a tendência urbana na Antiguidade e na Idade Média era a construção de cidades com amplas muralhas e cercas, visando a proteção da forma *urbis*: o caos encontrava-se do outro lado dos muros, sendo as cidades locais de relativa segurança. Todavia, na cidade contemporânea, esta apresenta-se como *lócus* da insegurança, promovendo a busca da sociedade por ambientes que visem o distanciamento do caos urbano sem, no entanto, afastar-se da comodidade dos serviços à disposição na metrópole.

A terra na sociedade capitalista é uma mercadoria valiosa, devendo ser comprada ou alugada, onde seu preço varia conforme infraestrutura e oferta de serviços diversos. Assim, de um lado, verificamos a existência de uma cidade formal ou legal, utilizando os termos adotados por Maricato (1996), na maior

parte das vezes bem planejada, com bairros ricos, ruas arborizadas, avenidas largas, privilegiada por equipamentos e serviços. Do outro lado, temos a cidade informal ou ilegal, composta pela periferia pobre, pelas favelas, pelos cortiços, enfim, áreas sem infraestrutura adequada, habitadas pela população de baixa renda. Esse afastamento espacial e a precariedade das condições de vida urbana, imposta aos mais pobres reforçam a ideia de segregação induzida.

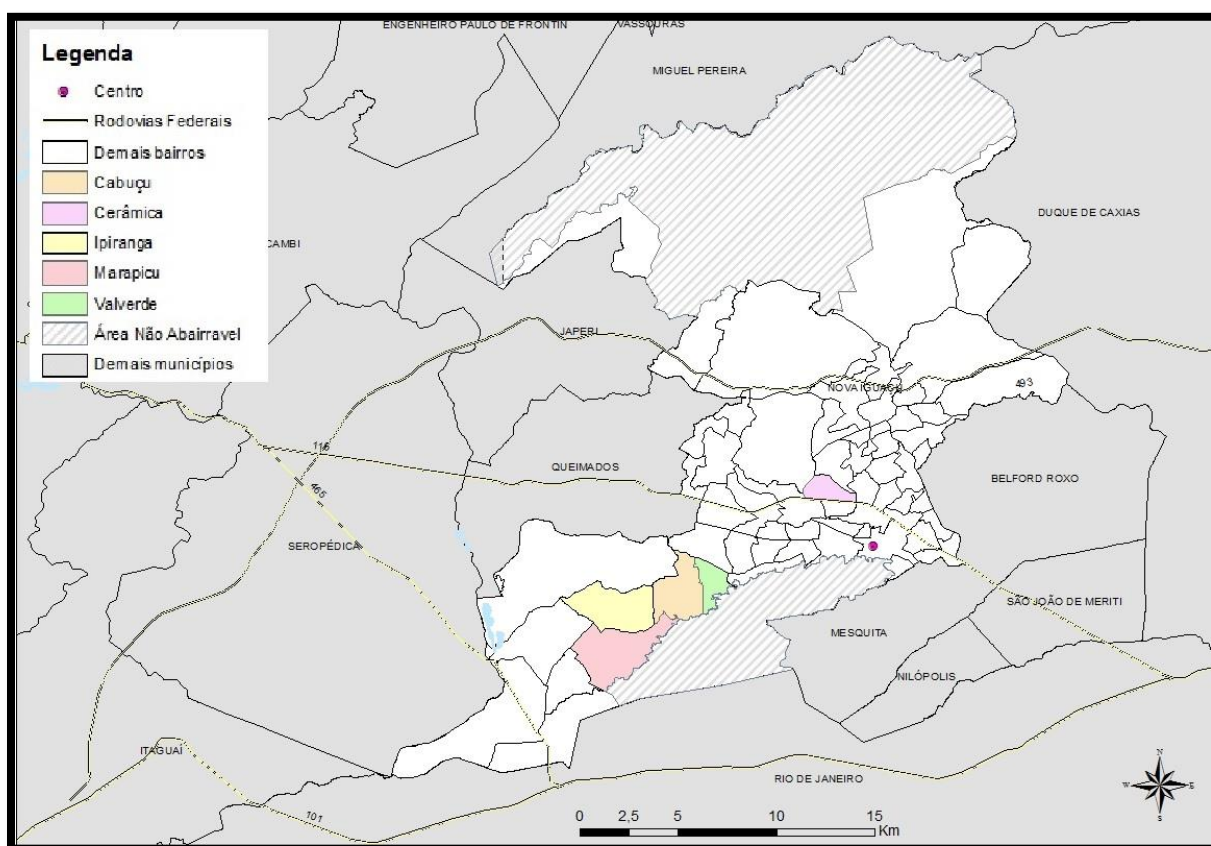
Torres (2004) revela um outro aspecto dentro do estudo de segregação residencial, evidenciando como esse processo contribui de fato para o aumento e perpetuação da pobreza, apresentando alguns elementos para a comprovação dessa contribuição. O primeiro está relacionado a má qualidade de moradia, o que implica em riscos ambientais e principalmente para a saúde das famílias de baixa renda, que por muitas vezes têm de buscar em áreas impróprias e pouco dotadas de infraestrutura na solução para a falta de lugar para viver. Um outro aspecto é a desproporcionalidade dos custos de moradia entre as camadas ricas e pobres da sociedade, sendo que os mais pobres gastam, cerca de 25% dos rendimentos com habitação, enquanto cerca de 17% da renda das famílias com poder aquisitivo maior é designado à moradia. Esse gasto relativo maior das famílias menos abastadas gera um aumento na desigualdade entre esses dois extremos da sociedade.

Distância entre a moradia e o emprego, escassez de serviços e situação irregular de moradia são outros elementos da segregação residencial que contribuem para a manutenção da situação de pobreza, no sentido que impõem barreiras e dificuldades para o desenvolvimento dos moradores de áreas pobres, gerando um aumento da desigualdade.

Ao mesmo tempo em que localmente Nova Iguaçu representa uma centralidade, também se insere de forma periférica na metrópole. Os problemas urbanos e sociais que o crescimento acelerado produziu, não estão sendo acompanhados por planejamento, o que vem culminando em problemas, principalmente nos bairros da periferia. Falta infraestrutura para receber parte da população segregada que se vê obrigada a migrar para bairros afastados do centro pelos altos custos. Violência, ofertas de emprego de baixa qualificação e remuneração, precariedade nos serviços de saneamento básico, coleta de lixo, abastecimento hídrico, são problemas enfrentados por uma população majoritariamente pobre e com baixa mobilidade social.

O mapa abaixo destaca cinco bairros, Cabuçu, Cerâmica, Ipiranga, Marapicu e Valverde, que segundo corretores de imobiliárias locais são os de maior procura da população que sai do centro de Nova Iguaçu afim de reduzir custos. Nesses bairros também se concentram a maioria dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida do município de Nova Iguaçu. É importante destacar, dentre os bairros citados, a emergência do bairro de Valverde como centro comercial, além de possuir terrenos vazios junto à serra, que possibilitam a construção de novos loteamentos.

Mapa 4: Bairros em processo de expansão imobiliária



Fonte: Elaboração própria, 2016.

Há atualmente quinze empreendimentos que fazem parte das políticas de habitação do PMCMV nos bairros que compõem a URG Cabuçu, voltados para as camadas de menor poder aquisitivo (0-3 salários mínimos), são eles os Residenciais: Álano, Aguilares, Bolívar, Miramar, Goya, León, Rosário, Valparaíso, Vila Toscana, Vila Provance, Canne, Chamonix, Mônaco, Nice e Fazendinha.

Os bairros Ipiranga, Valverde e Marapicu (URG Cabuçu) apresentam em maior ou menor proporção déficits de infraestrutura, ruas sem asfaltamento, linhas de ônibus precárias e insuficientes, abastecimento de água irregular e falta de saneamento básico. Essas medidas evidenciam a proporção da influência do Estado junto aos grandes incorporadores para o aumento da segregação residencial que vem ocorrendo no município com a nova demanda dos condomínios exclusivos, que não se preocupam em promover uma maior integração da população e sim uma diferenciação entre áreas para ricos e áreas para pobres.

4.3 Políticas de habitação social e a segregação induzida

A habitação é um direito básico de cidadania. Essa perspectiva é respaldada no debate internacional, desde a Declaração Universal de Direitos Humanos, de 1948, até a Declaração de Istambul sobre Assentamentos Humanos, de 1996, que reafirmou o compromisso dos governos nacionais com a completa e progressiva realização do direito à moradia adequada e estabeleceu como um objetivo universal que se assegure abrigo adequado para todos e que se façam os assentamentos humanos mais seguros, mais saudáveis e mais agradáveis, equitativos, sustentáveis e produtivos. No Brasil, o direito à moradia foi reconhecido mediante a Emenda Constitucional 26/2000, que altera o art. 6º da Constituição Federal, fazendo constar a moradia entre os direitos sociais.

O solo urbano, por sua vez, deve ser compreendido como um bem de caráter social, e, tal como a habitação, uma condição básica e indispensável para a sobrevivência. A sobrevivência na cidade depende fundamentalmente do acesso à moradia, mas não somente, acesso à saúde, à renda e à educação, são também elementos básicos que constituem um “mínimo social”, que habilita os indivíduos e os grupos sociais a fazerem outras escolhas ou a desenvolver suas capacidades. Essa afirmação ganha maior relevância quando se verifica que o acesso à terra implica o acesso a um conjunto de equipamentos e serviços que lhe são próximos, física e socialmente. Entende-se a moradia, portanto, de uma forma ampliada, como a habitação em si e

também como o solo e o conjunto de equipamentos, serviços e amenidades, cuja acessibilidade ela possibilita.

Por outro lado, a habitação é, direta ou indiretamente, fruto de um processo de produção capitalista. Este processo de produção, diferentemente de outros setores econômicos, tem como base de sua lucratividade a apropriação dos benefícios gerados pela extrema diferenciação do espaço urbano em termos de equipamentos, serviços e amenidades, diferenças que são reproduzidas e aprofundadas pelo processo de produção. Tendo em vista o histórico déficit na oferta de serviços públicos urbanos que marca as cidades brasileiras, os processos privados de produção habitacional tendem a adotar um comportamento especulativo, retendo a terra na espera da valorização e apostando sempre na elevação dos preços relativos. O resultado deste processo é que a produção privada atinge apenas um pequeno grupo social, formado pelas camadas de renda alta ou média alta que se apropriam dos terrenos que apresentam melhores condições de acessibilidade às áreas centrais, melhores ofertas de infraestrutura e maior nível de amenidades.

Os processos de formação das cidades e expansão do tecido urbano promovem a diferenciação espacial e consequente segregação socioespacial, sobre o assunto Santos (1983) afirma que:

“Cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor, consumidor, cidadão, depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação e até o mesmo salário têm valor diferente segundo o lugar onde vivem. As oportunidades não são as mesmas. Por isso a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. (SANTOS, 1983, p.81). ”

Um dos agentes mais importantes que atuam na produção do espaço urbano é o Estado. Souza (2011) aponta que:

“O Estado, tradicional promotor de segregação residencial (junto com o capital imobiliário, ou tendo este por trás) ao investir diferencialmente nas áreas residenciais da cidade e estabelecer estímulos, zoneamento e outras normas de ocupação do espaço que consolidou a segregação, atua, também como agente repressor. Via de regra, na tentativa de colocar os pobres “no seu devido lugar”: antes uma guarda das elites que uma polícia cidadã,

igualmente respeitadora de homens, negros, de moradores privilegiados e pobres. (SOUZA, 2011, p. 84)”.

O Estado é agente da organização espacial, sendo ele proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de regulador do uso do solo, atuando na aprovação de leis e normas de zoneamento urbano, cobrando impostos e também produzindo habitação de interesse social.

No ano de 2008, o mundo foi surpreendido pela crise gerada no setor imobiliário norte americano. Assim, buscando medidas de combate à crise, o governo brasileiro adotou políticas neokeynesianas para sustentação da trajetória de crescimento econômico que o país estava inserido (Aragão 2010).

Em 2009 veio à luz o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) por meio da Lei n. 11.977 com a intenção de alavancar a produção e a comercialização de novas unidades habitacionais gerando um impacto positivo na criação de emprego e renda. A construção civil é um segmento que gera demanda expressiva de mão de obra, sendo frequentemente mobilizado como elemento de políticas econômicas anticíclicas em momentos de recessão. A política de habitação ganhou contornos de política social ao colocar como público prioritário as populações de baixa renda que se encontravam fora do mercado consumidor imobiliário visando a redução da desigualdade social e do déficit habitacional brasileiro, que em 2009 representava 10,4% do total de domicílios nacionais, cerca de 6,143 milhões de unidades habitacionais (PNAD, 2009) em conjunção com outras políticas econômicas e sociais visando a superação da pobreza.

Em sua primeira fase, compreendida entre março de 2009 e meados de 2011, o PMCMV estabeleceu como meta a construção de um milhão de novas moradias. Em sua segunda fase, iniciada em meados de 2011 e prevista para se estender até o final de 2014, dobrou-se a meta da primeira fase, prevendo-se a construção de mais dois milhões de unidades habitacionais. O programa foi formulado para atender a três faixas de renda distintas, com metas, mecanismos de contratação e subvenções econômicas diferentes. A Faixa 1 destinada ao atendimento de famílias com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos (s.m), a Faixa 2 atendendo famílias com renda mensal de 3 a 6 s.m e

a Faixa 3 a famílias com renda de 6 a 10 s.m, dando-se maior prioridade ao atendimento das faixas de menor renda.

Nos empreendimentos da Faixa 1, a demanda e o local de construção são indicadas pelos governos locais. A construtora é remunerada pela execução do projeto diretamente pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), eliminando o risco de inadimplência dos beneficiários e não exercendo qualquer atribuição relacionada à comercialização dos imóveis já que cabe ao poder municipal a manutenção de um cadastro para possíveis beneficiados. Os valores pagos pelos beneficiários do programa têm um teto de R\$ 50,00. Os imóveis são quase integralmente subsidiados pelo FAR, que recebe aportes do Orçamento Geral da União (OGU) para arcar com os custos do programa. Para essa faixa de renda há também a modalidade "Entidades", em que a construção do empreendimento é contratada junto a organizações representativas de movimentos sociais por moradia. Nesse caso, as entidades responsabilizam-se pela construção do empreendimento e pela indicação dos beneficiários. Nessa modalidade, o financiamento é feito pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

Para as faixas 2 e 3 as condições são distintas. Nesses casos, a construtora figura como incorporadora da operação, responsabilizando-se pela comercialização das unidades. Os beneficiários celebram contratos de compra e venda diretamente com a construtora, recebendo financiamento para a compra das unidades. O financiamento é concedido pela Caixa Econômica Federal com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). No caso da faixa 2, os beneficiários contam com o abatimento de uma parte da entrada, o que caracteriza uma forma de subsídio direto não aplicável à faixa 3.

A implantação de empreendimentos vinculados ao PMCMV devem atender os seguintes requisitos de caráter urbanístico: precisa respeitar o plano diretor, quando existente; prever a adequação ambiental do projeto; criar a infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública, saneamento básico e drenagem de águas pluviais; viabilizar ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; implantação ou de ampliação dos equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, lazer e transporte; instalação de sistema de aquecimento solar nas unidades habitacionais; acessibilidade a portadores de necessidades especiais.

De acordo com Plano Diretor Participativo do município de Nova Iguaçu, criado em 2011 e sancionado em 2013:

Art. 8º. Nas políticas para o território do município deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. compatibilização entre o desenvolvimento econômico, urbano e rural e a sustentabilidade ambiental e social e do patrimônio cultural;

II. universalização do acesso ao saneamento básico e garantia do direito à habitação digna;

III. inclusão social, evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;

IV. redução das desigualdades territoriais, em todas as políticas públicas desenvolvidas no município;

V. combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

VI. promoção da distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à capacidade, presente ou prevista, da infraestrutura, da mobilidade e do atendimento à rede pública de serviços;

VII. reconhecimento dos assentamentos existentes, desde que sua urbanização seja compatível com a segurança dos moradores, o interesse público e social e o respeito às condições ambientais;

VIII. aumento da eficiência do município, ampliando os benefícios sociais e reduzindo os custos operacionais para os setores público e privado;

IX. direcionamento da expansão e do adensamento do município para as áreas com melhores condições de infraestrutura e de acesso aos equipamentos e serviços públicos, centros de comércio, serviços e emprego;

X. promoção da eficiência dos investimentos públicos e privados em termos sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais;

XI. priorização do transporte coletivo público em relação ao individual na utilização do sistema viário principal;

XII. garantia de acessibilidade para as pessoas com deficiência e locomoção reduzida em todos os espaços de uso público;

XIII. subordinação da realização de parcerias entre os setores público e privado ao atendimento do interesse público, da função social da cidade e dos objetivos deste Plano Diretor Participativo;

XIV. fortalecimento de centralidades de bairro, incentivando a dinamização das atividades econômicas, criação de identidade da cidade e o acesso da população às redes de comércio e serviços;

XV. proteção ao meio ambiente e ao patrimônio cultural em todas as suas vertentes;

XVI. estímulo à recuperação da memória do município, como aspecto indispensável da formação de sua identidade;

XVII. preservação da cultura das comunidades tradicionais do município;

XVIII. inclusão de políticas afirmativas em todas as políticas territoriais, visando a redução do preconceito e das desigualdades raciais, de gênero e de opção sexual;

XIX. orientação e controle do processo de ocupação do solo, por meio de monitoramento, fiscalização e estruturação de um sistema de informação. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E O SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU, Art. 8º, grifo meu).

Em Nova Iguaçu há vinte e dois empreendimentos do PMCMV voltados para Faixa 1, dois para Faixa 2 e mais dois para Faixa 3, não havendo nenhum na modalidade Entidades. Na presente pesquisa buscaremos nos aprofundar apenas nos empreendimentos da Faixa 1¹³ por entender que por ser a população de menor poder aquisitivo e, conseqüentemente, menor poder de escolha, também é a que mais sofre com as arbitrariedades na escolha dos terrenos para construção dos imóveis.

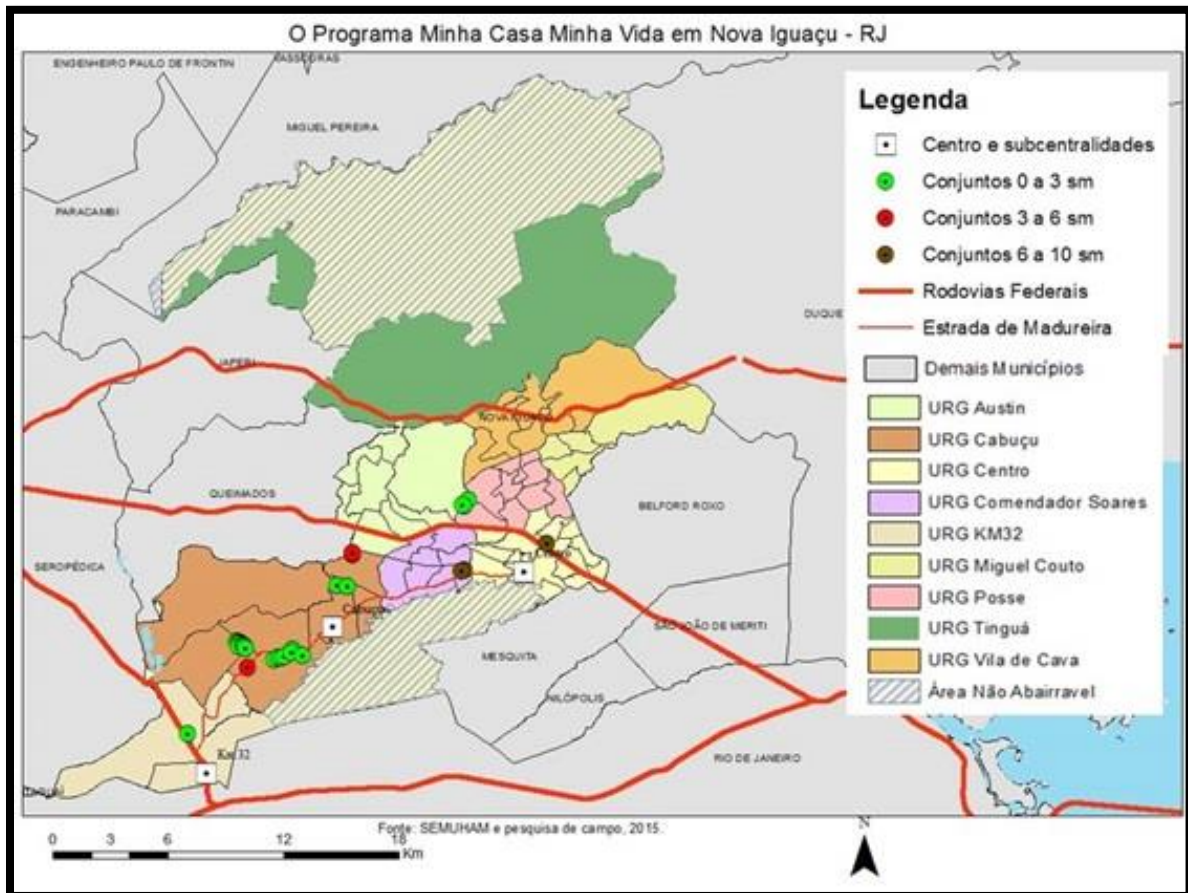
Cabe ao poder público municipal a aprovação dos projetos de acordo com a legislação local, que pode ser flexibilizada de acordo com os interesses dos agentes, sobretudo das construtoras e do próprio poder municipal. O município tem ainda a obrigação na criação e organização da infraestrutura urbana nas vias públicas do entorno dos empreendimentos, podendo ficar a cargo das construtoras como forma de compensação. Cabe também ao município o direcionamento da localização dos empreendimentos, devendo este criar instrumentos para que hajam áreas destinadas a habitação de interesse social em áreas com melhores provisões de serviços e infraestrutura, a fim de inibir a segregação residencial.

¹³ Cada faixa de rendimento possui um limite de financiamento que recebe valores diferenciados dependendo da localização da unidade habitacional: se é situada na capital de Estados, integrante de Região Metropolitana ou demais municípios. Para os beneficiários com renda até 6 salários mínimos há subsídio governamental que atinge o valor máximo de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) a depender da renda, com subsídio integral para as faixas de 0-3 sm.

“Pode-se dizer que se está diante de um processo de segregação residencial de um grupo social por outro quando uma parcela da população é forçada ou induzida em princípio contra a sua vontade, a viver em um local no qual, se pudesse escolher, não viveria – ou, pelo menos, não viveria confinada àquele local, ou ainda melhor, àquele tipo de local (SOUZA, 2008, p.56).”

Conforme é possível perceber no mapa abaixo, os empreendimentos do PMCMV da Faixa 3 se localizam mais próximos à área central se comparado aos demais. Os moradores desses conjuntos se beneficiam da infraestrutura da URG Centro que é muito mais bem-dotada de serviços, sem, contudo, desembolsar valores praticados nos novos empreendimentos imobiliários da área central. Há ainda dois empreendimentos destinados a Faixa 2, um localizado no limite da mancha urbana, próximo à divisa com o município de Queimados, outro mais afastado, no bairro Marapicu. Os empreendimentos da Faixa 1, por sua vez, se concentram, em maior parte, na URG Cabuçu, em bairros cuja formação se pauta sobretudo na autoconstrução, forma mais usual de provisão habitacional para a população de baixa renda. Fica claro que o PMCMV destinado a população mais pobre tem uma lógica de localização no limiar da mancha urbana, espraiando o tecido urbano de Nova Iguaçu com infraestrutura insuficiente.

Mapa 5: Localização dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu



Fonte: Extraído de Silva, 2016, p. 61.

A escolha das áreas destinadas à implantação de programas habitacionais, não é neutra. Apesar da legislação municipal, ocorre a reprodução sistemática do processo de periferização da população mais pobre, estimulados pela busca por terras mais baratas, para construção dos empreendimentos afim de maximizar os lucros. Ao contrário do previsto na legislação municipal, que privilegia a redução das desigualdades territoriais, inclusão social e adensamento das áreas melhores providas de infraestrutura, o PMCMV tem uma lógica de localização no limiar da mancha urbana, ampliando assim o tecido urbano de Nova Iguaçu, e com infraestrutura insuficiente. Dessa forma é possível afirmar que o poder público municipal, ao orientar os setores da cidade passíveis de receber novos empreendimentos, possui grande capacidade de estimular a periferização da população mais pobre, como é o caso de Nova Iguaçu, que fica evidente ao analisar a

quantidade de empreendimentos do PMCMV destinados a faixa de menor renda e o local onde estão construídos os imóveis.



Fotografia 8: casa padrão do Reserva da Paz (foto de 2015). Fonte: Silva, 2016, p. 62



Fotografia 9: logradouro recentemente aberto entre o Reserva da paz e o Alvorá Parque Novo (foto de 2015). Fonte: Silva, 2016, p. 64

Na ótica de Santos *et al.* (2009) o PMCMV não logrou se contrapor ao processo social e histórico de segregação espacial das classes sociais, haja visto que desloca porções de população pobre de áreas centrais para setores

sem os devidos instrumentos urbanísticos que viabilizem uma residência com qualidade de vida e acesso a emprego e renda. Para a população pobre, o acesso ao PMCMV sem garantias de acesso a programas de geração de emprego e renda, pode implicar em agravamento de sua vulnerabilidade social, pela dificuldade de manter os custos da moradia (mensalidade, impostos como IPTU, taxa de condomínio, contas de água, luz e esgoto).

Segundo Villaça (1998), a segregação residencial é reflexo da desigual disputa em torno das melhores combinações de características físicas do território e infraestruturas urbanas que condicionam os fluxos de deslocamento para trabalho, lazer e comércio.

O PMCMV reproduz a periferização da provisão de moradia, quando grande parte dos conjuntos habitacionais se encontra “desligada” do centro urbano, seja pela distância ou pela ausência de elementos caracterizadores da cidade. Se por um lado o programa é bem visto pelo número crescente de unidades habitacionais produzidas, além da agilidade e facilidade ao crédito, por outro, temos o crescimento das contradições e problemas enfrentados pelo grupo social excluído.

Em contato com representantes de grupos sociais, que lutam por obras de melhorias no entorno dos empreendimentos, muitos problemas enfrentados pelos moradores foram citados, dentre eles a constante falta de água, ausência de saneamento básico adequado, iluminação pública insuficiente, precária oferta de serviço de transporte e de comércio que atenda às necessidades básicas cotidianas. Para resolvê-los, foram feitos inúmeros pedidos em ouvidorias e até reuniões com autoridades, muitas delas documentas. No entanto, com a falta de resposta para as demandas apresentadas, os moradores decidiram expor os problemas de outras formas. Com o movimento organizado no fim do ano passado, foi criada uma página na rede social *Facebook* que agrega centenas de seguidores e milhares de visualizações. Vídeos, fotos e textos são compartilhados para mostrar o dia-a-dia na região, com a esperança de chamar atenção para que mudanças sejam promovidas.

Além das ações na internet, o grupo realiza atividades que visam amenizar problemas no bairro. Com o ‘Impacto Comunitário’, moradores realizam a limpeza das ruas, corte do mato alto, além de outras ações patrocinadas pelo próprio movimento.

“Pagamos por esses serviços, mas, como eles não são oferecidos nos vemos obrigados a fazer alguma coisa”. L. S. S., de 24 anos.

“Aqui, é complicado, à noite fica muito escuro, isso é um risco para os próprios moradores”. A. 42 anos.

“Ônibus é difícil, só tem para Nova Iguaçu (Centro), para chegar no meu trabalho eu tenho que pegar dois, e demora” B. M. 44 anos

Fica evidente que os municípios da Baixada Fluminense, embora abriguem uma classe média cada vez mais expressiva, continuam sendo lugar de concentração de pobreza e precariedade de infraestrutura, que se expande com maior intensidade para as bordas dessa periferia, ocupada por população sem escolaridade que sofre com o desemprego crônico. O poder público, por sua vez, corrobora para a segregação dessa população e se omite frente às obrigações básicas para melhoria das condições de habitação das mesmas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As mudanças em curso nos municípios periféricos da metrópole do Rio de Janeiro apontam para a necessidade de pensar a dinâmica e a vida metropolitana de forma mais complexa do que a permitida por visões dicotômicas do tipo “centro-periferia”.

O objetivo desta dissertação foi discorrer sobre as significativas mudanças em curso no município de Nova Iguaçu, periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, em decorrência da chegada dos empreendimentos imobiliários residenciais do tipo condomínio fechado verticalizado, observando que esse conceito de moradia não era comum às áreas periféricas da RMRJ até pouco tempo atrás, processo que evidencia a transformação econômica e de heterogeneização social do município em questão.

Superada a decadência do período citrícola, o efeito multiplicador desencadeado pelo crescimento industrial refletiu por sua vez, no crescimento do setor terciário, dos empregos, da rede comercial etc., que com o passar dos anos e a consolidação de sua estrutura econômica, culminou na emergência de Nova Iguaçu como um *subcentro* relativamente autônomo que reproduz, embora em escalas menores, os arranjos econômicos e espaciais verificados na cidade do Rio de Janeiro, com poder inclusive de articular outros municípios menores de seu entorno.

As alterações na configuração socioespacial da metrópole indicam, ao mesmo tempo, uma descentralização socioeconômica em direção a determinados municípios periféricos e a reprodução, em menor escala, das desigualdades nas condições urbanas de vida.

Diferente da situação retratada por Furlaneto *et. al.* (1987) no texto *Promoção imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro*, atualmente não é significativa em Nova Iguaçu a presença da classe média empobrecida originária de bairros do Rio de Janeiro. A situação se difere daquela da década de 1980, quando a oferta de imóveis a preços acessíveis era escassa na periferia carioca. Hoje os

moradores dos novos empreendimentos residenciais são, majoritariamente, provenientes de municípios da Baixada Fluminense.

O processo de heterogeneização socioespacial em Nova Iguaçu, como dito anteriormente, se pauta numa homogeneização do Centro com seus condomínios residenciais como opção de moradia diferenciada a uma classe social abastada. O que surpreende é que essa elite que opta por viver de forma autossegregada é originalmente periférica, cuja origem se dá, principalmente, pela ascensão social e enriquecimento de empresários e profissionais liberais locais, agora seduzidos por uma lógica residencial que lhes confere *status* e prestígio. Dessa forma é possível questionar se em Nova Iguaçu tal modalidade residencial caracteriza a formação dos “enclaves fortificados” descritos por Caldeira (2000), já que não há intenção total de ruptura, pois na maioria das vezes os moradores mantêm vínculos de estudo e trabalho com seu entorno. Para além da diferenciação na forma de moradia e do aparato de segurança, os condomínios fechados atendem uma demanda intraperiférica que tem laços afetivos e de dependência econômica com a cidade.

Parte pouco expressiva dos entrevistados revelou ter regressado ao município recentemente após ter mudado para o núcleo da metrópole. O motivo do retorno se deu pela dificuldade de adaptação aos novos espaços de moradia e a possibilidade de associar a proximidade do trabalho com opções de comércio e serviços superiores – antes escassos ou inexistentes, aliados à conveniência da segurança e do lazer oferecidos pelos condomínios de mesmo padrão estético e funcional de bairros como Barra da Tijuca e Recreio, por exemplo.

Conforme evidenciado no capítulo 4, o medo e a violência, se apresentam como principais atrativos à essa demanda solvável optar pela moradia nos condomínios fechados, porém, se por um lado, as pessoas se sentem mais seguras ao se isolarem em seu espaço de moradia, por outro, é esse mesmo isolamento que provoca cisões no tecido social, exacerbando as diferenças e bloqueando as possibilidades de estabelecimento de relações, e essa fratura social pode ser justamente considerada um dos principais fatores que contribuem do aumento da violência urbana.

O contexto de redução do papel do Estado e de difusão das políticas neoliberais, está na base da deterioração dos espaços públicos como ruas,

praças, parques, calçadas e transportes coletivos, que passam a ser evitados, enfraquecendo a relação do cidadão com a cidade. É importante ressaltar que essa prática altera o sentido do público em diversas dimensões, ao estimular a criação do solo urbano de maneira privada e ao impedir a livre circulação e o convívio democrático entre os habitantes das cidades.

Ao mesmo tempo, enquanto no fomento de produção de espaços públicos voltados a experiências interpessoais o papel do Estado é reduzido, na indução segregativa da população mais pobre ela se torna cada vez mais evidente. É possível perceber a crescente dualização socioespacial nesse espaço que tem cada vez mais afastando antigos moradores com o aumento substancial do custo de vida. Enquanto o Centro se torna cada vez mais homogêneo em termos de conteúdo social, as áreas afastadas são ocupadas pelas classes de menor rendimento.

A população de menor rendimento residente na área central de Nova Iguaçu sofre pressão para venda de seus imóveis bem localizados em áreas de interesse das incorporadoras. Na área central do município ainda é possível encontrar casas autoconstruídas em torno de condomínios fechados, oferecendo uma visão contrastante.

Em Nova Iguaçu prevalece a atuação do poder público associado ao capital empresarial operando numa lógica de mercado ainda que sob à égide de política social para a habitação. Essas medidas evidenciam a proporção da influência do Estado junto aos grandes incorporadores para o aumento da segregação residencial que vem ocorrendo no município com a nova demanda dos condomínios exclusivos, que não se preocupam em promover uma maior integração da população, mas sim, uma diferenciação entre áreas para ricos e áreas para pobres.

Há, no Programa Minha Casa Minha Vida, avanços importantes em relação as políticas públicas voltadas à produção de moradia popular. Pela primeira vez, de forma explícita, há subsídios significativos para a baixa renda (cerca de R\$ 16 bilhões em subsídios entre as faixas de 0 e 3 salários mínimos). O pacote, todavia, deixa a desejar em relação aos temas da habitação social. A falta de vinculação com demais estratégias de desenvolvimento urbano, principalmente no que tange ao provimento de

infraestrutura, amplia a segregação social à medida que promove a periferização da população mais pobre.

Seria então esse processo de exclusão social resultado da falta de planejamento ou uma estratégia urbanística planejada? Segundo Fernández (2015), trata-se de um pouco dos dois, já que o modo como as políticas de habitação são elaboradas e implementadas, consciente ou inconscientemente, reproduz exclusão social, enquanto geralmente favorecem aqueles que já se beneficiam do sistema. A pesquisadora aponta que tais traços se tornam mais evidentes com a aceleração dos projetos urbanos – e das pressões econômicas associadas a eles.

O arquiteto e especialista em habitação social Héctor Vigliecca concorda que alguns programas de moradia, como o "Minha Casa, Minha Vida", acabam gerando ainda mais exclusão. Segundo ele o poder público constrói "depósitos de prédios", com o objetivo de atingir metas numéricas, mas sem se preocupar com estruturas que promovam a cidadania, afirma. "Quando damos uma casa que dificulta o transporte, o acesso aos centros culturais, praticamente excluimos esses bairros de habitação do valor da cidade" Vigliecca (2015).

Um importante aspecto observado em Nova Iguaçu é o "armazenamento de terras" para futuros lançamentos, o que pode ser comprovado através de placas dos proprietários dos terrenos que ficam aguardando o momento mais propício para venda. Resta saber se com o atual cenário político e econômico de instabilidade, haverá interesse – e demanda, para construção de novos empreendimentos.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABREU, Mauricio de Almeida. A evolução urbana do Rio de Janeiro. 4ª edição – Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos, 2011.
- ABREU, Mauricio de Almeida. O crescimento das periferias urbanas nos países de terceiro mundo: uma apresentação do tema. In: Anais da Conferência Regional Latino-americana da União Geográfica Internacional, vol. 2. Rio de Janeiro, UGI / IBGE, 1982.
- ABRASCE. Desempenho da indústria do *shopping center*. Disponível em <http://www.portaldoshopping.com.br/>. Acesso em agosto de 2016.
- ARAUJO, Faber Paganoto. Mobilidade espacial da população e mercado imobiliário na periferia metropolitana: a expansão dos condomínios fechados em Nova Iguaçu. Tese de Doutorado – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, UFRJ, 2014.
- ASCHER, François. *Les nouveaux compromis urbains*. Editions de l'Aube. Paris, 2008.
- BAUMAN, Zygmunt. Fora de alcance juntos. In Tempos Líquidos. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2007.
- BERNARDES, Julia. Adão. Espaço e movimentos reivindicatórios: o caso de Nova Iguaçu, Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, UFRJ, 1983.
- BOURDIEU, Pierre. O poder simbólico. Lisboa: DIFEL; Rio de Janeiro, Bertrand Brasil,, 1989.
- BRITTO, Ana. Lucia Nogueira de Paiva. Novas formas de produção imobiliárias na periferia: o caso da zona oeste do Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional, IPPUR, Rio de Janeiro, UFRJ, 1990.
- CALDEIRA Teresa Pires do Rio. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. Novos Estudos CEBRAP. N. 47, 1997.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Ed. 34, São Paulo, Edusp, 2000.

- CARDOSO, Adauto Lucio. Habitação social na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Coleção Habitare: Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras, 2007.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Espaço-tempo na metrópole. São Paulo: Editora Contexto, 2001.
- CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana. Nova Fronteira, 1983.
- COHEN, Yehoshua S. *Diffusion of an Innovation in an Urban System: The Spread of Planned Regional Shopping Centers in the United States 1949 - 1968*. Chicago: *The University of Chicago - Department of Geography*, 1972.
- CORREA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 3ª edição - Ática, São Paulo, 1995.
- CORREA, Roberto Lobato. A periferia urbana. Geosul, Florianópolis, UFSC. N. 1, 1986.
- CORRÊA, Roberto Lobato Trajetórias Geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1979.
- COSTA, Neto Pedro Luiz Oliveira. Estatística. São Paulo, Edgard Blucher, 1977.
- DEMATTEIS, Giuseppe. *Suburbanización y periurbanización: ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. In: MONCLÚS, F. J. (ed.), *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias: perspectivas geográficas urbanísticas*. Barcelona, CCCB, p. 9-18, 1998.
- FERNÁNDEZ, Melissa Arrigoitia. *The European experience* In: FERNANDO, F. G W., CHRISTINE, M. E. and ROSA, J. (eds.) *Finance and Subsidy Policies in Brazil and European Union: a Comparative Analysis . Cities Alliance*, Brasília, 33-78, 2015.
- FURLANETTO, Diva Almeida; CRUZ, Jana Maria; ALMEIDA, Roberto Schmidt. Promoção imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro. RBG, ano 49 (2) 1987.
- GAETA, Antônio Carlos. Gerenciamento dos *Shopping centers* Transformação do Espaço Urbano. In: *Shopping centers: Espaço, Cultura e Modernidade nas Cidades Brasileiras*. São Paulo: Ed. UNESP, 1992.

- GUERRA, Mariana Falconi. Novas configurações espaciais na metrópole fragmentada e segregada: questionamentos sobre o modelo “centro rico x periferia pobre”. Anais: Encontros Nacionais ANPUR, v. 14, 2013.
- HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. *The Urbanization of Capital*. Basil Blackwell, Oxford, 1985.
- IBGE – Base de informações por setor censitário, Nova Iguaçu, 2010.
- IBGE – Base de informações por setor censitário, Nova Iguaçu, 2000.
- IBGE – Base de informações por setor censitário, Nova Iguaçu, 1991.
- INOVA. Plano estratégico da cidade de Nova Iguaçu: Relatório de projetos. Nova Iguaçu, Inova, 2010.
- JARDIM, Antônio de Ponte e ERVATTI, Leila Regina. Migração pendular intrametropolitana no Rio de Janeiro: reflexões sobre o seu estudo, a partir dos Censos Demográficos de 1980 e 2000. Texto para discussão, IBGE, 2007.
- KOWARICK, Lucio. A espoliação urbana. São Paulo: Paz e Terra, 1983.
- LABORDE, Pierre. *Les espaces urbains dans le monde*, Nathan, Paris, 1994.
- LOJKINE, Jean. O estado capitalista e a questão urbana. Tradução Estela dos Santos Abreu, São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Centauro (tradução de Rubens Eduardo Frias), 2001.
- MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. Espaço & Debates, v.24, n. 25, 2004.
- MARICATO, Ermínia. Metrópole na periferia do capitalismo. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MAUTNER, Yvonne. A periferia como fronteira de expansão do capital. In DÉAK, C.; SCHIFFER, S. (orgs.) O processo de urbanização no Brasil. EDUSP, São Paulo, 1999.
- MONTESSORO, Claudia Cristina Lopes. Centralidade urbana e comércio informal: os novos espaços de consumo no centro de Anápolis. Tese de Doutorado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, UNESP, Presidente Prudente, 2006.
- Nova Iguaçu. Projeto de Lei Complementar, de 12 de maio de 2008: institui o plano diretor participativo e o sistema de gestão integrada e participativa da

cidade de Nova Iguaçu, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade- e do art. 14, § 3º da Lei Orgânica da Cidade de Nova Iguaçu, 2001.

- PADILHA, Valquiria. *Shopping center: a catedral das mercadorias*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. In: *Revista eletrônica de geografia u ciências sociais, Universidad de Barcelona*. Vol. IX n. 194 (10), agosto, 2005.
- PEREIRA, Waldick. *Cana, café e laranja: história econômica de Nova Iguaçu*. Rio de Janeiro, FGV / SEEC, 1977.
- PINTAUDI, Silvana Maria e FRÚGOLI Junior. Heitor. (orgs). *Shopping centers: Espaço, Cultura e Modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo: Editora Estadual Paulista, 1992.
- Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, v. 30, 2009.
- REIS, Nestor Goulart. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo, Via das Artes, 201, 2006.
- RODRIGUES, Adrianno Oliveira. *De Maxabomba a Nova Iguaçu (1833-90's) economia e território em processo*. Dissertação de Mestrado – IPPUR, Rio de Janeiro: UFRJ, 2006.
- RIBEIRO, Luiz Cesar Queiróz. *Segregação, acumulação urbana e poder: classes e desigualdades na metrópole do Rio de Janeiro*. In: *Cadernos IPPUR: Planejamento e Território, ensaios sobre a desigualdade*. Rio de Janeiro, DP&A, V. XV, N. 2, p. 79-03, 2002.
- RIBEIRO, Luiz Cesar Queiróz. *Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação*. Rio de Janeiro: Zahar, (Debates Urbanos, vol.1), 1982.
- RIBEIRO, Luiz Cesar Queiróz; LAGO, Luciana Corrêa. *Crise e mudança nas metrópoles brasileiras: a periferização em questão*. In: LEAL, M. C. et al. (Org.). *Saúde, ambiente e desenvolvimento*. São Paulo: Hucitec - Abrasco, v. 1, p. 153-179, 1992.

- RIBEIRO, Luiz Cesar Queiróz e LAGO, Luciana Corrêa. Reestruturação nas grandes cidades brasileiras: o modelo centro/periferia em questão. Disponível em www.observatíorioidasmtropoles.ufrj.br, 1994.
- RIBEIRO, Luiz Cesar Queiróz. "Segregação, desigualdade e habitação: a metrópole do Rio de Janeiro". In: 9º Encontro Nacional da ANPUR, 2001, Rio de Janeiro. Anais. Rio de Janeiro: UFRJ / IPPUR, 2001.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiróz. A Metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. In: RIBEIRO (Org.) A Metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo, Perseu Abramo; Rio de Janeiro, FASE, 200.
- SÁ, Alcindo José de. O Brasil Encarcerado: das prisões fora dos presídios às prisões internas aos presídios: Uma geografia do medo. Recife: Ed. Universitária 2005.
- SANTOS, C. N. F. e BRONSTEIN, O. Metaurbanização: o caso do Rio de Janeiro. Revista de Administração Municipal, vol. 25 (149), 1978.
- SANTOS, Milton. Espaço e sociedade. São Paulo, Nobel, 1979.
- SANTOS, Milton. Urbanização brasileira. São Paulo, Hucitec, 1983.
- SANTOS, Milton. Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo, Nobel, São Paulo, 1990.
- SANTOS, Milton. Manual de Geografia Urbana, Hucitec, São Paulo, 1981.
- SILVA, J. B. Discutindo a cidade e o urbano. In: SILVA, J. B.; COSTA, M. C. L.; DANTAS, E. W. C. (org.). A cidade e o urbano. Fortaleza: EUFC, 1997
- SILVA, Nathan Ferreira. Políticas públicas e segregação socioespacial: o Programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu – RJ. Dissertação de Mestrado em Geografia. Programa de Pós-Graduação em Geografia, UFRJ. 2016.
- SILVA, William Ribeiro. *Shopping centers* e a redefinição da centralidade em cidades médias. In: MAIA, D. S., SILVA, W. R., WHITACKER, A. M. Centro e centralidade em cidades médias. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.
- SIMÕES, Manoel Ricardo. A cidade estilhaçada: reestruturação econômica e emancipações municipais na Baixada Fluminense. Mesquita: Ed. Entorno, 2007.

- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In MARICATO, E. (Org.) A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.
- SOARES, I. O.; CARVALHO, A. W. B.; RIBEIRO FILHO, G. B.; PINTO, N. M. A. Interesses especulativos, atuação do Estado e direito à cidade: o caso do programa “Minha Casa Minha Vida” em Uberaba (MG). Revista urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana (*Brazilian Journal of Urban Management*), Uberaba, v. 5, n. 1, p. 119-131, 2013.
- SOARES, Maria Terezinha de Segada. Nova Iguaçu: absorção de uma célula urbana pelo Grande Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Geografia, ano 24 (2), 1962.
- SOARES, Maria Terezinha de Segada. Nova Iguaçu: absorção de uma célula urbana pelo Grande Rio de Janeiro. Tese de Doutorado – Faculdade Nacional de Filosofia, UFRJ, 1960.
- SOJA, Edward. Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica, Rio de Janeiro, Zahar, 1993.
- SOUZA, Marcelo Lopes. Urbanização e desenvolvimento no Brasil Atual. São Paulo, Ática, 1996.
- SOUZA, Marcelo Lopes. Cidades fragmentadas, medo generalizado: das "áreas de risco" à "ubiquidade do risco". In: Fobópole. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2008.
- SOUZA, Marcelo Lopes. ABC do desenvolvimento urbano. 6ª edição - Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.
- SOUZA, Marcelo Lopes. Alguns aspectos da dinâmica recente da urbanização brasileira. In FERNANDES, E. e VALENÇA, M. M. (org). Brasil urbano. Rio de Janeiro, Mauad editora, 2004.
- SOUZA. Marcelo Lopes. O desafio Metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.
- SOUZA, Sonali Maria. Da laranja ao lote: transformações sociais em Nova Iguaçu. Dissertação de Mestrado em Antropologia. Programa de Pós-Graduação em Antropologia Social. Museu Nacional, UFRJ, 1993.

- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O chão que arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. São Paulo: USP, 1991.
- SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Capitalismo e Urbanização. São Paulo: Brasiliense, 1986.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. Território, III (4): 27-37, 1998.
- Subsecretaria de Habitação e Urbanismo de Nova Iguaçu. Nova Iguaçu: construindo uma cidade legal. Nova Iguaçu, relatório de atividades, 2004.
- TCE. Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Rio de Janeiro. 2010
- TORRES, Haroldo da Gama. Segregação residencial e políticas públicas: São Paulo na década de 1990. Revista brasileira de Ciências Sociais. São Paulo, v. 19, n. 54, 2004.
- VIGLIECCA, Héctor. O terceiro território: habitação coletiva e território. Vigliecca, São Paulo, 2015.
- VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

7. ANEXOS

a. Entrevista a ser aplicada aos moradores dos condomínios

Empreendimento: _____

Idade: _____

Escolaridade: () Ens. Fund. Incompleto () Ens. Fund. Completo

() Ens. Méd. Incompleto () Ens. Méd. Completo

() Ens. Sup. Incompleto () Ens. Sup. Completo

() Pós-Graduação

Situação do imóvel: () Próprio () Alugado

Renda familiar: () 1 a 3 salários mínimo () 3 a 5 salários mínimos

() 5 a 10 salários mínimo () 10 a 20 salários mínimos

() acima de 20 salários mínimos

Tempo de residência no município: _____

Tempo de residência o condomínio: _____

Local de residência anterior: _____

Motivo da mudança: _____

O que mais atraiu a compra /aluguel do imóvel neste condomínio?

() Segurança () Imóvel adequado

() Opções de lazer () Valor

() Localização do imóvel

Onde trabalha /estuda? _____

Está satisfeito (a) com a oferta de serviços no bairro?

Costuma sair do município para comprar coisas ou realizar atividades?

Quais?

b. Entrevista a ser aplicada com corretores imobiliários

Quais são as principais construtoras que atuam no município oferecendo moradias de alto padrão? _____

Por que escolhem Nova Iguaçu?

De onde vem os principais adquirentes dos imóveis?

Quais as principais formas de pagamento dos compradores?

É possível traçar um perfil socioeconômico predominante entre os adquirentes? _____

Quais são as principais exigências dos compradores?

Em que faixa de preço de imóvel é maior o número de compradores vindos de outras cidades? O que esses compradores buscam?

Quais são as mudanças perceptíveis no atual cenário dos lançamentos de Nova Iguaçu? _____
