

REESTRUTURAÇÃO URBANA E O “NOVO MERCADO IMOBILIÁRIO” EM NOVA IGUAÇU (RJ) – FORMAS-CONTEÚDO, REPRESENTAÇÕES E ELITIZAÇÃO

André Santos da Rocha¹

6

Resumo: O texto analisa a dinâmica do “novo” mercado imobiliário em Nova Iguaçu, (RJ), entendendo-o como reflexo da dinâmica de reestruturação econômica e urbana no contexto da Baixada Fluminense e da Região Metropolitana. A cidade tem experimentado transformações na paisagem urbana a partir da instalação de empreendimentos imobiliários vinculados ao ramo hoteleiro e a unidades destinadas às atividades comerciais e de serviços, neste mesmo contexto há a expansão de empreendimentos destinada a moradia mais elitizada, baseada em novos perfis condominiais. Assim, apontamos que a construção dos empreendimentos implica em novas formas-conteúdo e nas práticas de elitização no espaço periféricos, por fomentar transformações na dimensão do valor da terra e dos imóveis, e também influenciar no perfil dos “novos” moradores e da emergência de serviços especializados.

Palavras-Chaves: Novo Mercado Imobiliário; Reestruturação Urbana; Nova Iguaçu.

URBAN RESTRUCTURING AND “NEW REAL STATE MARKET” IN NOVA IGUAÇU (RJ) – FORM-CONTENT, REPRESENTATION AND ELITIZATION.

Abstract: The text examines the dynamics of the "new" real estate market in Nova Iguaçu (RJ), understanding it as reflection of the dynamics of economic and urban restructuring in the context of the Baixada Fluminense and the Metropolitan Region. The City has experienced changes in the urban landscape with to the installation of real estate developments linked to the hotel Division and units for commercial and service activities, in this same context there is the expansion of projects aimed at more elite housing, based on new condominium profiles. So, We indicate that the construction of enterprises implies new forms-content and the practices of elitization in the peripheral area, by promoting changes in the extent of the value of the land and real estate, and also influence the profile of the "new" residents and the emergence of specialized services.

Keywords: New Real Estate Market; Urban Restructuring; Nova Iguaçu.

¹ Doutor em Geografia pela UFRJ, Docente do Departamento de Geografia da UFRRJ  <http://orcid.org/0000-0003-0547-5550> . E-mail: asrgeo@gmail.com / asrgeo@ufrrj.br

REESTRUTURACIÓN URBANA Y EL “NUEVO” MERCADO INMOBILIARIO EM NOVA IGUAÇU (RJ) – FUERMAS-CONTENIDO, REPRESENTACIONES Y ELITIZACIÓN.

Resumen: El texto examina la dinámica del “nuevo” mercado inmobiliario en Nova Iguaçu (RJ), entendiendo como reflejo de la dinámica de la reestructuración económica y urbana en el contexto de la Baixada Fluminense y de la región metropolitana. La ciudad ha experimentado cambios en el paisaje urbano desde la instalación de bienes inmobiliarios vinculados a la división hotelera y unidades para las actividades comerciales y de servicios, en este mismo contexto de que existe la expansión proyectos dirigidos a la vivienda de una elite económica, basado en nuevos perfiles de condominio. Por lo tanto, señalamos que la construcción de estos implica en nuevas formas-contenido y en las prácticas de elitização en el área periférica, promoviendo cambios en el valor de los terrenos y bienes Inmobiliarios y también influyen en el perfil de los "nuevos" residentes y en el surgimiento de servicios especializados.

Palabras clave: Nuevo Mercado Inmobiliário; Reestructuración Urbana; Nova Iguaçu



Introdução – Algumas questões teóricas e conceituais.

As transformações sociais e políticas em curso no âmbito de uma economia capitalista têm promovido intensas modificações espaciais. Tais modificações se consolidam diante da trama da globalização que traz como algoz a dimensão econômica, que por sua vez têm na estrutura espacial pilares essenciais de sua base, sobretudo, no que tange a produção, circulação e consumo.

Essa estrutura espacial acaba sendo dotada de uma materialidade e de uma imaterialidade que é construída por práticas sociais e representações (LEFEBVRE, 1972). Dentro desta estrutura espacial, o urbano pode ser entendido como reflexo e condicionante dessa sociedade capitalista (CORREA, 1993). Por sua vez, o urbano é construído dessa materialidade onde os artífices da logística produtiva e do consumo se forjam associados à combinação de ideologias desenvolvimentistas e de suas representações do progresso, onde inclusive ele próprio, o urbano, se torna uma mercadoria (CARLOS, 2002; CASTELLS, 1980).

Lembramos que, como uma produção social do espaço, ele é construído de uma historicidade, e que as lógicas de transformações se desenvolvem a cada novo período, informando uma nova estrutura a ser construída. Essas modificações se inserem em dinâmicas de mudanças e persistências de estruturas, onde o velho e o novo coexistem, isso não marca uma repetição, mas constitui uma nova realidade onde as relações sociais se concretizam. Edward Soja (1993) chama essas mudanças de “reestruturação” que é oriunda tanto das novas demandas produtivas e novas técnicas - reestruturação econômica – (ANTUNES, 1999); e é relacionada a uma dimensão territorial marcando novos usos dos espaços, consolidando novas realidades regionais e urbanas (ROCHA,2015; OLIVEIRA,2015).

Essas novas dinâmicas que envolve a reestruturação urbana são para Maria Encarnação Sposito (2004) expressas no contexto onde é possível perceber mudanças profundas e sensíveis na realidade urbana. Essa dinâmica tende a produzir uma nova “paisagem econômica” (PIRES,2001) capaz de se expressar como forma, mas também como conteúdo. No tocante a Baixada Fluminense e seus municípios, reafirmamos aqui que a reestruturação econômica e urbana nesta área envolve um “novo perfil de construções imobiliárias” além de que alimentam “novos usos e fomentam as transformações e especulações” (ROCHA,2015).

Neste sentido para além de uma cristalização de sua representação hegemônica de pobreza, miséria e violência (ROCHA,2013; ENNE,2002) indicamos que está área passa por um complexo processo de modificações de suas estruturas territoriais. Ou seja ela se concretiza também como lugar de trabalho (LAGO,2007), e cujas demandas de reestruturação urbana sedimenta-se numa nova feição sobre os novos empreendimentos imobiliários, que não se destinam apenas ao perfil residencial, mas também aqueles vinculados aos ramos da hotelaria e da atividades de serviços (prédios comerciais) que alicerçam uma dinâmica de reestruturação urbana, que passa diretamente pela lógica de especulação e valorização do solo.

A valorização do espaço urbano, e da transformação dele em mercadoria envolve a ação de seus agentes produtores, que revela modificações em suas formas-conteúdo (SANTOS,2002). As modificações nas feições das paisagens urbanas, o que inclui as

alterações arquitetônicas e urbanísticas de ruas, praças, prédios e até mesmo a inserção de novos serviços especializados, podem sugerir uma mudança dos conteúdos sociais do urbano, que na realidade já estão embutidos em sua transformação em mercadoria, via especulação, o que marcaria uma dimensão da reestruturação urbana.

A construção de uma especulação do solo urbano reverberada na supervalorização no novo perfil de imóveis tem sua origem na própria síntese da economia capitalista, onde ampliação de crédito e a dimensão do hiperconsumo são ideias chaves deste novo momento (HARVEY, 2009). Outrossim, não podemos deixar de pensar que as ações coordenadas de agentes promotores do espaço urbano são essenciais para entendermos uma conjuntura política da reestruturação.

Corrêa (1993) nos lembra que o Estado, os agentes imobiliários e os agentes fundiários estão entre os personagens significantes na preparação da venda do solo urbano. Contudo, não se pode ignorar a estrutura econômica representada pelos agentes financeiros compostas pelas grandes agências de crédito que tornam possíveis a venda e aquisição de imóveis via o financiamento dos mesmos (HARVEY, 2006).

A ação do Estado é marcada pela regulação do próprio solo urbano além de possibilitar a infraestrutura básica para a construção do mesmo. Essa ação do Estado é, muitas vezes, consonante com a ação dos agentes imobiliários e dos agentes fundiários que tem a função de transformar o solo em mercadoria. Cabe destacar uma especial menção aos agentes imobiliários pelo fato de que as suas ações no campo da aquisição do terreno, construção e venda de imóveis estão associadas à venda categórica do ambiente urbano.

Esse urbano, quando posto à venda, não é colocado apenas sua realização como matéria, mas também como representação. Neste caso, estamos pensando na atmosférica simbólica que esse urbano carrega para que se torne uma mercadoria capaz de ser vendida. Onde ele é imbuído, na maioria das vezes, de uma representação de mudança social e econômica contida nos serviços e no imaginário que aquela parcela do urbano pode oferecer.

A ideia de representação pode ser entendida como uma forma de conhecimento do mundo e das coisas que ele compõe (BAILLY, 1995). As representações estão,

inclusive, presentes como partes da produção do espaço (LEFEBVRE, 2006; 1972). Essas formas de conhecimento são expressas através de diferentes modos. Seja pela linguagem, seja pelas imagens mentais, ou mesmo pelas formas i-materiais que qualificam a relação entre o sujeito e objeto (ROCHA, 2010).

Neste sentido, a dinâmica da reestruturação urbana na Baixada Fluminense e em Nova Iguaçu, não está balizado apenas nas transformações materiais, mas também na difusão de “novas representações”. Ao passo que a especulação imobiliária e os novos perfis de empreendimentos associados aos apart-hotéis, aos *Shoppings Centeres* e as atividades comerciais e de serviços, destacam mudanças materiais na estrutura urbano-econômica. Assim, podemos apontar que as novas representações sobre essas áreas e esses imóveis, contidas em propagandas e no marketing são parte de uma dimensão imaterial, que reforça as transformações de forma-conteúdo.

No sentido de tentar contribuir para análise desta temática, o presente texto tentar responder a seguinte questão: em que medida o novo perfil imobiliário de Nova Iguaçu, tanto material (transformações físicas no espaço urbano) quanto imaterial (transmissão e difusão de representações), permite-nos perceber as modificações de formas-conteúdos nesta parcela do urbano como parte de um processo de reestruturação?

Entretanto, se faz necessário uma breve exposição sobre Nova Iguaçu no contexto da reestruturação econômico produtiva da Baixada Fluminense para, assim, pensarmos a recente dinâmica do “novo” perfil imobiliário neste município.

Nova Iguaçu e seu contexto na Baixada e na dinâmica da Reestruturação.

O Município de Nova Iguaçu, localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), está situado a 29,6 Km do Município do Rio de Janeiro, núcleo metropolitano e capital do Estado (ver figura 1). Segundo a estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a população de Nova Iguaçu em 2018 era de 818.875 mil habitantes para um território de 520,807 Km², se constituindo no quarto município da região metropolitana do Rio de Janeiro em tamanho da população e

segundo em extensão, tendo uma densidade de 1.527,60 habitantes por Km², Segundo dados do censo de 2010.²

Nova Iguaçu é considerada por muitos pesquisadores o município mãe do que hoje se chama Baixada Fluminense (SIMÕES, 2007, ROCHA, 2009, ENNE, 2002, BARRETO, 2006). A Baixada é, em suma, formada pelos municípios localizados na porção oeste da Baía de Guanabara (ROCHA, 2011), e que foram incorporados pela expansão urbana da metrópole carioca (SEGADA SOARES, 1962). Áreas que, sobretudo, foram marcadas pelas representações de violência, miséria e pobreza construídas durante anos de 1970 e 1980 a partir de práticas sociais e difusão de notícias na mídia carioca.

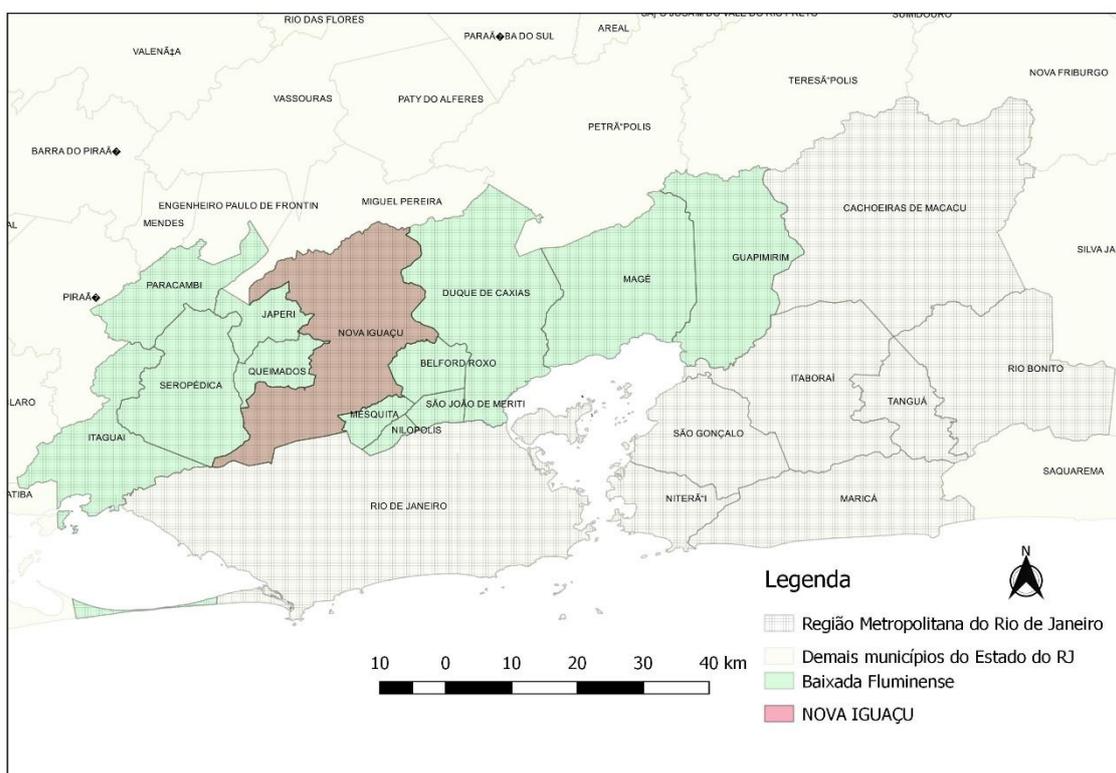


Figura 1 – Mapa de Localização do município de Nova Iguaçu na Baixada Fluminense na Região Metropolitana do Estado do Rio de Janeiro. Elaboração do Autor.

Nova Iguaçu é uma importante centralidade econômica no contexto da região metropolitana, em especial para alguns municípios da Baixada Fluminense (Japeri,

² Informações estão disponíveis em < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/nova-iguacu/panorama>> data do Acesso: 18 de jun,2019.

Paracambi, Queimados, Belford Roxo, Mesquita e Nilópolis). Esse município exerce tanto função de polo comercial atraindo populações destes municípios pelas dinâmicas dos serviços instalados quanto pelo potencial de trabalho, sendo considerado um lugar de destino de trabalhadores na periferia da Metrópole (LAGO, 2007). É o segundo maior PIB (R\$ 3.816.154,00) e o segundo maior orçamento (R\$ 581.996.817,05) da Baixada, concentrando significativa parcela das atividades de comércio e indústria. Sua estrutura econômica é complexa e revela uma grande quantidade de atividades econômicas, sendo que obtém maior destaque o setor de aluguéis, construção civil, serviços, indústrias de transformação, transportes e comércio varejista (TCE-RJ, 2005).

Segundo Segada Soares (1962) a expansão urbana de Nova Iguaçu e sua correspondente incorporação a célula urbana da metrópole carioca se dá no meado do século XX, numa complementaridade pautada na construção de vias de circulação e expansão loteamentos de áreas próximas, em especial aquelas cuja produção agrícola já estava em declínio. No caso de Nova Iguaçu podemos indicar o caso da citricultura (ver figura 2).

Segundo Simões (2007), os loteamentos se iniciaram no entorno das estações mais próximas do Distrito Federal, como as do subúrbio carioca e da Baixada Fluminense, onde já se localizavam alguns aglomerados urbanos, cujas facilidades de interligação levaram a uma grande expansão e ocupação do urbano. A expansão urbana de Nova Iguaçu seguiu em consonância às margens da estação ferroviária, estendendo-se harmonicamente de ambos os lados da ferrovia, alcançando de um lado a montanha, chegando até a Rodovia Presidente Dutra.

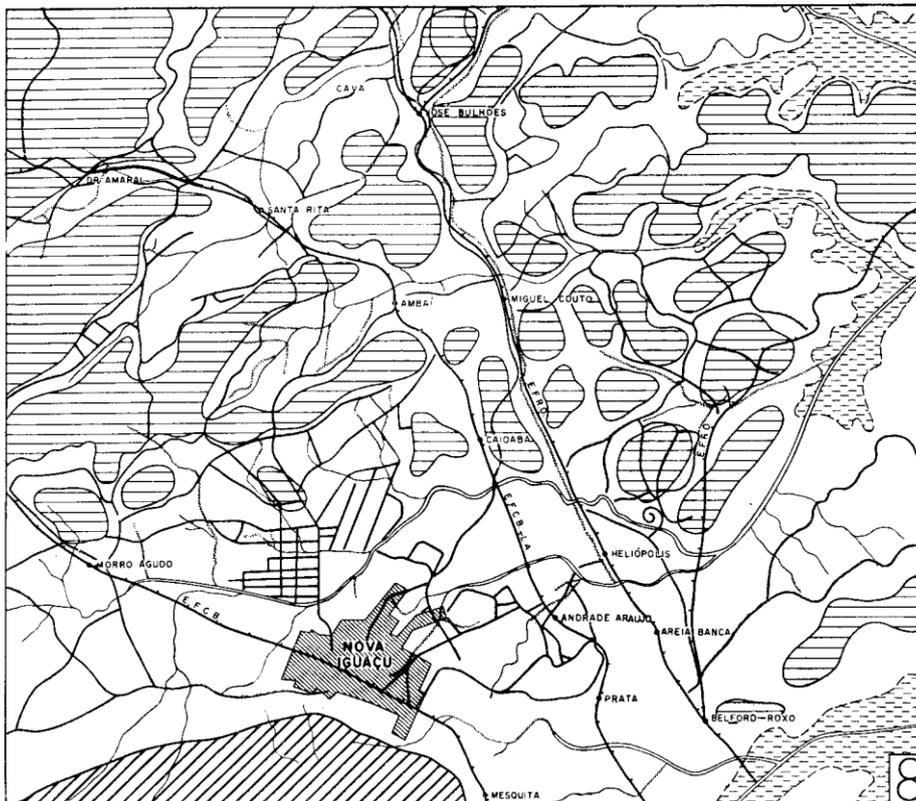


Figura 2 – Rede de transporte da área citrícola iguaçuana.

Fonte: (SOARES,1962)

A área central de Nova Iguaçu indicada em destaque na figura 2 que é recortada pela via férrea, constituiu uma diferenciação no uso do solo. Onde no lado direito da ferrovia, em direção a rodovia Presidente Dutra, mostrava-se o uso mais comercial e industrial, e do lado esquerdo, em direção a encosta da “Serra de Madureira” já se consolidava um uso residencial, em especial de antigos comerciantes e produtores da laranja, e que hoje acaba se tornando um espaço privilegiado para especulação imobiliária.

É também com a abertura da RJ-081 (Via Light), que perpassa a área central de Nova Iguaçu, que se intensifica a integração de transportes intra e intermunicipais na cidade que, assim, possibilitam novos fluxos, contribuindo para a dinamização econômica produtiva na cidade, principalmente no que se refere às atividades do setor terciário. É nesse contexto que se percebe instalação de Shoppings, edifícios, além de estruturas de circulação como vias e terminais de passageiros e uma revitalização de sua

área central em torno de um “Shopping a Céu Aberto”, trazendo ares de representação de uma “nova” Nova Iguaçu.

Assim, entre os anos de 1990 e 2010, o crescimento econômico de Nova Iguaçu e dos demais municípios da Baixada, bem com a inserção da Baixada no cenário da política nacional, vide a disputa de Lindbergh Farias a prefeitura de Nova Iguaçu, somados aos investimentos públicos na construção vias de circulação e no incremento de um potencial logístico (ROCHA,2015) e os investimentos privados no setor de comércio e varejo e construção civil, apontaram uma possibilidade de se redefinir as práticas comerciais dos imóveis em Nova Iguaçu. Caracterizando, portanto, uma faceta da reestruturação urbana. Uma vez que há a permanência das atividades comerciais básicas com centralidade do varejo popular e da presença e uso de antigas formas, mas também há uma nova dinâmica imobiliária que se reinventa através de uma nova arquitetura de prédios e de serviços, também, por um novo conteúdo social e simbólico, produzindo “novas representações” para essa periferia urbana. A presença de empreendimentos de médio e alto padrão, vem apontando modificações na paisagem e nos tipos de serviços em parte de sua área central, indicando, assim, uma redefinição de conteúdo sociais e formas espaciais no urbano em Nova Iguaçu.

O “novo” mercado Imobiliário na Área Central de Nova Iguaçu e suas Novas Formas-Conteúdo.

O processo que insita um “novo” mercado imobiliário em Nova Iguaçu, em especial em parte em sua área central, ganha maior fôlego após os anos 2000, se intensificando entre 2007-2014, passando por um período de pausa [seja na construção, seja na dinâmica de vendas e alugueis] diante da crise econômica no estado do Rio de Janeiro entre 2014 e 2016, e vem retomando sua dinâmicas nos últimos dois anos com lançamentos e instalações de uma série de empreendimentos, sendo eles para usos diversificados.

No que tange os empreendimentos residenciais já indicamos em outros textos que muitos empreendimentos obtiveram valorizações expressivas e que inauguraram

um novo estilo de morar em Nova Iguaçu. Tendência reforçada por Frade e Ribeiro (2018) que alicerçar-se no perfil socioeconômico dos moradores destes empreendimentos, que buscam além do conforto, um “novo” estilo que é desconectado com a maneira de morar da periferia. Estamos tratando dos “condomínios clubes”.

Por exemplo, os empreendimentos lançados entre 2007 e 2010, como o Acqua Residencial, o Florae Nova Iguaçu e o Prime representam bem essa dinâmica, em 2011 imóveis nestes empreendimentos já eram comercializados respectivamente por R\$280.000,00, R\$ 200.000,00 e R\$ 400.000,00³ e atualmente em 2019 correspondem a preços médios de R\$ 415.000,00 , R\$ 370.000,00 e 575.000,00⁴. É salutar lembrar que a instalação desses empreendimentos chamou atenção de diversos jornais no período, vide o conteúdo da reportagem jornal O Globo de 16/03/2008 no “Caderno Baixada” que retrata a configuração e organicidade desses novos imóveis:

“O município de Nova Iguaçu, com 830 mil habitantes, receberá pelo menos três condomínios de alto padrão, grandes áreas de lazer e todo o sistema de segurança. A Gafisa, por exemplo, marca sua chegada na Baixada com um empreendimento de alto padrão em Nova Iguaçu. É o Acqua Residencial, todo projetado e idealizado com o conceito de lazer aquático, com uma grande área de piscina, proporcionando conforto, bem-estar e certo ar de férias aos moradores. Outro condomínio-clubes instalado em Nova Iguaçu é o Florae, do grupo RJZ Cyrela. Nele, boa parte da área de lazer ficará na cobertura com piscinas, sauna a vapor, bar na piscina, espelho d'água, fitness, ambiente de repouso, churrasqueiras e forno de pizza. Há ainda brinquedoteca, quadra infantil e lounge externo. O Florae oferece 216 unidades com dois e três quartos e uma suíte. Os apartamentos terão de 64 a 80 metros quadrados. Detalhe: os moradores podem escolher se a cozinha será integrada à sala, estilo americana, ou fechada. A localização também é ótima, apenas oito minutos do shopping e da área comercial”.

A proposta destes novos empreendimentos também despertou o comentário jornal Valor Econômico de 29/03/2007 que coloca que Nova Iguaçu tem “Porte de

³ tais valores foram obtidos através de entrevistas junto a corretores das imobiliárias Lopes Imobiliária e Orion Imobiliária no mesmo ano.

⁴ Os dados foram obtidos a partir de pesquisa sobre preços de venda de imóveis nos referidos empreendimentos disponíveis no www.zap.imoveis.com.br e www.trovit.com.br. Informamos que consideramos os imóveis de preço médio com metragem quadrada que variava entre 60 à 80 m².

condomínios da Barra da Tijuca, estilo nobre”, onde o título da reportagem inicia com a ideia de a “*Baixada deixa de ser ‘Baixada’*”, fazendo alusão a representação de pobreza e miséria que marcou a Baixada (ROCHA, 2009) e que por conta desses novos empreendimentos deixa tal representação e pode ser, então, comercializada dando ao mercado uma possibilidade de transformar o solo urbano de Nova Iguaçu e sua nova representação em mercadoria [ver figura 3]



Figura 3 – Área de lazer do Condomínio Aqca em Nova Iguaçu. – um perfil de condomínios “estilo Barra da Tijuca na Baixada”. Fonte: Site OLX, 2019

Assim, com a instalação desses novos empreendimentos imobiliários, se verifica a emergência de serviços especializados apontando-se uma mudança no conteúdo social que são indicativos de uma real mudança ou ampliação de uma possível “elitização” em parte da área central de Nova Iguaçu (NASCIMENTO, 2009). Como exemplo desses novos serviços podemos citar a presença do Itaú Personalité (figura 4), segmento do banco Itaú destinado aos clientes de alto poder aquisitivo e que demonstram forte tendência nos investimentos de capitais privados. Podemos citar, também, os serviços diferenciados na área de entretenimento e lazer como cafeterias, bares e restaurantes temáticos, serviços médicos de alta complexidade que em sua

composição reflete um caráter mais “elitista” seja em sua paisagem seja no preço dos serviços prestados.

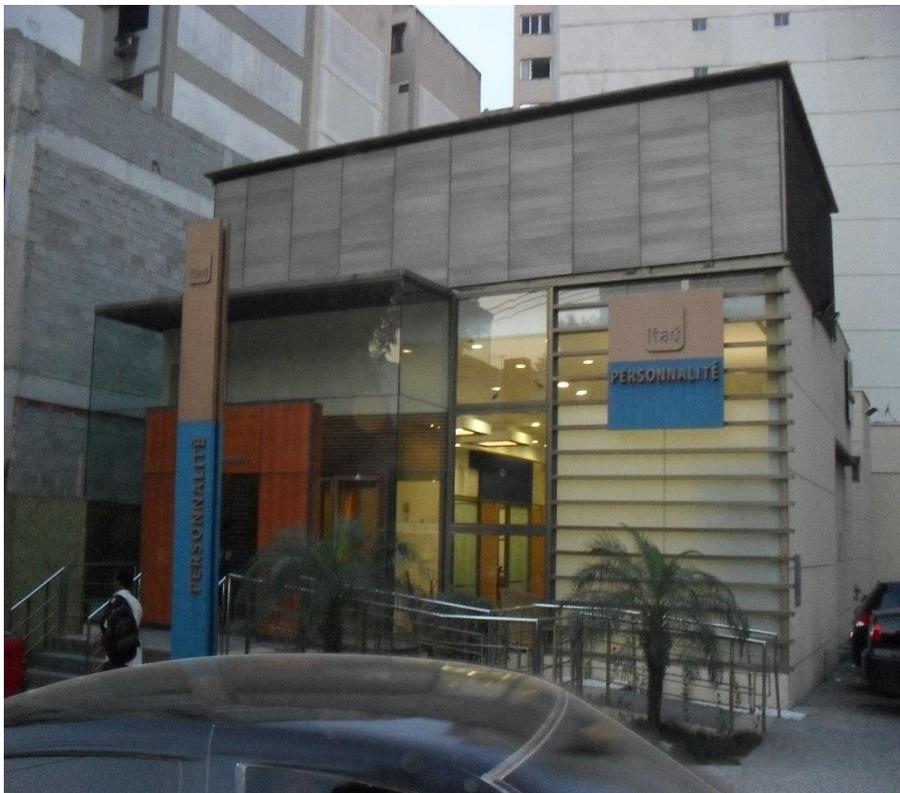


Figura 4 – foto do Itaú Personalité localizado na “área nobre” em Nova Iguaçu.
Fonte: Autor, 2011

Outro empreendimento que marcou bem uma nova expressão de conteúdo social foi o “Rossi Exclusivo” - que no pré-lançamento, realizado no final do mês de setembro de 2011, teve suas unidades mais baratas variando entre 350 e 400 mil reais. Esse empreendimento vendia em sua apresentação um caráter elitista e sofisticado, marcado em seu nome como “exclusivo”. O que surge é que muitos outros empreendimentos imobiliários destinados para alto padrão foram lançados entre 2014-2017 (FRADE & RIBEIRO,2018) obedecendo a mesma perspectiva, de uma mercadoria exclusiva para um grupo social de alto poder aquisitivo. Esse empreendimento também é relevante, pois em suas propagandas e folders de divulgação constavam a divulgação

da dinâmica econômica de Nova Iguaçu no contexto da Baixada Fluminense, que se beneficiava de uma condição logística favorável aos negócios da Região.

O Rossi exclusivo não é apenas uma simbologia de uma nova forma-conteúdo que elitiza espaços na cidade de Nova Iguaçu. Ele é a materialização da dinâmica da reestruturação econômico-produtiva na escala regional, que cria diferenciações territoriais a partir da seletividade histórica das ondas de especulação e uso da terra urbana. Ele é a marca de como a reestruturação urbana de Nova Iguaçu está atrelada a dinâmica produtiva de sua região (ROCHA,2015)

É neste contexto, que urge a necessidade de pensar que o “novo” mercado imobiliário da Baixada Fluminense e de Nova Iguaçu não representa apenas novas formas, mas conteúdos sociais intrínsecos a reestruturação econômico-urbana de sua região. Logo, o “novo” não se restringe ao uso sofisticado de um modelo residencial, mas na expansão de “formas-conteúdo” que retroalimentam toda uma dinâmica econômico produtiva que alicerça a cidade de Nova Iguaçu com uma importante centralidade da geografia econômica da periferia fluminense. É por isso, que se torna relevante observar a materialização de empreendimentos voltados para os ramos comerciais e hoteleiros que instalaram em Nova Iguaçu.

Neste sentido, apresentaremos dados relativos aos empreendimentos levantados em trabalhos de campo realizados na cidade de nova Iguaçu em 2016 e 2018, onde foram identificados os seguintes empreendimentos [Quadro 1].

Quadro 1 - Novos Empreendimento de Usos Comercial e Hoteleiro em Nova Iguaçu.

Empreendimento	Ramo – destino	Ano de entrega
Mercure – Grupo Accor	Hoteleiro – possibilidade de uso misto.	2012
Mont Blanc Diamond Flat	Hoteleiro	2016
Mont Blanc Hotel	Hoteleiro	2003
Mont Blanc Suites	Hoteleiro	2017
Via lighth Metropolitan	Salas comerciais	2006

Lumina Corporate	Salas Comerciais	2014
Rossi Via Office	Lojas e Salas Comerciais	2016
Vitality Center	Salas Comerciais	2015
Le Monde Office	Salas Comerciais	2012
Iguaçu Top Commerce	Lojas e Salas Comerciais	2017
Shopping Iguaçu	Lojas para varejo e entretenimento	2016
Edifício Metropolis	Lojas e salas comerciais	2014

Fonte: Atividades de Campo REC-LAGEPPE em 2016 e 2018; Imobiliárias Locais.

Organizado pelo Autor.

Destacamos que destes empreendimentos, 4 são destinados ao uso hoteleiro e 8 de uso comercial e varejista (lojas). Estes buscam atender a demanda tanto especulativa quanto operacional da dinâmica produtiva de Nova Iguaçu no contexto da Baixada Fluminense. Uma vez que oferecem espaços para realização de reuniões, palestras comerciais, lojas para prestação de serviços. Além da dinâmica direta das atividades comerciais, essas propriedades servem a dinâmica rentistas de aluguéis e outras ações de renda imobiliária como a gestão das unidades de apart-hotéis com o *Pool hoteleiro*⁵.

Tais empreendimentos se localizam em maior parte em dois trechos: [a] O “outro lado de Nova Iguaçu”, que compreende a porção da área central entre a linha férrea e a Serra de Madureira e onde se concentra o solo mais valorizado da cidade, e das construções residenciais de alto padrão. Destacamos que nesta área estão a maior parte dos empreendimentos identificados nos trabalhos de campo.; e [b] na porção do “centro expandido”⁶, que compreende a área urbana que ultrapassa, o centro de serviços

⁵ "Pool hoteleiro" compreende a gestão das locações de unidades em um hotel, que corresponde à associação de vários proprietários que em conjunto com uma empresa de administração hoteleira, disponibilizam sua unidade para locação como se fosse um apartamento de hotel, através de um contrato de adesão com a administradora do edifício. No caso dos hotéis de Nova Iguaçu a gestão é feita hoje pelo Grupo Mont Blanc com três unidades e pelo grupo internacional Accor – Rede Mercure.

⁶ Autores como Simões (2013) e Frade e Ribeiro (2018) utilizam essa terminologia para referir-se a expansão das atividades terciárias que ligam áreas de uso misto (residencial e serviços) e alcançam zonas de coesão de atividades, como a famosa “rua das autopeças” (Avenida Nilo Peçanha).

tradicionais, e se expande pela Via Light chegando as proximidades do Top Shopping em Nova Iguaçu e a Avenida Nilo Peçanha. Esta área tem agregado a expansão de atividades terciárias e de serviços e acaba reverberando uma área de projeção de novos empreendimentos. [ver figura 5]

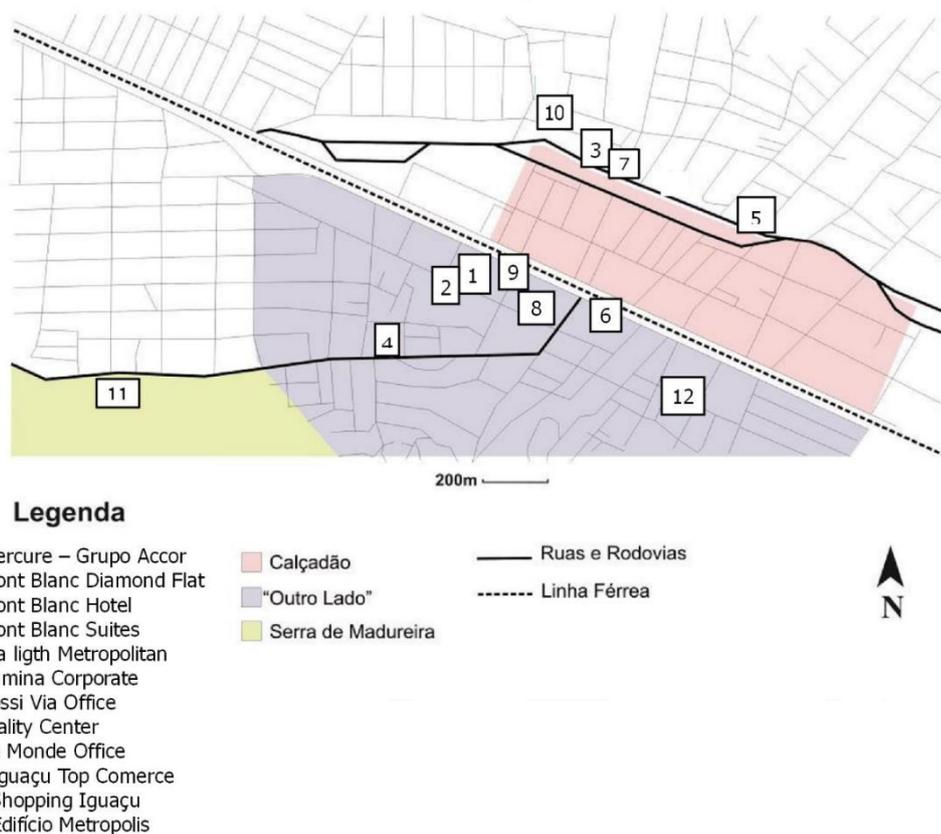


Figura 5 - Localização dos empreendimentos de uso comercial e hoteleiro na área central de Nova Iguaçu.

Fonte: LIMA,2016 – Adaptado pelo Autor.

De forma geral, na dinâmica da instalação de novos empreendimentos imobiliários de uso não residencial, destacamos a presença expressiva de hotéis e apart-hotéis, sendo três deles localizados na área mais nobre da cidade. Esses estão alicerçados ao uso produtivo de locação de unidade que se destinam a estadia temporária com objetivo de atender uma “demanda reprimida”. Essa se caracteriza por um público de empresários ou profissionais de empresas que estavam na região da Baixada Fluminense à trabalho ou negócios, mas não possuía locais para hospedagem de alto nível ou de *middle class*. Neste sentido, é importante citarmos os investimentos

do grupo Accor através o apart-hotel Mercure, que obteve o maior investimento do grupo na América Latina, estimado no valor de vinte e três milhões de reais, demonstrando o aquecimento do setor imobiliário em Nova Iguaçu. [ver figura 6]



Figura 6 – Folder de divulgação do Mercure Nova Iguaçu.

Fonte: Página oficial do Mercure Nova Iguaçu

O Mercure, é símbolo por sua estética na paisagem da cidade de nova Iguaçu, mas também por ancorar a reverberação da reestruturação produtiva, uma vez que ela adquiriu potencial para seu projeto e instalação em virtude da dinâmica econômica e produtiva do entorno.

Cabe destaque na análise os empreendimentos, lançados pela ROSSI: O Diamond Flat que é empreendimento misto com 23 lojas e 156 apartamentos, e o Rossi Via Office, um empreendimento comercial com 198 salas e 19 lojas. Esses se localizam na zona do “centro expandido” e compreende unidades localizadas uma ao lado da outra, que adotam a possibilidade do uso hoteleiro – marcando uma demanda expressiva da dinâmica da reestruturação da Baixada- em uma área sem essa tradição, apostando na dinamização econômica a partir de uma oferta mista com lojas comerciais que serve como uma pequena galeria comercial que abriga serviços que possibilitariam atender a demanda da hospedagem local com restaurantes, serviços de estética e beleza, entre outros.

Outro empreendimento econômico que se destaca é o Lumina Corporate, localizado no “outro lado”, e segundo Lima (2016, p. 170) esse empreendimento foi:

(...)construído e inaugurado em 2014, lançado pela construtora Calper...O prédio possui 22 andares, sendo quatro deles de estacionamento. O térreo com 12 lojas (o aluguel das lojas varia de R\$3.000 a R\$7.000); 171 salas comerciais (o valor de uma sala comercial varia de R\$160.000 a R\$180.000 pela construtora); uma sala de convenção com capacidade para 100 pessoas.

O Lumina é claramente uma expressão estética do padrão de negócio dos novos empreendimentos em Nova Iguaçu, marcando uma arquitetura globalizada com tendências pós-modernas, onde o conceito e estilo foi inspirado em empreendimentos de Abu Dhabi⁷e Dubai. Nesse contexto, a sua simbologia na paisagem exprime tanto uma elitização com uma nova forma de apresentação na periferia quanto no que tange ao seu conteúdo que se adequando ao novo perfil de moradores da região. [ver figura 7]

⁷ Informação contida no site da construtora Calper (<https://www.calper.com.br/empreendimento/lumina-corporate/>). Abu Dhabi compreende como uma porção dos Emirados Árabes, assim como Dubai, é caracterizada por uma forte especulação imobiliária de alto luxo, marcando sua paisagem com prédios excêntricos e luxuosos, de arquitetura altamente sofisticada.

LUMINA CORPORATE



O Design e Sofisticação
de **DUBAI**,
agora em
NOVA IGUAÇU

Lojas e salas comerciais
no melhor ponto do
Centro de Nova Iguaçu

- 10 lojas (c/jirau)
- 4 andares de estacionamento (rotativo)
- 1 Centro de Convenções (uso comum)
- Coffee shop (uso comum)
- 131 salas
- 3 salas de reunião (uso comum)
- Sala de Shiatsu (uso comum)
- 4 elevadores

**Antecipe-se ao lançamento
e aproveite as melhores oportunidades!**

Figura 7 – Folder de divulgação do empreendimento Lumina Coorporate.

Fonte: Calper.

Por fim, a construção do Shopping Iguaçu, que é administrado pelo grupo Ancar Ivanhoe - que possui capital misto desde 2006 com a empresa canadense *Ivanhoe*

ROCHA, Reestruturação Urbana e o “Novo Mercado Imobiliário” em Nova Iguaçu, RJ – formas-conteúdo, representações e elitização.

Cambridge - também merece destaque no contexto de uma reestruturação urbana e de projeção deste novo mercado imobiliário. Uma vez que marca o investimento de capitais imobiliário nacionais e internacionais em Nova Iguaçu, como uma tendência participe da reestruturação econômica produtiva da Baixada. E em segundo, porque a localização de instalação do empreendimento, localizado nos limites do Bairro da Luz, construído no espaço de uma antiga pedreira, traz consigo indicativos de expansão das atividades comerciais que se concentravam no centro [ver figura 8]



Figura 8 – Imagem de localização do Shopping Iguazu e o eixo de expansão da valorização e especulação imobiliária.

Fonte: <https://www.shoppingnovaiguacu.com.br/card/seja-bem-vindo-ao-shopping-nova-iguacu>. Adaptado pelo Autor.2019

Portanto, além das tendência de desconcentração de atividades - com oferta de serviços no próprio shopping que envolve desde atividades de ensino superior, curso de idiomas, academia, cinema, serviços médicos e clínicos, e uma área Gourmet com a presença de redes de restaurante que dinamizam e atende à demanda destes serviços com conteúdo de classe média -, a instalação do Shopping Iguazu implicou em todo um reordenamento territorial local, com a projeção de novos empreendimentos

residenciais nas proximidades, organização do fluxo das vias de circulação alterando dinâmicas de mobilidade, e reforçando uma nova centralidade na dinâmica intraurbana, sobretudo no fluxo que envolve a Avenida Augusto Abílio Távora (Estrada de Madureira).

Considerações Finais.

Conforme apontado no início do artigo, o contexto da reestruturação econômica que envolve novas atividades produtivas na dinâmica regional, está implicando em redefinições nas escalas locais dos municípios. Nova Iguaçu guarda nos elementos de sua paisagem urbana os signos de uma reestruturação que se materializa nas transformações de suas formas-conteúdo. A reestruturação urbana neste município aponta as transformações materiais quanto às imateriais em curso. As relações entre espaço, economia e o urbano representados via nova dinâmica do capital imobiliário na área central iguaçuana reverbera a redefinição de conteúdos sociais que influenciam na construção de paisagens que refletem os novos usos no espaço. Assim, as transformações de forma não são distintas das transformações de conteúdo (SANTOS, 2002).

No caso de Nova Iguaçu, os serviços especializados não são apenas, novos tipos de serviços, a localização e a forma onde esses serviços são vendidos possuem uma composição de paisagem que reflete uma representação da “nova” Nova Iguaçu. A estética contida nas formas dos serviços de entretenimento e lazer refletem, também um pouco da personalidade dos seus “novos” clientes. Reforça-se uma espacialidade de elitização, que no mesmo passo imputa dinâmicas segregadoras.

A dinâmica do “novo” capital imobiliário em Nova Iguaçu, ligado aos apart-hotéis e prédios comerciais não estão desconexos da estrutura dos imóveis residenciais, uma vez que a lógicas de elitização e sofisticação dos serviços a eles atrelados estão compondo um novo signo de representação. Assim o Conteúdo é essência da Forma. “Da Barra para a Baixada” ou de “Dubai para Nova Iguaçu”. O novo estilo de morar e

investir na cidade é na prática uma estratégia de compor uma diferenciação no território.

Assim, a partir dos exemplos apresentados sobre os novos serviços que surgem em consonância a especulação imobiliária em Nova Iguaçu, percebe-se que a emergência de novas formas-conteúdos na área central deste município representa bem a íntima relação da interação entre espaço e economia. Interação esta que se produz no urbano e nele também se reproduz (HARVEY, 2006) é capaz de indicar sobre a paisagem elementos para uma possível leitura, que não se restringe apenas as formas, mas as intencionalidades das representações destas (DUNCAN & LEY, 1993). Podemos assim afirmar contornos geográficos claros expressos na paisagem via a emergência de um “espaço elitista” em Nova Iguaçu, que reforça quadros desigualdades no território Iguacuano.

O presente estudo em questão buscou apontar como as interações entre espaço e economia poderiam ser interpretadas via contextualização da reestruturação territorial produtiva na qual passa a Baixada Fluminense, com ênfase em Nova Iguaçu. Neste sentido, devemos primar por observar o perfil interno das cidades através de uma reestruturação urbana que fomenta transformações na dimensão do valor da terra e de imóveis e na estética dos empreendimentos. Outrossim, devemos pensar que essa dimensão da reestruturação está contida: [a] nas estratégias e ações de agentes imobiliários e instituições financeiras; [b] no conteúdo social, perfil dos “novos” moradores e investidores, [c] emergência de serviços especializados, como bancos destinados ao público com maior poder aquisitivo; e [d] na construção de espaços de segregação.

Assim, insistimos ao finalizar este artigo lançando algumas questões para futuras reflexões.

- Como poderíamos pensar a ideia de elitização da paisagem urbana como elemento para pensar relações entre espaço e economia?
- Quais são as outras implicações espaciais oriundas da interação espaço e economia poderiam ser indicativos da reestruturação urbana-econômica em Nova Iguaçu e na Baixada Fluminense?

Assim, não gostaríamos que este trabalho fosse à finalização de uma discussão, mas que possa abrir novas questões para o debate, em especial para pensar as relações entre espaço e economia de formas urbanas. Que possamos pensar as transformações espaciais em curso no urbano, em especial da Baixada Fluminense e de Nova Iguaçu.

Referências

- ANTUNES, Ricardo. *Os sentidos do Trabalho*. Rio de Janeiro: Boitempo, 1999.
- BAILLY, A. Les représentations en géographie. In: BAILLY, A. et al (dir.) *Encyclopédie de géographie*. Paris: Economica, 1995.
- BARRETO, Alessandra Siqueira. *Cartografia Política: as faces e fases da política na Baixada Fluminense*. Programa de Pós-Graduação em Antropologia Social do Museu Nacional/UFRRJ (Tese de Doutorado), 2006
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. O consumo do Espaço. In: CARLOS, A.F.A (org.). *Novos caminhos da Geografia*. São Paulo: Contexto, 2002.
- CASTELLS, Manuel. *Cidade, democracia e socialismo*. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.
- CORREA, Roberto L. *Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1993.
- DUNCAN, J.; LEY, D.(ed's.). *Place, culture, representation*. London: Routledge, 1993.
- ENNE, Ana Lúcia Silva. *"Lugar, meu amigo, é minha Baixada": Memória, representações sociais e identidades*. Programa de Pós-Graduação em Antropologia Social do Museu Nacional/UFRRJ (Tese de Doutorado), 2002.
- FRADE, Gabrielle de Souza; DA SILVA, William Ribeiro. Mudanças socioespaciais na periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. *Revista Continentes*, n. 12, dez. 2018. ISSN 2317-8825. Disponível em: <<http://www.revistacontinentes.com.br/continentes/index.php/continentes/article/view/186>>. Acesso em: 16 maio. 2019.
- HARVEY, David. O novo imperialismo. 3ªed. São paulo:Loyola, 2009
- _____. A produção Capitalista do Espaço. 2ª Ed. Annablume: São Paulo, 2006.
- LEFEBVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Maspero, 1972.

_____. *La Presencia y La Ausencia*. Contribucion a La teoria de las representaciones. México:FCE, 2006.

NASCIMENTO, Julio C. D. *Processos e Formas espaciais no Espaço Urbano de Nova Iguaçu*. Especialização em Geografia do Brasil. FEUDUC (Monografia de Especialização), 2009.

OLIVEIRA, Leandro Dias. A emergência da região logístico-industrial do Extremo Oeste Metropolitano fluminense: reflexões sobre o processo contemporâneo de reestruturação territorial-productiva, *Espaço e Economia*, 7 | 2015. Disponível em <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/1814>; DOI : 10.4000/espacoeconomia.1814

LAGO, Luciana Corrêa. A "periferia" metropolitana como lugar do trabalho: da cidade-dormitório à cidade plena. In: *Cadernos IPPUR/UFRRJ/Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro*. Ano XXI, nº 2, p. 9 – 28, ago-dez 2007

LIMA, Otavio Linhares. Nova Iguaçu diante de um novo perfil de investimento imobiliário — Um relato de campo sobre os apart-hotéis e prédios comerciais. *Recôncavo: Revista de História da UNIABEU*, Volume 6, Número 11, p. 159-177, Julho-Dezembro de 2016. Disponível em < <https://revista.uniabeu.edu.br/index.php/reconcavo/article/view/2662/pdf> > Acesso 10 de jun, 2018.

PIRES DO RIO, Gisela A. Espaço Economia e Cultura: uma possível agenda de pesquisa. In: CORRÊA, R. L.; ROSENDHAL, Z. (org's). *Matrizes da Geografia Cultural*. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2001.

ROCHA, André Santos da. Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o “novo” mercado imobiliário da região. *Espaço e Economia: Revista Brasileira de Geografia Econômica*, Ano 3, n.º 6, Janeiro / Junho de 2015. Disponível em: <http://espacoeconomia.revues.org/1677>. Acesso em: 10 de dezembro de 2015. DOI : [10.4000/espacoeconomia.1677](https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.1677)

_____. “Nós não temos nada a ver com a Baixada” - problemáticas de uma representação hegemônica na composição do território. *Recôncavo: Revista de História da UNIABEU*. Ano 3 Número 4, pp. 1-22 janeiro – Julho, 2013.

_____. A representação "Ideal" de um território - exemplificando a Baixada Fluminense. *Revista Pilares da História*. v. 10, p. 7-25, 2011.

_____. Algumas considerações sobre espaço e representação: subsídios para uma análise geográfica. In: *Anais do I congresso Brasileiro sobre Organização do Espaço*. UNESP: Rio Claro, 2010. (p.427-447)

_____. *Baixada Fluminense: representações espaciais e disputas de legitimidades na composição territorial municipal*. Programa de Pós-Graduação em Geografia/UFF (Dissertação de Mestrado), 2009.

SANTOS, Milton. *A natureza do Espaço*. São Paulo: Edusp, 2002.

SEGADA SOARES, Maria Teresinha. “Nova Iguaçu: absorção de uma célula urbana pelo Grande Rio de Janeiro. In: *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro: IBGE, vol2, n24, 1962.

SIMÕES, Manoel Ricardo. *A cidade Estilhaçada – reestruturação econômica e emancipações municipais na Baixada Fluminense*. Mesquita: Entorno, 2007.

SPOSITO, M. E. B. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*, 2004. 504f. Tese (Livre Docência)-Faculdade de Ciências e Tecnologia. UNESP-Campus Presidente Prudente. Presidente Prudente, 2004.

SOJA, Edward. *Geografias Pós-Modernas*. Rio de Janeiro: Hucitec,1993.

TCE – *Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro*. Relatório de Situação Fiscal 2005. Disponível em: < www.tce.rj.gov.br.> Data do acesso: 25/07/2009.

Data da Submissão: 24/04/2019

Data do Aceite: 30/06/2019