

MUDANÇAS SOCIOESPACIAIS NA PERIFERIA DA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO: O CASO DE NOVA IGUAÇU

Gabrielle de Souza Frade¹

William Ribeiro da Silva²

101

Resumo. 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 município tem vivenciado um incremento socioeconômico que tem refletido na atração de novos empreendimentos imobiliários e comerciais que, aliada à chegada de melhoria na infraestrutura de serviços, acarretam mudanças no espaço urbano e provocam alterações nas formas de moradia bem como uma segmentação social. Essa reestruturação ocorre principalmente pela ascensão social de uma classe média já residente da periferia, tanto no próprio município, quanto de cidades vizinhas, processo que redefine 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.

Palavras-chave: Nova Iguaçu; Periferia Metropolitana; Reestruturação Socioeconômica; Heterogeneização.

SOCIO-SPATIAL CHANGES IN THE PERIPHERY OF THE METROPOLITAN REGION OF RIO DE JANEIRO: THE CASE OF NOVA IGUAÇU

Abstract. The Metropolitan Region of Rio de Janeiro has undergone changes that affect not only its nucleus, but also the other municipalities that compose it. Nova Iguaçu, a municipality located in the metropolitan periphery, has been the target of these transformations in a process of economic, social and territorial restructuring. The municipality has experienced a socioeconomic increase that has reflected in the attraction of new real estate and commercial developments that, together with the arrival of

¹ Mestre em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Contato: gabrielle.frade@gmail.com

² Professor Doutor, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Contato: wiliamribeiro@hotmail.com

improvement in the infrastructure of services, bring about changes in the urban space and cause changes in housing as well as social segmentation. This restructuring is mainly due to the social rise of a middle class already resident in the periphery, both in the municipality itself and in neighboring cities, a process that redefines the location criteria and the strategies of real estate capitals that see in the periphery of the metropolis good opportunities for investment in this solvable demand.

Keywords: Nova Iguaçu; Metropolitan Periphery; Socioeconomic Restructuring; Heterogeneity.

CAMBIOS SOCIOESPACIALES EN LA PERIFERIA DE LA REGION METROPOLITANA DE RIO DE JANEIRO: EL CASO DE NOVA IGUAÇU

Resumen. La Región Metropolitana de Río de Janeiro ha pasado por cambios que alcanzan no sólo su núcleo, sino también los demás municipios que la componen. Nova Iguaçu, municipio situado en la periferia metropolitana, ha sido objeto de estas transformaciones en un proceso de reestructuración económica, social y territorial. El municipio ha experimentado un incremento socioeconómico que ha reflejado en la atracción de nuevos emprendimientos inmobiliarios y comerciales que, aliada a la llegada de mejora en la infraestructura de servicios, acarrearán cambios en el espacio urbano y provocan alteraciones en las formas de vivienda así como una segmentación social. Esta reestructuración ocurre principalmente por el ascenso social de una clase media ya residente de la periferia, tanto en el propio municipio, como de ciudades vecinas, proceso que redefine los criterios de localización y las estrategias de actuación de los capitales inmobiliarios que ven en la periferia de la metrópoli buenas oportunidades de las inversiones dirigidas a esta demanda solvente.

Palabras clave: Nova Iguaçu; Periferia Metropolitana; Reestructuración Socioeconómica; La heterogeneización

Introdução:

É comum encontrar na bibliografia clássica análises da estrutura urbana da metrópole fluminense que ressaltem um padrão núcleo rico/periferia pobre, com destaque para as enormes desigualdades na distribuição de infraestrutura técnica e social concentrada no núcleo metropolitano, tal como Santos e Bronstein (1978):

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 uma verdadeira ruptura do padrão núcleo-periferia que historicamente tem caracterizado a estrutura da metrópole, sem dúvida torna-o mais complexo.

Segundo Ribeiro (2006), 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. O presente artigo, um desdobramento da dissertação de mestrado da autora, busca tratar especificamente o caso de Nova Iguaçu, município da Baixada Fluminense, o qual tem vivenciado grandes transformações não apenas em termos de estrutura como também nas relações sociais desenvolvidas principalmente na sua área central a partir da recente chegada de empreendimentos imobiliários de alto padrão voltados a uma classe média e média alta.

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 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 artigo visa apontar as mudanças em curso, as potencialidades e limitações do município.

Heterogeneidade socioespacial: características, potencialidades e limitações

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, ainda na primeira metade do século XX, pelos residentes 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.

Essa camada de rendimentos médio e elevado foi sendo cada vez mais atraída a Nova Iguaçu com a chegada de construtoras já atuantes em áreas valorizadas da metrópole e iniciaram investimentos em edifícios residenciais voltados para essa parcela da população na área central da cidade, substituindo as residências unifamiliares e/ou

autoconstruídas, que têm se afastado cada vez mais do centro, dando espaço a prédios de apartamentos padronizados, com bom acabamento, revelando a influência do sistema de incorporação por empreitada na consolidação do processo de heterogeneização socioespacial desse município.

Na figura 1 é possível observar um imóvel unifamiliar degradado já vendido, na esquina da rua Comendador Soares com av. Dr. Mario Guimarães e na figura 2 um outro imóvel à venda na esquina das ruas Afrânio Peixoto com Ivan Vigne dois endereços bem localizados junto à comércios e serviços diversos.



Figura 1 (à esquerda): Imóvel degradado (já vendido) e empreendimento Springs ao fundo.

Fonte: Pesquisa de campo, 2014. Extraído: Frade, 2017.

Figura 2 (à direita): Imóvel à venda e empreendimento Springs ao fundo. Fonte: Pesquisa de campo, 2017. Extraído Frade, 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 autoconstruídas em períodos anteriores, destinados às camadas de poder aquisitivo superior a dos antigos moradores. De acordo

com pesquisa de campo realizada entre os anos de 2016 e 2017³, a maior parcela de compradores/locatários desses novos empreendimentos são pessoas do próprio município, seguido de municípios vizinhos da Baixada Fluminense, conforme aponta o gráfico abaixo a respeito da origem desses moradores.

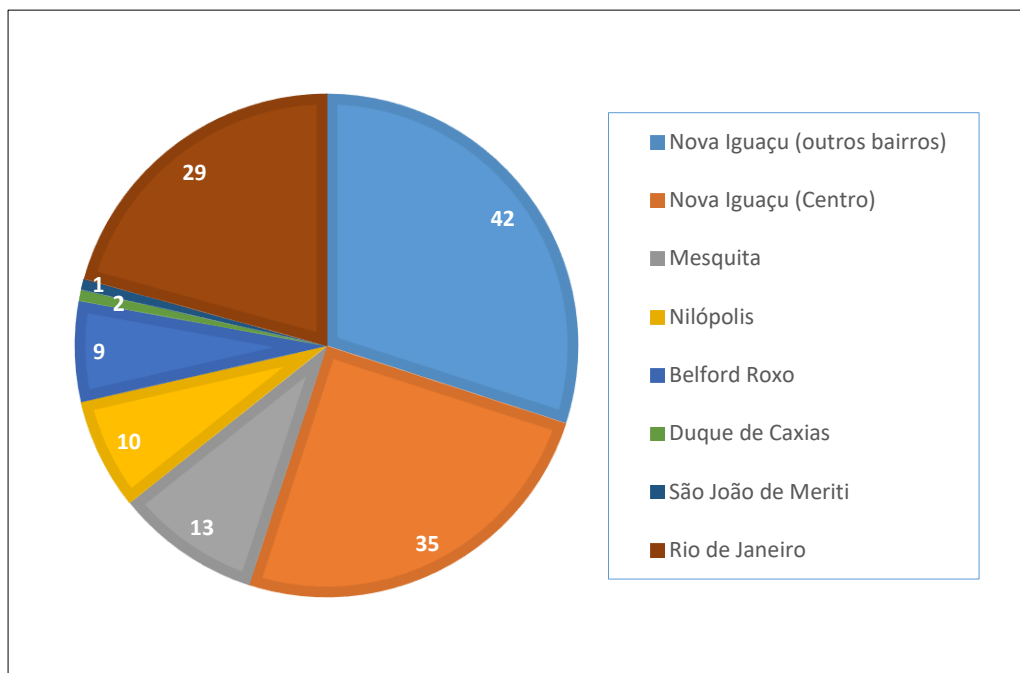


Gráfico 1: Origem dos moradores residentes dos novos empreendimentos – 2016/2017. Fonte: Pesquisa de campo, 2017. Extraído Frade, 2017.

É notória a importância do deslocamento da classe média carioca para bairros e municípios periféricos, entretanto, 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 a partir da expansão do comércio e dos serviços na própria

³ Entre junho de 2016 e fevereiro de 2017 foram entrevistadas 141 famílias dos empreendimentos *Acqua*, *Springs Condomínio Resorts* e *Prime Residence*, de um total de 804 apartamentos. Dessa forma, desconsiderando os imóveis vazios, temos uma amostragem de 17,5% do total de moradores. A fim de evitar análises distorcidas da realidade, todos os resultados trazidos neste artigo estão expressos em números absolutos.

periferia, pois 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 mínimos⁴ 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 o Censo Demográfico de 2010 mostra uma redução dessa população com 11.496 pessoas com rendimentos acima dos 10 salários mínimos, um percentual de 2,83% da PEA, entretanto, revela o surgimento de uma nova faixa de renda inexistente nos censos anteriores, a 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 a longevidade, com índice de 0,818; seguida da renda, com índice de 0,691 e de educação, com índice de 0,641.

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. Simões (2007) destaca que o aumento

⁴ 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.

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 sofreu redução. 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 município.

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 R\$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.

Nesse 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. O gráfico abaixo nos elucida a respeito das faixas de rendimentos da PEA de Nova Iguaçu segundo dados do último Censo.

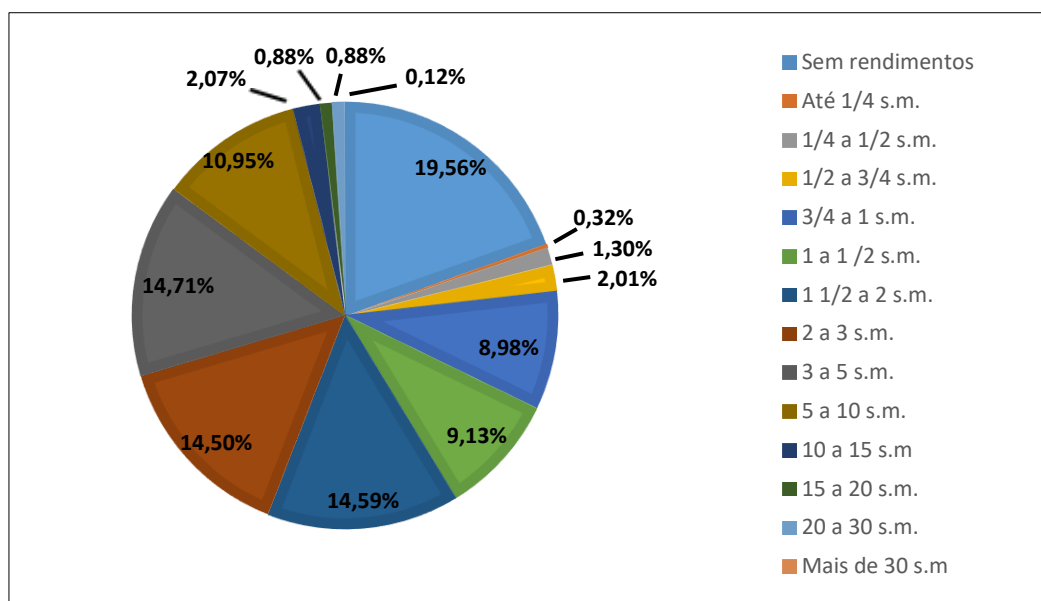


Gráfico 2: PEA de Nova Iguaçu por faixa de rendimentos – 2010. Fonte: IBGE, Censo 2010. Extraído: Frade, 2017.

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.

Também é possível notar no município a presença dos dois circuitos da economia urbana. De um lado o circuito superior, com atividades que apresentam investimento de capital intensivo, especialização de mão de obra e alto custo final, visando uma clientela específica. Do outro, 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, *FRADE & SILVA, Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu.*

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, as quais 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 mantêm seus negócios, alimentando o consumo de imóveis de alto padrão.

Como dito acima, 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, por isso, vem aumentando sua autonomia com relação ao núcleo da metrópole, não podendo ser classificada como cidade dormitório ou habitada homogeneamente por população pobre. Atualmente, o município conta com um setor de comércio e serviços consolidado, além de uma classe de altos rendimentos que tem 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 haviam 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. Ao se distanciar 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 o gráfico abaixo. Nele é feita uma comparação do 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, a qual consegue adquirir imóveis mais baratos.

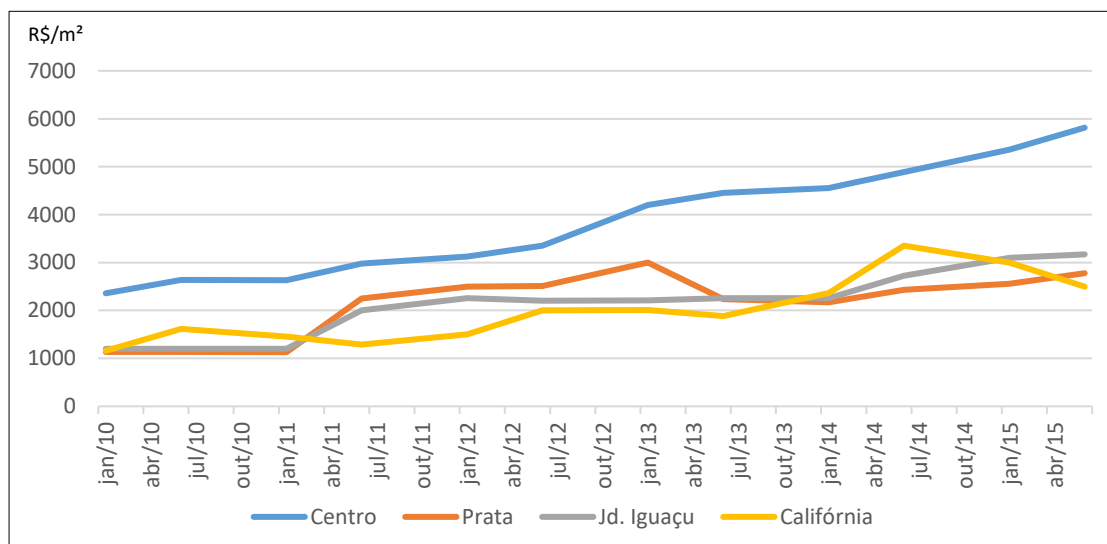


Gráfico 3: Variação de preço do m² da terra em Nova Iguaçu (bairros selecionados)

Período (2010 – 2015). Fonte: Tabela Fipe. Acesso em 01/2016. Adaptado pela autora. Extraído:

Frade, 2017

FRADE & SILVA, *Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu.*

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 seu núcleo central, 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 tem sido incrementado nos últimos anos e 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 estratos 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.

Setorização da área central: incremento das classes médias e altas com a chegada dos novos empreendimentos imobiliários

O que se tem 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. A fim de elucidar tais subespaços o mapa abaixo mostra a setorização comercial e residencial do centro do município, que caracteriza subespaços diferenciados no bairro.

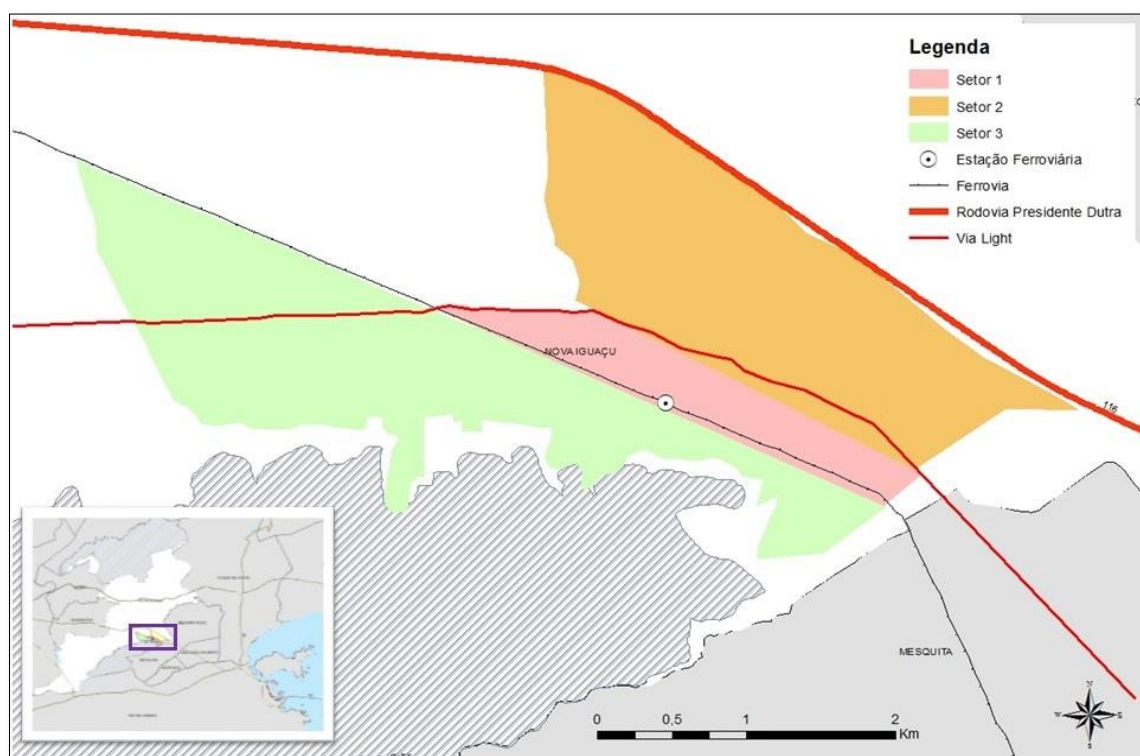


Figura 3: Mapa da divisão por setores da área central do município de Nova Iguaçu .Fonte: Elaboração própria, 2015. Extraído: Frade, 2017.

Do ponto de vista comercial e imobiliário há uma compartimentação da área central de Nova Iguaçu em três setores distintos onde 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 atuam como divisores e limites, grosseiramente falando, criando assim uma segmentação do espaço no centro do município.

O primeiro setor pode ser localizado entre a ferrovia e a Via Light, conforme mapa acima. De acordo com Simões (2007) 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 alto grau de consolidação, tanto de usos como de formas, o 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 (SIMÕES, 2007). Neste setor também ficam a maior parte das agências bancárias, escritórios de contabilidade, advocacia, imobiliárias, consultórios médicos, dentistas, etc.

Através de observação recente em 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 à medida que novos edifícios comerciais estão sendo construídos fora dessa área.

A construção do *Iguaçu 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 a qual permita pagar os altos custos do *shopping*, ao mesmo tempo em que complementam as atividades deste. As transformações nesta área estão em curso; o *Iguaçu Top Shopping* passou por uma expansão em 2015 abrindo 140 novas lojas e 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 *shopping center*.

Nesse setor, observa-se uma progressiva substituição do uso residencial pelo de negócios. A construção de centro 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. Atualmente já é possível perceber uma subutilização desses equipamentos comerciais onde há 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.

Como evidenciado anteriormente, 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. 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 a figura 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 os das imagens abaixo.

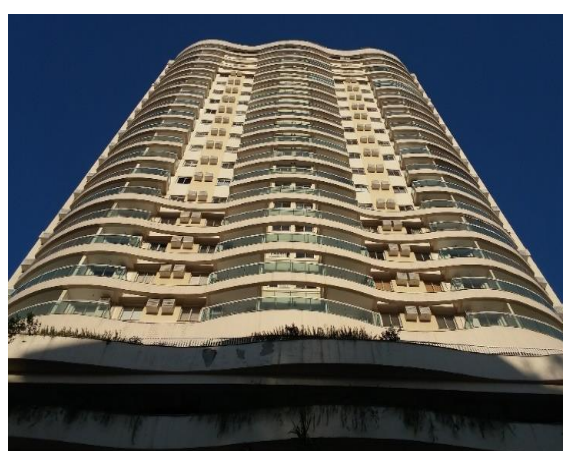


Figura 4 (à esquerda): Fachada do Residencial *Acqua*. Fonte: Pesquisa de campo, 2017. Extraído: Frade, 2017.

Figura 5 (à direita): Fachada do Residencial *Prime*. Fonte: Pesquisa de campo, 2017. Extraído: Frade, 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 4591/64⁵, que diz que cada participante é proprietário exclusivo

⁵ 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.

FRADE & SILVA, *Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu*.

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.

Esse setor tem sido supervalorizado nos recentes lançamentos imobiliários, em que 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 central.

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 realizadas *in loco*.

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 deste artigo, 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*.

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

FRADE & SILVA, *Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu*.

Os condomínios citados se justificam como recorte espacial 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-clubes”, que se apresenta como grande atrativo, diferenciando-os de outros empreendimentos lançados na área e que não oferecem estruturas de lazer e área comum. A tabela abaixo traz mais informações sobre estes empreendimentos.

Empreendimento	Incorporadora	Área Média (Apt)	Valor	Inauguração
Acqua	Gafisa	82m ² a 100m ²	A partir de R\$ 350 mil.	2011
Prime Residence	PDG	89m ² a 122m ²	A partir de R\$ 620 mil.	2011
Springs Condomínio Resorts	PDG	73m ² à 125 m ²	A partir de R\$ 550 mil.	2013
Residenciais da Floresta	Visione	69m ² a 164m ²	A partir de R\$ 500 mil	2016
Golden Gate	Visione	90m ² a 252m ²	A partir de R\$ 730 mil.	2018
Palazzo Ducale	Jerônimo da Veiga	85m ² a 120m ²	A partir de R\$ 600 mil.	2018
The Park Design Residences	Visione	42m ² a 138m ²	A partir de R\$ 450 mil.	2019
Jardins	Jerônimo da Veiga	100m ² a 200m ²	A partir de R\$ 640 mil.	2019
Golden Village	Visione	66m ² a 174m ²	A partir de R\$ 530 mil.	2018

Quadro 1: Novos empreendimentos residenciais na área central de Nova Iguaçu – 2017. Fonte: Pesquisa de Campo, 2017. Extraído: Frade, 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, como também a diversos serviços – bancos de uso exclusivo, escolas, faculdades, clínicas médicas especializadas, dentre outros. Esse processo reflete 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.

Considerações Finais

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, visto que a população residente dessas áreas costuma apresentar baixo *status* socioeconômico. Há pelo menos uma década, no entanto, com a diversificação dos diferentes estratos de renda da população no município de Nova Iguaçu, incorporadores externos destinaram atenção para cidade, investindo em empreendimentos de grande porte para o perfil de consumo da classe média e média alta.

A Gafisa, primeira grande incorporadora a introduzir no município o modelo de incorporação por empreitada em obras de grande porte, inaugurou uma nova era no mercado imobiliário iguaçuano. Após a construção do condomínio vertical *Residencial Acqua* em 2011, outras construtoras de grande porte se sentiram atraídas pela potencialidade do município. No mesmo ano foi lançado o *Prime Residences* pela PDG e, dois anos depois, em 2013, o *Residencial Springs Condomínio Resort*, também de incorporação da PDG. Em 2016 foi a vez da Visione lançar o *Residenciais da Floresta*, todos empreendimentos considerados de alto padrão.

Ainda estão previstos para 2018 e 2019 cinco 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* e o *Jardins*.

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 rico/periferia pobre”. 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.

O objetivo deste artigo foi discorrer brevemente sobre as significativas mudanças em curso no município de Nova Iguaçu, periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, em decorrência do incremento socioeconômico da população e da chegada dos empreendimentos imobiliários residenciais de alto padrão, observando que esse conceito de moradia não era comum às áreas periféricas até pouco tempo atrás, processo que evidencia a transformação econômica e de heterogeneização social do município em questão.

Referências Bibliográficas

ABREU, Mauricio de Almeida. *A evolução urbana do Rio de Janeiro*. 4ª edição – Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos, 2011.

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.

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.

CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Nova Fronteira, 1983.

CORREA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 3ª edição - Ática, São Paulo, 1995.

CORREA, Roberto Lobato. *A periferia urbana*. Geosul, Florianópolis, UFSC. N. 1, 1986.

FRADE, Gabrielle de Souza. *Redefinição da área central de Nova Iguaçu e suas implicações socioespaciais*, Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, UFRJ, 2017.

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.

HARVEY, David. *The Urbanization of Capital*. Basil Blackwell, Oxford, 1985.

FRADE & SILVA, *Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu*.

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.

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.

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.

IBGE, *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.

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.

FRADE & SILVA, *Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu*.

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, 2006.

SANTOS, C. N. F. e BRONSTEIN, O. *Metaurbanização: o caso do Rio de Janeiro*. *Revista de Administração Municipal*, vol. 25 (149), 1978.

SANTOS, Milton. *Urbanização brasileira*. São Paulo, Hucitec, 1983.

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

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.

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.

TCE. *Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Rio de Janeiro*. 2010

Data de Submissão: 29/03/2018

Data da Avaliação: 21/08/2018

FRADE & SILVA, *Mudanças Socioespaciais na Periferia da Região Metropolitana do Rio De Janeiro: O Caso De Nova Iguaçu*.