

A Reestruturação da Baixada Fluminense e os Impactos no Mercado Imobiliário de Nova Iguaçu.

Otávio Linhares Lima ¹; André Santos da Rocha ²

1. Bolsista de Iniciação Científica FAPERJ, Discente do Curso de Geografia, IA/UFRRJ; 2. Professor do DG/IA/UFRRJ.

Palavras-chave: Reestruturação; Território; Mercado Imobiliário; Baixada Fluminense; Nova Iguaçu.

Introdução

O Projeto compreende a região da Baixada Fluminense tendo como foco principal o município de Nova Iguaçu e a sua reestruturação no contexto urbano do desenvolvimento econômico da região e sua nova função ao espaço reconfigurando seu papel na divisão territorial do trabalho. Partindo da Hipótese que tais transformações influenciam diretamente num novo perfil do mercado imobiliário.

Metodologia

A metodologia de pesquisa consiste na leitura e discussão de textos com o grupo de estudos da Baixada Fluminense sobre a temática da Reestruturação em Edward Soja (1993) e David Harvey (2009) e na contribuição (aspecto empírico) que cada membro do grupo, morador da Baixada registra em campo, para análise e discussão nas reuniões, que é de extrema importância tendo em vista a observação que cada um faz da região. Além disto, apresenta-se a coleta de informações de agentes do mercado imobiliário (empresas, imobiliárias, incorporadoras) que atuam no município de Nova Iguaçu.

Resultados e Discussão

Quando apontamos a ideia de reestruturação, temos a noção de que ela é expressa num contexto do capitalismo avançado, como base indutora de transformações sociais e territoriais (SOJA, 1993). Os processos de modificação na Baixada Fluminense são decorrentes de modificações no espaço metropolitano do Estado do Rio de Janeiro (ABREU, 2006). Sendo assim, as transformações territoriais na baixada não podem ser tratadas como únicas e exclusivas desta área. A ocupação de áreas vazias e desvalorizadas na Baixada Fluminense começou nos anos de 1940, que se dá com a nova divisão territorial do trabalho que tomava a expansão urbana na metrópole do Rio de Janeiro. O solo na capital do estado era supervalorizado e estava ligado ao setor de serviços, isso fez com que a demanda da produção industrial buscasse por espaços vazios e com menor valor agregado ao solo para sua instalação, foi na região da Baixada Fluminense que as indústrias encontraram esses espaços. Dentre os principais projetos industriais na região, destacam-se: Utilização de grandes espaços; localização próxima a grandes vias de circulação (Rodovia Presidente Dutra, Washington Luiz, Avenida Brasil, e agora o Arco Metropolitano) para posicionar estrategicamente a região aos principais mercados consumidores do país e pontos de escoamento; e forte presença do capital do Estado (Fábrica Nacional de Motores, REDUC e o Parque Industrial de Queimados) nos investimentos industriais, bem como o início de investimentos do capital privado (Bayer em Belford Roxo). Nos anos 1990 e 2000 tem destaque uma nova redescoberta para a região, que se dá através de 3 fatores: Abertura da linha vermelha que aproximaria a baixada do núcleo central metropolitano; grandes investimentos estatais que dão visibilidade à região, desde saneamento e infraestrutura, outro exemplo de grande investimento foi o Arco Metropolitano; e por último a inauguração de shoppings centers em alguns municípios da baixada. Ainda nessa lógica da reestruturação dos espaços, o município da baixada que está inserido nesse processo de forma mais ampla é Nova Iguaçu. De acordo com os estudos feitos, vimos com clareza a construção do consumo do espaço, o progresso na baixada possui valor comercial, exemplo de Nova Iguaçu, com os condomínios de

alto padrão com área de lazer e segurança, e surgimento de empreendimentos como apart hotéis, shopping centers e demais empreendimentos de natureza comercial que demonstra a funcionalidade de Nova Iguaçu à região. Destaca-se a presença de grandes incorporadoras que atuam na Baixada exploram a temática regional do desenvolvimento da área como estratégia, esse novo sentido que se dá para a Baixada de valorização, desenvolvimento, só é possível fomentando essa ideia de novos espaços de consumo. Já existem empresas globais no setor hoteleiro atuando na Baixada, empresas nacionais e internacionais do segmento hoteleiro “vendem” essa ideia de que ela é “polo de desenvolvimento do Rio de Janeiro”, “localizado em uma região que remete ao que há de melhor em potencial econômico já consolidado”. Assim como apresentado na tese de ROCHA (2014) entendemos que a publicidade tomou as representações do espaço como um trunfo capaz de apontar a funcionalidade econômica regional de uma localidade, visto, por exemplo, nos empreendimentos lançados em Nova Iguaçu.

Conclusão

Com base em todas as leituras e discussões, fica claro que a Baixada Fluminense está perdendo paulatinamente a sua antiga representação de “lugar distante, marginalizado, violento e precário” e tomando nova forma sob a égide do capital, sendo reestruturada por agentes (estado e mercado) no espaço econômico-social e adquirindo novas funções e novas práticas. Contudo, mesmo com a pesquisa ainda em andamento,

Referências Bibliográficas

- ABREU, Mauricio de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 4ªed. Rio de Janeiro: IPP, 2006.
- ENNE, Ana Lucia. Em “busca de dias melhores”: cultura e política como práticas institucionais na Baixada Fluminense. *Rumores*, ed. 12, nº6, nº2, 170 – 193. Julho dezembro, 2012.
- SOJA, Edward W. *Geografias Pós-Modernas: A Reafirmação do Espaço na teoria Social Crítica*, cap. 7. A Geografia Histórica da Reestruturação Urbana e Regional. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.
- HARVEY, David. *A produção Capitalista do Espaço*. São Paulo: Annablume, 2009.
- ROCHA, André Santos. “As representações ideais de um território”: dinâmica econômica e política, agentes e a produção de sentidos na apropriação territorial da Baixada Fluminense. Tese de Doutorado, Programa de pós-graduação em Geografia da UFRJ, 2014.
- _____. “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.