

Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o “novo” mercado imobiliário da região

Les effets de la restructuration économique métropolitaine dans la Baixada Fluminense : remarques sur le « nouveau » marché immobilier

The effects of the economic metropolitan restructuration in the Baixada Fluminense: notes on the 'new' estate market

Los efectos de la re-estructuración económica metropolitana en la Baixada Fluminense. Apuntes sobre el "nuevo" mercado inmobiliario

André Santos da Rocha



Edição eletrônica

URL: <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/1677>

DOI: 10.4000/espacoeconomia.1677

ISSN: 2317-7837

Editora

Núcleo de Pesquisa Espaço & Economia

Refêrencia eletrônica

André Santos da Rocha, « Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o “novo” mercado imobiliário da região », *Espaço e Economia* [Online], 6 | 2015, posto online no dia 09 agosto 2015, consultado o 19 abril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/1677> ; DOI : 10.4000/espacoeconomia.1677

Este documento foi criado de forma automática no dia 19 Abril 2019.

© NuPEE

Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o “novo” mercado imobiliário da região

Les effets de la restructuration économique métropolitaine dans la Baixada Fluminense : remarques sur le « nouveau » marché immobilier

The effects of the economic metropolitan restructuration in the Baixada Fluminense: notes on the 'new' estate market

Los efectos de la re-estructuración económica metropolitana en la Baixada Fluminense. Apuntes sobre el "nuevo" mercado inmobiliario

André Santos da Rocha

NOTA DO AUTOR

O texto em tela é produto em parte de nossa tese de doutorado defendida no PPGG/UFRJ e de indicações de nosso atual projeto de pesquisa financiado pela FAPERJ (modalidade APq1) intitulado “A Baixada Fluminense, Dinâmicas Econômicas e Transformações Territoriais: Um estudo sobre os novos empreendimentos imobiliários”.

Introdução – sobre o território na dinâmica da reestruturação

- 1 “O território está na moda!” A famosa frase do geógrafo francês Guy Di Meo continua pertinente, em especial, pela *virada espacial*² que ganhou os estudos econômicos nos últimos 20 anos (MARTIN, 1995; SOJA, 2008). A retomada do território se faz tanto num plano teórico – quando intelectuais buscam a fundamentação deste conceito em modelos explicativos da realidade (HAESBAERT, 2004; SAQUET, 2007; RAFFESTIN, 1993; DI MEO, 2002) – quanto no sentido prático – essa expressada pelo *tempo empiricizado* das ações governamentais, empresas e atores que visualizam o território como norte das políticas de desenvolvimento (BRANDÃO, 2012; SANTOS, 2002)³.
- 2 A lógica territorial – para além de uma simples materialização das ações humanas – representa as intenções, de maneira que sua tessitura revela o campo de poder que envolve sua produção. No sentido teórico-prático, o território é entendido como uma expressão espacial do poder (RAFFESTIN, 1993, p. 143-144). Nele situam-se as lutas, ações e representações (ROCHA, 2013); a sua essência é multidimensional, engloba o material e imaterial e distintas temporalidades (SAQUET, 2011, p. 13). Assim, ao passo que as transformações no território revelam uma nova conjuntura histórica ela também destaca os esforços dos atores que atuam em sua estruturação.
- 3 Por isso, a atual conjuntura econômica, em constante mutação, exige esforços analíticos, pois ela toma de assalto o território e o reposiciona – seja para compor novas dinâmicas de produção e consumo, seja na construção de uma nova representação que seja possível capitalizar e apropriar. O processo de reestruturação econômica contemporânea tem forte rebatimento na escala do território e o seu uso é um ponto central para vislumbrar tantos as lógicas políticas quanto as lógicas econômicas de poder (HARVEY, 2009).
- 4 É neste contexto que se retoma a importância do “uso do território e não o território em si” (SANTOS, SILVEIRA, 2008, p. 20). Embora o próprio Milton Santos o interprete o território usado como sinônimo de espaço geográfico, o que é válido desta afirmação é de que se torna necessário perceber a empiricização deste território. Destarte, é possível afirmar que o aflorar de uma nova conjuntura econômica pode revelar tensões de poder, novos atores e novas formas de apropriação e uso do território. Entendemos aqui a Baixada como esse território; aqui, tentaremos entender a reestruturação como o processo que culmina na construção de novas dinâmicas, analisadas a partir da emergência de um novo perfil do mercado imobiliário.
- 5 Quando apontamos a ideia de reestruturação, indicamos que ela é expressa num contexto do capitalismo avançado, como base indutora de transformações sociais e territoriais em curso (SOJA, 1993). As demandas para a acumulação implicam em uma “*expansão geográfica*” ou espacial (HARVEY, 2006, p. 48), que não se reduz apenas num plano teórico à aquisição de novos espaços destinados a manutenção da dinâmica do capital e da “*geopolítica dos agentes*”⁴, mas numa (re)definição onde há permanência de formas e estruturas antigas com incrementos tecnológicos, financeiros ou políticos que implicam um redefinir territorial que não se revela estático, mas em contínuo aprimoramento.
- 6 É neste sentido é possível indicar a reestruturação como um processo que “*evoca, pois, uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstrução, de desconstrução e tentativas de reconstituição*” (SOJA, 1993, p. 193). Ela se enquadra em “*uma mescla complexa e irresoluta de*

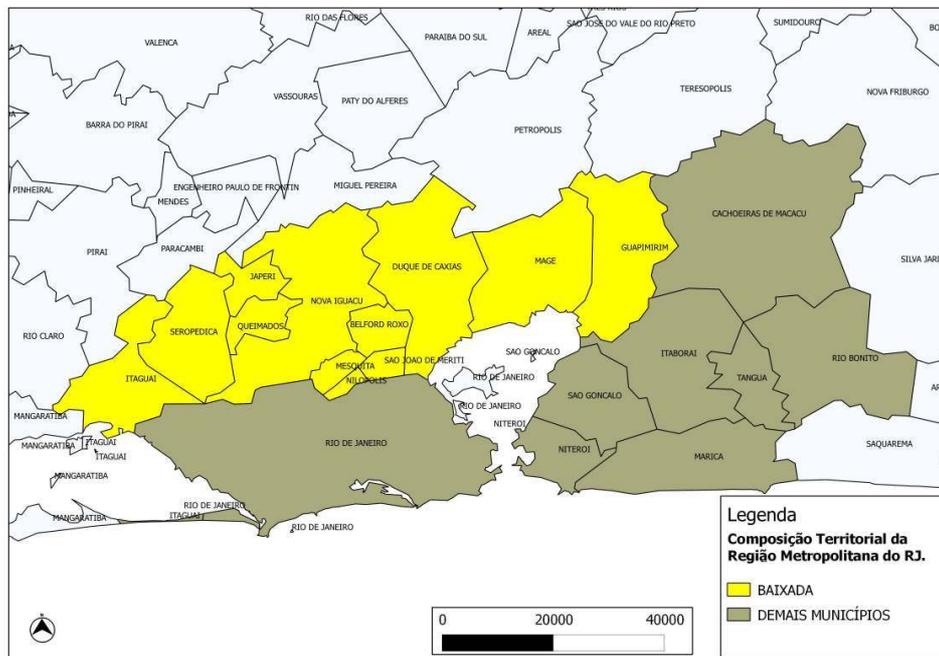
continuidade e mudança” (Ibdem, p.194). Tal formulação permite entender que se trata de uma reestruturação mais ampla – social e econômica – que tem fortes rebatimentos nas lógicas espaciais – logo, significa empiricizar o território.

- 7 Assim, ver o território na dinâmica da reestruturação econômica envolve, pelo menos, as seguintes questões: [a] entender que as lógicas de transformações e apropriações de novos espaços são orientados pelo novo circuito de acumulação; [b] interpretar que a reestruturação envolverá novos atores que sintetizam suas práticas no território; e [c] o teor da reestruturação se realiza tanto na materialidade [na construção de novas estruturas] quando no campo imaterial [sobretudo na difusão de novas representações].
- 8 Ao objetivar uma análise dos impactos da reestruturação econômica metropolitana sobre sua periferia urbana, conhecida como Baixada Fluminense, estamos encaminhando um debate que permite posicionar uma Geografia Econômica em mutação na Região metropolitana do Rio de Janeiro. Essa se realiza por: [a] enquadrar as dinâmicas econômicas da metrópole como participes das transformações locais nos municípios que destacaremos; [b] assumir que além da criação de novas estruturas físicas que permitem ver a reestruturação econômica essa se consolida no status representacional/ideológico pautado no desenvolvimento econômico como novidade para a periferia antes conhecida pela pobreza violência e miséria social; e [c] indicar que o novo perfil de construções imobiliárias e sua destinação envolvem claramente a construção do campo de poder econômico na região, que alimenta novos usos e fomentam as transformações e especulações para esta área.

A reestruturação econômica da região metropolitana e o território da Baixada Fluminense

- 9 Embora o termo possa se referir a uma dimensão de limites geomorfológicos, a Baixada Fluminense representa o território incorporado pela célula urbana do Rio de Janeiro, que na condição de periferia, consolidou sua representação hegemônica (ROCHA, 2014). Usualmente, pode ser entendida como um conjunto de treze municípios [ver figura 1] que compõe o que se refere com “Baixada Política” (SIMÕES, 2007), mas que está “*inserido na lógica urbana do Rio de Janeiro*” (ROCHA, 2014) e tem sua dinâmica territorial inerente a condição das transformações econômicas no contexto regional metropolitano.

Figura 1: Os municípios que compõem a Baixada fluminense



Fonte: Organização do autor.

- 10 Por isso, o entendimento da lógica de reestruturação econômica e urbana na Baixada Fluminense e das dinâmicas e agentes que conferem modificações nesta área não pode ser feito sem considerar o contexto da evolução urbana da metrópole fluminense, nem certos comandos oriundos de mecanismo globais que impõem novas lógicas de produção e articulação produtiva.
- 11 É necessário destacar que falar da reestruturação e de sua repercussão na Baixada não confere apenas uma dimensão de materialidade, mas também de sua representação. Primordialmente essa área é conhecida por sua representação hegemônica de pobreza, miséria e falta de estrutura urbana (ROCHA, 2014). Ao tentar definirem a noção de periferia, muitos autores remetem-se à Baixada Fluminense como um exemplo, onde tais adjetivos desta representação hegemônica se realizam (CORRÊA, 2005, p. 160-161). Assim, a reestruturação econômica e urbana envolve também predicados à sua representação no contexto maior do Estado do Rio de Janeiro.
- 12 Nas últimas décadas o Estado do Fluminense vivenciou uma retomada econômica criadora de novas dinâmicas, tanto em seu interior – como, por exemplo, na região Norte Fluminense, com a dinâmica petrolífera; e na região Centro-Sul Fluminense, com a dinamização de polo metal-mecânico – quanto em sua região metropolitana – que hoje materializa uma multiplicidade de dinâmicas que explora tanto as demandas do setor terciário quanto de um novo capital industrial que se desenvolve atualmente (OLIVEIRA, 2006; MARAFON & RIBEIRO, 2003). Essas novas dinâmicas econômicas, ainda em curso, interferem nitidamente na organização espacial e mais nitidamente em sua estrutura urbana, quando reportamos o recorte à região metropolitana do Rio de Janeiro.
- 13 Esta metrópole fluminense, que é a mais concentrada do Brasil (DAVIDOVICH, 2000), agregou no bojo de sua formação uma divisão territorial do trabalho⁵, que implicava no

- alto teor de segregação entre o centro metropolitano e suas periferias. Estas periferias estiveram marcadas pelo uso e ocupação de moradias das massas trabalhadoras, muitas vezes, pela escassez de equipamentos urbanos (luz, esgoto, atividades, equipamentos culturais, etc.).
- 14 A constante mobilidade interna destacava bem a condição da periferia, posta, por vezes, distante (espaço-temporal e economicamente). A construção de espaços de consumo, em especial de serviços mais especializados, também se concentrava, em maior densidade na área central da cidade do Rio de Janeiro, implicando ainda mais na distinção para com sua área periférica.
 - 15 No tocante a essa estruturação urbana na metrópole Fluminense, embora essa face concentradora, os anos de 1940 e 1980 já davam indicativos do espraiamento produtivo que emanava na instalação de indústrias em sua periferia direta (ABREU, 2006). Todavia, esse período ainda foi marcado por uma grande concentração das referências de espaço de consumo na metrópole⁶.
 - 16 No que se refere ao papel produtivo da Baixada especificamente aos anos de 1940, pensando aí, no contexto da segunda fase de industrialização no Brasil, ocorria a instalação de algumas indústrias na periferia da cidade do Rio de Janeiro, reflexo da divisão territorial do trabalho que tomava a expansão urbana nesta metrópole. De um lado se revelava pela supervalorização do solo da área central, que se especializava na concentração de serviços ligados ao terciário superior; de outro, pela própria demanda da produção industrial por mais espaços e a um menor custo que fosse viável a sua instalação, o que levará a incorporar os espaços próximos, no referido caso a partes da porção oeste da baía da Guanabara – a Baixada Fluminense que nos referimos.
 - 17 A possibilidade de ocupação de grandes espaços a preços baixos, somados ao espraiamento do tecido urbano induzido pelas vias de circulação implementadas até então, tais como a Avenida Brasil (BR-101), Avenida Washington Luiz (BR-040) e Avenida Presidente Dutra (BR-116), serviram para posicionar estrategicamente a Baixada aos principais mercados consumidores do país e pontos de escoamento. Não obstante, o papel do Estado também foi fundamental para a “industrialização” em municípios da Baixada, viabilizando ou participando diretamente da instalação de áreas industriais, constituindo essas áreas como parte de espaço de produção no contexto fluminense. Neste quesito destacamos algumas indústrias que se instalaram na Baixada, obedecendo a essa conjuntura.
 - 18 Como exemplo, podemos citar: as instalações do Complexo Químico da Bayer do Brasil, em Belford Roxo (1958) que contou com a própria participação de Getúlio Vargas em sua inauguração; a Fábrica Nacional de Motores – FNM (1942) e a Refinaria de Duque de Caxias – REDUC (inaugurada em 1961), ambas no Município de Duque de Caxias – que contou com forte apoio do Estado; o Parque Industrial de Queimados (fundado em 1976), um antigo distrito de Nova Iguaçu e atual município emancipado.
 - 19 Essa espacialidade destaca a presença das indústrias na porção oeste da Baía de Guanabara, remete-se, de certa forma, a influência do núcleo metropolitano e ao posicionamento dos eixos de circulação citados. Destarte, concordamos com Oliveira (2008, p. 58 e 60), quando afirma que essas peculiaridades conferiram distinções entre as porções leste e oeste da região metropolitana⁷.
 - 20 Por isso, asseveramos que a Baixada Fluminense, enquanto uma periferia urbana localizada na porção oeste, percebe, com maior intensidade, as mudanças econômicas e

produtivas oriundas da metrópole e de seu núcleo central, que também se estruturam na constituição de novos espaços de consumo e “consumo do espaço” (CARLOS, 2002).

- 21 Assim nos anos de 1940-1950 a Baixada se caracterizava como um “espaço de produção”, todavia tendia a ser interpretado – reificando sua representação enquanto periferia da metrópole, em especial frente aos indicadores sociais que marcavam seus Municípios até o final dos anos de 1980 – pela classificação de “cidade-dormitório” postas por conta do forte movimento pendular.
- 22 Em contraposição a este período, ainda que seja experimentado hodiernamente esse movimento pendular ocorre com menor intensidade – uma vez que parte da força de trabalho é absorvida pela dinâmica econômica em municípios como Nova Iguaçu e Duque de Caxias (PAGNOTO & BECKER, 2012, p.6). Isto exemplifica a força econômica e produtiva que caracterizam os municípios da periferia, a que chamamos de Baixada Fluminense.
- 23 Neste mesmo tom, há um reposicionamento da Baixada Fluminense em representações difundidas por agentes deste campo econômico, fomentando um “novo” espaço de produção/consumo e de “consumo do espaço”, que se ampliam após anos de 1990. Aqui, se expressa com clareza a reestruturação como processo da qual fala Edward Soja (1993), pois a expressão das demandas de crescimento e valorização atuais na Baixada estão no usufruto de antigas estruturas já consolidadas, é claro (re-)contextualizadas com novas formas, mas perpetuando as velhas desigualdades.
- 24 Assim, embora exista um maior fluxo de investimentos e um incremento no dinamismo econômico na Baixada após os anos de 1990, como uma “redescoberta” ou um espraiamento da valorização do uso e consumo do espaço em direção à periferia oeste da Baía de Guanabara – a Baixada Fluminense – todavia não se pode aferir que a representação de progresso seja unânime e se materializa uniformemente nos treze municípios selecionados.
- 25 Ana Lucia Enne destaca que grande parte da “redescoberta” da Baixada ocorre no contexto dos anos de 1990 a 2000, que se daria pela conjugação de alguns fatores (ENNE, 2013, p.20). Esses, chamaremos aqui, de predicados espaciais, são eles: [a] a abertura da Linha Vermelha – que aproximaria ou encurtaria a distância entre parte da Baixada Fluminense com o núcleo central metropolitano –, ao passo que a Baixada não estaria “tão longe assim” reposicionando um elemento que constituiria a representação hegemônica – “*ideia de lugar distante*”; [b] grandes investimentos por parte dos governos estaduais que põem a Baixada em visibilidade – destaca-se desde as obras de infraestrutura, de saneamento até os grandes investimentos como o mais recente feito no Arco-Metropolitano; e [c] a inauguração de *shopping centers* em alguns municípios da Baixada, naquele período reduzido apenas três: Top Shopping, em Nova Iguaçu (1996), Shopping Grande Rio, em São João de Meriti (1995) e o Nilópolis Square, em Nilópolis (2000). Hoje se espraiando em diferentes municípios como Caxias Shopping, em Duque de Caxias (2008); Pátio Mix, em Itaguaí (2010); e Nova Belford Roxo, em Belford Roxo (2012) e Shopping Dutra (com previsão de conclusão em 2015) localizado em Mesquita⁸
- 26 Sobre o primeiro e o segundo predicados, que optamos por abordar conjuntamente se referem, em maior ou em menor grau, na forte atuação do Estado, que a partir de suas estruturas, proporcionam o reordenamento do território com seus investimentos. Que pode ser exemplificada na dinâmica logística, salientada na implantação da Linha Vermelha e, mais recentemente, pelo Arco Metropolitano (ver figura 2).

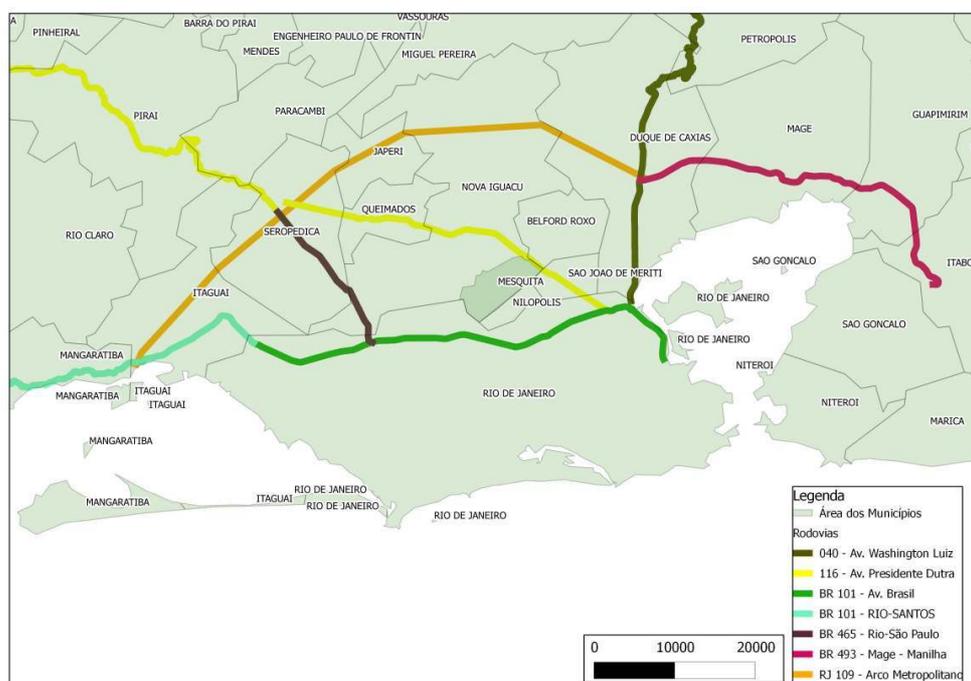


Figura 2 – Mapa do Posicionamento Logístico da Baixada Fluminense com destaque para as grandes vias de circulação.

- 27 No que tange dimensão temporal mais contemporânea o Arco-metropolitano tem fomentado uma “grande reestruturação territorial e urbana”⁹, em especial porque se revela como uma espinha dorsal que tende a valorizar o solo e espriar aos municípios novas demandas de uso de seus domínios, como, por exemplo, pela instalação de apart-hotéis e condomínios logísticos e industriais. Neste sentido, destacamos que:

Os efeitos na organização do território [em virtude da instalação do Arco metropolitano] já são sentidos, sobretudo, pela antecipação dos setores imobiliários que anunciam inúmeros lançamentos de prédios e condomínios fechados, acreditando no aumento da demanda gerado pelo conjunto dos empreendimentos. [acrêscimos em colchetes, nosso] (OLIVEIRA, 2013, p.13)

- 28 É salutar esclarecer que o traçado do Arco Metropolitano - RJ 109, ainda está em fase implementação¹⁰, e contará com a conexão da BR-493 (Magé-Manilha) para interligar o COMPERJ (Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro) – o leste da Região Metropolitana – até o Porto de Itaguaí. Em conjugação com as outras vias já instaladas (BR-101, BR-040 e B-116) colocam em destaque a porção oeste da Baía de Guanabara, “maior parte dos municípios da Baixada”, para investimento que tendem a explorar a capacidade logística da metrópole fluminense.
- 29 Baseado nesta singularidade logística, a reestruturação econômica se realiza no urbano como sentido empírico para a Baixada a partir da criação de um território da produção e do consumo, pois incute diretamente repensar o reordenamento de alguns municípios. Neste sentido, o regional sintetiza esse novo modelo de “acumulação que se mostra flexível” (HARVEY, 2009). A possibilidade de ampliar acumulação ganhar suporte espacial na logística (a partir da distribuição e circulação) e da criação de novos espaços para consumo e produção – visto, por exemplo, na Baixada via materialização de redes hoteleiras de negócios; *shopping centers*; condomínios logísticos e industriais.

- 30 Sobre terceiro predicado, que destaca a inauguração de *shopping centers*¹¹, necessitamos situar um posicionamento que reflète a estruturação, ao mesmo tempo, de novos espaços de consumo e consumos de espaço, para alguns autores, tendem a marcar essas “novas periferias” e, sobretudo, reflète a especulação sobre o valor do solo urbano.
- 31 A forma espacial *shopping center* é de fato um organizador da estrutura territorial. Silvana Maria Pintaudi, exemplificando a partir do caso Paulista, destaca que “o *shopping center* promoveu a valorização das áreas próximas” (PINTAUDI, 2002, p.154). Neste mesmo sentido, William da Silva Ribeiro sublinha que “os *shopping centers* possuem papéis fundamentais, na medida em que formatam um padrão de valorização das terras urbanas e condicionam os eixos de expansão” (RIBEIRO, 2013, p. 1). Ao mesmo tempo, indica uma nova forma de espaço para o consumo, com suas especificidades, pois induz um novo valor agregado ao solo que fomenta mais transformações. Não queremos afirmar que emergência de *shopping centers* na Baixada é o principal indutor da valorização do solo nos municípios em que estão localizados, mas que representa um novo padrão de consumo e permite expandir também o consumo dos espaços, via “representação que se vende” na construção de uma identidade regional, espalhando seus territórios de consumo.
- 32 A conjugação destes elementos – que incluem desde a valorização do uso do solo, o posicionamento logístico e as demandas produtivas na Baixada Fluminense – se expressaram em indicadores econômicos do PIB de seus municípios. Esses dados também servem como pressupostos para aferir uma “mudança” da realidade econômica nos municípios da Baixada Fluminense. No ano de 2000 o IBGE apresentou três municípios desta área entre os cem maiores PIB’s do país, com destaque para Duque de Caxias (6.^a posição) – que em 2003 foi a terceira cidade com maior exportação do Brasil –, Nova Iguaçu (54.^a posição) e Belford Roxo (86.^a posição).
- 33 De certa forma a apresentação destes dados revelaram certa euforia, que somadas à demanda de investimentos e às ações de agentes no campo político, agregariam ainda mais “força” a uma nova imagem à essa Baixada Fluminense¹². No que tange duplamente ao sentido teórico e empírico da reestruturação, o “*novo mercado imobiliário*” sintetiza como a valorização do espaço e as transformações materiais estão coadunados na produção deste espaço urbano periférico fluminense.

Traçando um perfil do novo mercado imobiliário no Território da Baixada

- 34 Entendemos como o “Novo Mercado Imobiliário na Baixada Fluminense” aquele que se institui no contexto de reestruturação econômica e urbana, intensificado nos últimos cinco anos, via a condensação dos predicados espaciais que consolidam um complexo de imóveis e projetos com o objetivo comercial: apart-hotéis, centros comerciais; *shopping centers* e condomínios logísticos. Ainda envolve um complexo número de agentes, pois agrega desde grandes incorporadoras e administradoras nacionais e internacionais, quanto pequenas e médias empreiteiras locais, imobiliárias locais, gestões municipais e proprietários fundiários.
- 35 Apontamos como “novo” porque insere no mercado imobiliário da Baixada Fluminense novos padrões/tipologias de imóveis à venda. Tradicionalmente marcado pela venda de terrenos (lotes) ou imóveis para fins habitacionais, atualmente destaca-se que a inserção destes novos empreendimentos de “natureza comercial” – pensando na finalidade de uso

do imóvel – permite ver que esse mercado imobiliário está associado às novas dinâmicas econômicas que perpassam os municípios da Baixada Fluminense. Assim, a Baixada passa a ser uma nova mercadoria – seu solo – tendo em vista o potencial logístico que confere a esta área no bojo de novas dinâmicas e estruturas criadas.

- 36 A venda do espaço da Baixada é também a venda de sua representação e dos benefícios que este pode oferecer. A recente expansão do mercado imobiliário na Baixada é associada tanto ao processo de qualificação relacionado à emergência nesta periferia¹³ (SANTOS, 2007) quanto às possibilidades diante das dinâmicas econômicas no setor terciário e industrial que se abrem na região, e que ganhou maior força, sobretudo, após os anos de 2000.
- 37 Segundo dados da Associação pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi), no período de 2010 a 2012 os municípios de Itaguaí e Nova Iguaçu foram, respectivamente, o segundo e o terceiro municípios como maior número de empreendimentos. O primeiro registrou 2.830 unidades residenciais e comerciais, enquanto o segundo na marca de 2.228 unidades. No que tange a expansão imobiliária em municípios da Baixada, na reportagem de 21 de abril de 2013, intitulada “*explosão vertical também atinge periferias e cidades do interior*” divulgada pelo O Globo.com¹⁴, são destacadas que “sete cidades da Baixada (Nova Iguaçu, Itaguaí, Belford Roxo, Duque de Caxias, Magé, Mesquita e Nilópolis) ganharam 9.042 empreendimentos”¹⁵.
- 38 Embora, exista uma crescente demanda de ações de incorporadores imobiliários em toda periferia fluminense, nas porções oeste da metrópole, destacam-se os investimentos e ações feitas em Nova Iguaçu, Duque de Caxias e Itaguaí. Os dois primeiros ganham destaque por se mostrarem como importantes centralidades no setor de serviços e no setor industrial na Baixada, o último é impulsionado pelas demandas do Porto de Itaguaí e pela construção do Arco Metropolitano.
- 39 Destarte, esses municípios têm requalificado suas áreas centrais produzindo novas formas-conteúdo, onde a estrutura econômica e social é parcialmente “requalificada”. Essa requalificação tem-se exemplificado nos empreendimentos imobiliários que se instalam em muitos municípios da Baixada. Diante da complexidade dos tipos de empreendimentos citados como parte do novo mercado imobiliário, focaremos aqui neste artigo a indicação de apontamentos sobre os apart-hotéis como parte deste novo perfil do ramo de investimento imobiliário.

Apart-hotéis e prédios comerciais na Baixada como síntese do “novo mercado imobiliário”.

- 40 Na tentativa de representar esse “novo” mercado Imobiliário bem como a análise deste artigo – tendo em vista a limitações de páginas – elaboramos o Quadro 1. Buscamos exemplificar os empreendimentos relacionados aos apart-hotéis e prédios comerciais onde consta a presença das grandes incorporadoras nacionais e administradoras internacionais que exploram a temática regional do desenvolvimento desta área como uma estratégia de “marketing territorial” (VOLLE, 1995).
- 41 A implantação destes empreendimentos (e sua respectiva venda) se estrutura no objetivo de atender a uma demanda específica, oriundo dos novos investimentos capitaneados pelas novas lógicas produtivas via arco metropolitano e dinamização de capitais industriais, repercutindo, assim, a reestruturação espacial na escala metropolitana.

Quadro 1 – Principais Empreendimentos do Segmento Hoteleiro e Salas Comerciais e suas Incorporadoras na Baixada.

Empreendimento [Tipo]	Município de instalação	Incorporadora/Administradora	Ano de Lançamento
Via <u>Office</u> [Prédio / salas Comerciais]	Nova Iguaçu	ROSSI	2011
Rossi Diamond Flat [Apart-hotel/ salas comerciais]			2010
Rossi Multi Business			2012
Best Western Multi Suites [Apart-hotel]	Duque de Caxias	ROSSI/ Best Western	2012
Adamant Rio Metropolitan [Apart-hotel/ salas comerciais – centro de negócios]	São João de Meriti	Castelani/ <u>Tulip Inn</u>	2014
<u>Mercur</u> – Nova Iguaçu [Apart-Hotel]	Nova Iguaçu	Rede <u>Accord</u>	2010
Supreme Dutra Comfort Hotel [Apart-hotel]	São João de Meriti	NEP S.A./ Atlântica Hotels. [destaque para os selos <u>Comfort Inn</u> e <u>Quality Inn</u>]	2011
Supreme Itaguaí Business Hotel [Apart-hotel]	Itaguaí		2011
Supreme Caxias Comfort Hotel [Lojas / salas comerciais / suítes hoteleiras]	Duque de Caxias		2011
Supreme Iguaçu [Apart-hotéis]	Nova Iguaçu		2012
Premier Flat [Apart-hotel]	Queimados	Zoneng Engenharia e Prefeitura de Queimados	2013
Fusion Work Live [Complexo com lojas, salas comerciais e suítes hoteleiras]	Itaguaí	João Fortes Engenharia / <u>Promenade Apart Hotel</u>	2013

Organizado pelo Autor (2015). Fonte: Orion imobiliária, website das incorporadoras citadas.

- 42 A menção deste tipo de empreendimento é feita, em detrimento a outros, por sua natureza que explora as “facilidades de investimento” que objetiva captar o grande volume de pessoas que circulará nestas localidades, por conta do dinamismo econômico que se desenha via consolidação do Arco Metropolitano; neste sentido, é oportuno destacar que todos os empreendimentos citam o mesmo como um elemento espacial potencializador a ser explorado pelo possível investidor. Os novos espaços de consumo são estruturados materializando assim a reestruturação (SOJA,1993), e o território da Baixada Fluminense vai expressar essa condição de transformação.
- 43 A partir do Quadro 1, podemos apresentar alguns empreendimentos que selecionamos para exemplificar as demandas da reestruturação que coloca a Baixada como um novo vetor de desenvolvimento (investimento), por: [a] incorporar a Baixada em sua “expansão geográfica de capital”¹⁶; [b] fomentar e representar categoricamente os novos espaço de produção e de consumo; [c] explicitar a complexa aproximação de agentes produtores e transformadores do urbano – incorporando inclusive o Estado com um empreendedor. Elencaremos assim alguns exemplos citados no quadro.
- 44 Um primeiro exemplo é o empreendimento **Premier Flat**. Localizado no município de Queimados, esse é tratado, inclusive pelo governo municipal, como um “importante feito” que destaca o desenvolvimento da região. Uma posição singular, em relação aos outros empreendimentos, está no papel da prefeitura da divulgação e consolidação deste apart-hotel outros empreendimentos¹⁷, que só foi possível diante de uma revisão do plano diretor municipal, implicando radicalmente uma mudança na norma do território. A representação do progresso, neste caso, incidiu sobre lógica material e legislativa no caso

de Queimados, colocando em clara evidência as demandas locacionais como subproduto da reestruturação espacial contemporânea na região [ver figura 3].

Por que Investir em Queimados?

- Cidade que mas cresce na Baixada.
- Arco Metropolitano
- Criação do Maior Porto Seco da América Latina
- Queimados ganhará Polo Intermodal Ferroviário
- Mas de 40 industrias no Polo Industrial
- Próximo Ao Polo Industrial de Japeri
- Previsão de mais de R\$ 500 milhões de recursos do governo do estado.

Perspectiva de Fachada

Figura 3 – Slides 9 e 10 da divulgação do empreendimento Premier Flat, em Queimados com destaque para as potencialidades econômicas do município no contexto da Baixada. (2013)

- 45 Nesta propaganda, na qual representam as estratégias comerciais, vende-se o município de Queimados no contexto da Baixada Fluminense. Dando ênfase à potencialidade do Arco Metropolitano e de questões produtivas relacionadas a unidades industriais como os polos industriais de Queimados e Japeri, a ampliação do maior terminal intermodal da América latina [contrato firmado pelo então prefeito junto ao governador do estado e a MRS Logística¹⁸].
- 46 O segundo exemplo, destacamos os empreendimentos construídos pela ROSSI na Baixada. A referida empresa consolidada em âmbito nacional atua em mais de 94 cidades e 20 estados do Brasil. Esta tem destinado suas ações para construções empresariais e residenciais de médio e alto padrão e focou nos últimos quatro anos, além da cidade do Rio de Janeiro, investimentos em três municípios da região metropolitana: Nova Iguaçu, Duque de Caxias e Itaboraí – eestacando a natureza do desenvolvimento deste último frente à presença do Arco Metropolitano. Neste ensejo, a Rossi, fez uso de um mapa (figura 4) que representa a região metropolitana, destacando o uso dos atributos produtivos da Baixada, informando as principais empresas lotadas nos respectivos municípios [símbolos ligados por tracejado a sua localização] as vias de circulação [traçados em vermelho] para apresentar o empreendimento Diamond Flat.
- 47 Ainda exemplificando a partir das ações da Rossi, o empreendimento Rossi Multi em Duque de Caxias, que foi difundido em diferentes canais midiáticos, acompanha a “venda do espaço regional da Baixada”. Destacamos aqui uma reportagem/propaganda contida na Revista da BGARJ – Bolsa de Gêneros Alimentícios do Rio de Janeiro de junho/julho de 2012. A referida reportagem/propaganda destaca além da singularidade econômica de Duque de Caxias, em relação à produção petrolífera e a situação logística, o fluxo de investimentos que serão destinados a Baixada Fluminense dizendo que está área “deve receber entre 2011 e 2013, um investimento de R\$ 14, 5 bilhões”.



Figura 4 – material de Divulgação do Diamond Flat da Rossi, com destaque para a Baixada Fluminense e as empresas localizadas na região. Fonte: ROSSI (2012)

- 48 No que tange a questão da forma o referido empreendimento também agrega e produz seus sentidos, tendo uma gama de elementos que demonstram a múltipla funcionalidade de investimentos, que inclui desde um centro comercial (Rossi Multi Business), com lojas térreas (Rossi Multi Mall), habitacional (Rossi Multi Residencial) e turística, atendendo a questão hoteleira – turismo comercial (Rossi Multi Hotel). Este último será administrado pela rede hoteleira *Best Western* que atua em diferentes países [ver figuras 5 e 6].
- 49 A recente atuação da empresa “global” *Best Western* no setor hoteleiro na Baixada Fluminense, conjugada com ações de grupos nacionais, como o caso da Rossi, é caracterizada e impulsionada pela possibilidade de retorno financeiro diante das novas dinâmicas econômicas nesta área. O que em tese, justificaria uma demanda sobre novos investimentos, que caracterizariam a Baixada Fluminense como um “*novo espaço produtivo*” e rentável à dinâmica do capital na metrópole fluminense.



FIGURA 5- PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO ROSSI MULTI, COM LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO ADMINISTRADO PELA BEST WESTERN A DIREITA. Fonte Rossi (2013). Disponível em <http://www.rossiresidencial.com.br/imoveis-a-venda/rio-de-janeiro/duque-de-caxias/vila-sao-luis/best-western-multi-suites/581> > Acesso 20/11/2013.



Figura 6 - Fotografia da propaganda da Best Western no empreendimento da Rossi Multi em Duque de Caxias. (Fotografia do autor 14/11/2013).

- 50 Salientamos que participação de “capitais globais” no setor hoteleiro da Baixada não se resume apenas a esta. Os três empreendimentos construídos pela NEP S/A [“empreendimentos *Supreme*”] nos municípios de Itaguaí, São João de Meriti e Duque de Caxias, contam com a participação da Empresa Atlântica Hotels, que usa o selo da *Comfort Inn* – sub-empresa que também é responsável pela administração de mais 2000 hotéis em diferentes partes do mundo. Segundo informações institucionais da *Atlântica Hotels*, a empresa atua no Brasil desde 1996 como “master franquidora” de um grande grupo hoteleiro chamado *Choice Hotels International* que administra além do selo *Comfort Inn*, também, outras 10 empresas¹⁹.
- 51 Neste mesmo tom os investimentos do grupo Multinacional *Accor*, através de uma de suas redes hoteleiras (*Rede Mercure*) na Baixada Fluminense destaca as características econômicas que potencializaram a construção de seu mais novo empreendimento no Estado do Rio de Janeiro. Esse grupo multinacional é o líder mundial no ramo de hospedagens e tem na *Rede Mercure* a maior rede mundial do segmento *midscale*²⁰.
- 52 Segundo o *release* de lançamento da empresa, divulgado em 19 de julho de 2012, o empreendimento *Mercure*, em Nova Iguaçu, foi o 63.º da rede no país e o 66.º da América Latina e recebeu um investimento de mais de 23 milhões. Destacando, a correspondência material, a representação que trata dos sentidos de desenvolvimento econômico e de crescimento atrelados à Baixada. Para ilustrar, retiramos uma frase do *release* que apresenta o empreendimento da rede *Mercure*, que destaca o seguinte: “*Nova Iguaçu está inserida numa região de expressivo crescimento econômico, conseqüentemente, do turismo de negócios*”.
- 53 A Baixada Fluminense, que é a “região” onde está inserida Nova Iguaçu, é apresentada como propensa ao crescimento econômico. A marca de afirmar tal questão perpassa a lógica de expansão do mercado desta empresa que busca sua consolidação para atender o seu público alvo, em especial, do turismo de negócios. Que tende a se expandir diante das novas dinâmicas econômicas que se consolidam diante da reestruturação econômica e produtiva da região metropolitana do Rio de Janeiro, via integração logística e ampliação das atividades químico-petrolíferas.

Considerações Finais

- 54 A necessidade de expansão geográfica do capital, materializada na incorporação e valorização do uso do solo, produz novas “geografias econômicas”. A região metropolitana do Rio de Janeiro, em sua singularidade, vai expressar hodiernamente a complexidade da reestruturação. Embora sua periferia urbana apresente novos vetores de investimentos, o indicador social não acompanha o “fluxo de desenvolvimento”. Embora surjam novas formas espaciais, há a persistências de espacialidade de segregação por diferentes localidades. O território vai guardar as marcas da reestruturação: a Baixada Fluminense é esse território.
- 55 Uma exemplificação disto se revela na concentração desde novo mercado imobiliário [levando em consideração as salas comerciais e apart-hotéis] que se concentram em três dos treze municípios da Baixada [Nova Iguaçu, Duque de Caxias e Itaguaí]. Todavia esses se inserem na lógica incorporadora e especulativa por já possuem uma centralidade econômica no contexto da economia regional, quanto por condicionantes econômicos [pensando aí na lógica produtiva que privilegia estas áreas].
- 56 Tanto a emergência de novas formas quanto da participação de novos agentes e “novos capitais” que se realizam na reestruturação econômica, confere ao território da Baixada Fluminense, diante de sua posição logística, um caráter singular nas transformações espaciais da metrópole. Suas transformações exemplificam a importância de empirizar o território – uma vez que interpretar a dinâmica econômicas sem observa sua expressão territorial da transformação, pode deixar lacunas no entendimento singular dos fenômenos.
- 57 Por isso, entendemos, por exemplo, que os apart-hotéis em construção e já construídos esboçam um “perfilamento deste território” – a destinação do “turismo de negócios”, do novo “perfil de investidor” – que pode traduzir também em modificações na oferta de serviços em localidades como já se apresenta nas áreas mais elitizadas de Nova Iguaçu e Duque de Caxias. São elementos que mudam o território em matéria e em representação (ROCHA, 2013).
- 58 Neste sentido, asseveramos que não se pode pensar a escala metropolitana em partes. A Baixada como parte integrante da Região Metropolitana deve ser interpretada em consonância as modificações que se espelham em demais municípios metropolitanos. Assim, esses exemplos permitem perceber que a reestruturação – em sua dimensão teórica e empírica se realiza na materialização destes novos empreendimentos que permitem repensarmos como agentes e formas espaciais se estruturam num contexto espacial em mutação –, validando ainda mais os estudos no campo da geografia econômica olhando a escala regional.

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, Mauricio de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 4ªed. Rio de Janeiro: IPP, 2006.
- BRANDÃO, Carlos. *Território e desenvolvimento*. As múltiplas escalas entre o local e o global. Campinas: Ed. Unicamp, 2012.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. O consumo do Espaço. In: CARLOS, A.F.A (org.). *Novos caminhos da Geografia*. São Paulo: Contexto, 2002. p.173-186.
- CORRÊA, Roberto L. *Trajelórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.
- DAVIDOVICH, Fany. Estado do Rio de Janeiro: Singularidade de um contexto territorial. *Revista Território*, LAGET-UFRJ, Ano V, nº9, pp 11-24. jul/dez, 2000.
- DI MÉO, Guy. *Geographie Sociale et territoires*. Paris:Nathan, 2002.
- ENNE, Ana Lucia. Em “busca de dias melhores”: cultura e política como práticas institucionais na Baixada Fluminense. *Rumores*, ed.12, nº6, nº2, p. 170-193, julho dezembro, 2012.
- GOMES FILHO, Júlio César. *O Arco Rodoviário Metropolitano como Elemento de Reestruturação do Espaço Fluminense*. Continentes: Revista de Geografia do Departamento de Geociências da UFRRJ – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, Ano 2, N.º 2, 2013. Disponível em: <http://r1.ufrj.br/revistaconti/pdfs/2/ART7.pdf>. Acesso em: 10 de maio de 2015.
- HAESBAERT, Rogério. *O mito da des-territorialização: do “fim dos territórios a multiterritorialidade”*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.
- HARVEY, David. *O novo imperialismo*. 3ªed. São Paulo: Loyola, 2009
- . *A produção Capitalista do Espaço*. 2ª Ed. Annablume: São Paulo, 2006.
- MARAFON, Glaucio J.; RIBEIRO, Miguel A.(orgs.). *Revisitando o território fluminense* . Rio de janeiro: NEGEF, 2003.
- MARTIN, Ron. Teoria econômica e Geografia Humana. In: GREGORY, Derek et all (org’s). *Geografia Humana*. Sociedade, espaço e ciência social. Rio de Janeiro: Zahar,1996. (p. 31-64)
- OLIVEIRA, Floriano José Godinho de. Políticas e planos territoriais nas escalas metropolitanas e regionais: análise das mudanças no Rio de Janeiro. In.: *Anais do XIV encontro nacional da Anpur*, Rio de Janeiro, Anpur, 2011. Disponível em: <http://www.anpur.org.br/site/anais/ena14/ARQUIVOS/GT1--349-20110104125448.pdf>> data do Acesso: 30/10/2013.
- *Reestruturação Produtiva, território e poder no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Garamoud, 2008,
- *Mudanças no espaço metropolitano: novas centralidades e dinâmicas espaciais na metrópole*. In: Oliveira, F.J.G.; SILVA, C.A; FREIRE, D.G (Org’s). *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.
- RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, 1993.
- PAGANOTO, Faber; BECKER, Olga Maria. A emergência de novas centralidades na periferia da região metropolitana do rio de janeiro e a reorganização dos deslocamentos espaciais da população. In: *Anais do XVIII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP*. Águas de Lindóia/SP,

2012. Disponível em: < [http://www.abep.nepo.unicamp.br/xviii/anais/files/POSTER \[116\]ABEP2012.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/xviii/anais/files/POSTER[116]ABEP2012.pdf)>. Data da Acesso 25/12/2013.

PEREIRA, Regina Celi. Estado, território e reestruturação produtiva na metrópole fluminense. Espaço e Economia: Revista Brasileira de Geografia Econômica, Rio de Janeiro, Ano II, Número 3, 2013. Disponível em: <http://espacoeconomia.revues.org/390>. Acesso em: 10 de maio de 2015.

PINTAUDI, Silvana Maria, A cidade e as formas do comércio. IN: CARLOS, A.F.A (org.). *Novos caminhos da Geografia*. São Paulo: Contexto, 2002. p.143-159.

RIBEIRO, William da Silva. Reestruturação Urbana e Shopping Centers. Os nós dos nós da rede urbana. In: *Encontro de Geógrafos da América Latina*, 2013, Lima. 14 EGAL, 2013. v. 1. p. 1-20.

ROCHA, André Santos.. “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.

..... Espaço, economia e o Urbano: reflexões sobre a especulação imobiliária em Nova Iguaçu, RJ. *II Seminário nacional Espaço e Economia*. São Gonçalo/ UERJ, 2011 (p.1-15)

..... “As representações ideais de um território” - Dinâmica econômica e política, agentes e a produção de novos sentidos na apropriação territorial da Baixada Fluminense pós 1990. PPGG / IGEO- UFRJ. (Tese de Doutorado), 2014

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. *Brasil – Território e sociedade no início do século XXI*. 12ªed. São Paulo: Record, 2008.

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

SANTOS, Roselaine Oliveira dos. *Discutindo as Periferias Metropolitanas: Um Enfoque na heterogeneização sócio-espacial no Município de Nova Iguaçu*. Dissertação de Mestrado - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Rio de Janeiro, 2007.

SAQUET, Marcos Aurélio. *Por uma Geografia das territorialidades e das temporalidades*. Uma concepção multidimensional voltada para cooperação e o desenvolvimento territorial. São Paulo: Outras expressões, 2011.

SAQUET, Marcos Aurélio. *Abordagens e concepções de território*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

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

SOJA, Edward. *Geografias Pós-Modernas*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar editor, 1993.

..... O Espaço como Questão pessoal. In: OLIVEIRA, M.P et All.(org's). *O Brasil, a América Latina e o Mundo: espacialidades contemporâneas*. Rio de Janeiro: Lamparina: ANPEGE/FAPERJ, 2008, pp.17-51.

VOLLE, Jean Paul. À propôs d'une table ronde:acteur économiques, acteurs politiques et représentations spatiales. In: BAILLY, A.(dir). *Géographie Économique et Représentations*. Paris: Antropos,1995 (171-176).

NOTAS

2. No texto de Edward Soja (2008) “O espaço como questão pessoal”, publicado em alusão a sua palestra proferida na ANPEGE (Niterói, 2007), o autor argumenta que essa Virada Espacial (*turn spatial*) consistiria na valorização do espaço tanto no nível teórico, inserindo novos pesquisadores

e áreas interessadas na questão espacial, quanto no plano prático, com rebatimentos nos planos de gestão, manejo e estrutura da qual os agentes tomam como necessário às suas ações.

3. Usamos o termo a partir da proposição de Milton Santos sobre a ideia de *tempo empírico*, que sinaliza como viés metodológico para pensar a materialização das ações no plano espacial. O tempo empírico é na realidade a própria estrutura temporal-espacial materializada. Assim, podemos indicar que as políticas de desenvolvimento aplicados ao plano do território.

4. Usamos o termo “*geopolítica*” fazendo alusão ao texto de David Harvey “*A geopolítica do capital*”, publicado em português no livro “*A produção capitalista do Espaço*”. Aqui Harvey faz referência direta também aos agentes que produzem espaço e que em suas ações desenham uma evidente geopolítica do capitalismo.

5. Entendemos como a divisão dos papéis produtivos e de consumo que os lugares possuem num dado contexto espaço-temporal. No caso específico, o entendimento da estrutura produtiva e de consumo na Baixada só pode ser interpretada no contexto da região metropolitana do Rio de Janeiro.

6. Embora se destaque que a emergência de novos espaços ou subespaços de consumo iniciem sua emergência nos anos de 1980, em especial com a instalação de shopping centers em algumas partes da periferia fluminense.

7. Sobre este assunto destacamos a menção do autor que se refere à ausência de eixos de integração (até a criação da ponte Rio –Niterói) conferiram uma pequena expansão industrial na porção leste, sobretudo a partir da cidade de Niterói, em direção a São Gonçalo.

8. Este é um empreendimento da Sá Cavalcanti, que atua nas construções de shoppings e outros empreendimentos nos estados do Espírito Santo, Maranhão, Piauí, Minas Gerais e Rio de Janeiro. Observa-se que desponta como o maior Shopping da Baixada Fluminense, destacando também em seu folder de divulgação, dados econômicos do público da “*Baixada mostrando que 35% seria da classe A e B e 40 % da Classe C*”.

9. Destacamos de forma oportuna que mesmo em trabalhos acadêmicos há citações por parte da Firjan sobre as esperanças de desenvolvimento frente à instalação Arco-Metropolitano. Neste sentido indicamos ver os textos de Júlio Cesar Gomes Filho (2013), “O arco rodoviário metropolitano como elemento de reestruturação do espaço fluminense”, disponível em *Continente: Revista de Geografia do Departamento de Geociências da UFRRJ - Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro*, e de Regina Celi (2013) “Estado, território e reestruturação produtiva na metrópole fluminense”, publicado em *Espaço e Economia: Revista Brasileira de Geografia Econômica*.

10. Segundo nota no sítio virtual da Secretaria Estadual de Obras o projeto do Arco Metropolitano já conta “com 78% do projeto executado, as intervenções têm foco, agora, na pavimentação. Além disso, mais de 70% das 157 chamadas obras de arte – 74 viadutos e pontes, 80 passagens e três passarelas – já estão prontos”. Disponível em: <<http://www.rj.gov.br/web/seobras/exibeconteudo?article-id=1798017>>. Data do acesso: 10/10/2013.

11. “Os *shopping centers* são grandes equipamentos comerciais e de serviços, cuja produção, no espaço urbano, contempla, em geral, interesses fundiários e imobiliários relativos aos grandes empreendimentos, gerando impactos na estruturação do espaço urbano, o que varia segundo o porte do *shopping center* e das cidades” (RIBEIRO, 2013, p. 2).

12. Como exemplo uma reportagem postada pela FECOMERCIO/SESC-SENAC, destaca como título “A Baixada Fluminense em Ritmo de Crescimento”. Neste há destaque para as características populacionais e econômicas que vem marcando a região. Disponível em < <http://www.fecomercio-rj.org.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?infoid=1826&tpl=printerview&sid=170>> Data do acesso: 25/11/2013.

13. É importante destacar que grande parte da venda do empreendimento localizado nos centros de nova Iguaçu e Duque de Caxias são incutidos a venda dos serviços próximos com graus de sofisticções não vistos em outras áreas da Baixada. Neste sentido recomendamos ver ROCHA, 2011.

14. Reportagem completa disponível em: <http://oglobo.globo.com/pais/explosao-vertical-tambem-atinge-periferia-cidades-do-interior-8178981>. Acesso em: 17 de julho de 2013.
 15. Números foram informados pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi).
 16. Entendendo que a incorporação da Baixada a este novo setor, se revela como uma expansão geográfica do capital, uma vez que ela não implica em apenas conquistar novos espaços, mas é redescobri-lo a partir de novas formas de acumulação (HARVEY, 2006).
 17. Destacam-se os condomínios logísticos que estão sendo construídos no município com apoio financeiro da Prefeitura de Queimados.
 18. Informação presente no slide 4 mesmo conjunto informativo sobre *Premier flat*. A MRS logística é uma concessionária que monitora e controla a malha sudeste da rede ferroviária federal.
 19. Além da *Confort Inn*, o referido grupo administra empresas como *Quality Inn*, *Comfort Suites*, *Clarion*, *Sleep Inn*, *Cambria Suites*, *Mainstay Suites*, *Suburban*, *Econo Lodge*, *Rodeway inn*, *Ascend Motel Collection*.
 20. A *midscale* é o segmento, estabelecido pelo grupo Acoord, que busca atender a classe média, com padrão exigente de consumo com uma estadia sofisticada; outrossim, destina-se aqueles que estão em busca de negócios (turismo de negócios) e que necessitam de uma boa hospedagem a um preço não tão elevado.
-

RESUMOS

Este artigo analisa a relação entre a reestruturação econômica metropolitana e as atuais mudanças no perfil imobiliário da Baixada Fluminense. Mediante a expansão das atividades industriais, logísticas e comerciais desta região, ocorre um processo de valorização do solo urbano, com o advento de novos atores e novos projetos imobiliários, tais como shoppings centers, apart-hotéis, prédios comerciais e condomínios logísticos. O efeito disto é uma redefinição da dinâmica econômica da Região Metropolitana.

Cet article analyse les rapports entre la restructuration économique métropolitaine et les changements dans l'actuel profil immobilier de la Baixada Fluminense. Par l'expansion des activités industrielles, logistiques et commerciales de cette région, on constate un procès de valorisation du sol urbain, avec l'émergence de nouveaux agents et des projets immobilier tels que shoppings, appart-hôtels, bâtiments commerciales et condominiums industriels. L'effet de ce processus est une redéfinition de la dynamique économique de la Région Métropolitaine.

This paper analyses the relations between the economic metropolitan restructuration and the changings in the present estate situation in the Baixada Fluminense. Through the expansion of industrial, logistic and commercial activities in this region, one notices a process of valorisation of urban soils, with the emergences of new actors and building projects for shopping malls, apart-hotels, commercial buildings and industrial complexes. The effect of this process is a redefinition of the metropolitan region's economic dynamics.

Este artículo analiza la relación entre la re-estructuración económica metropolitana y los actuales cambios en el perfil inmobiliario de la Baixada Fluminense (área metropolitana de la ciudad de Río de Janeiro). A través de la expansión de las actividades industriales, logísticas y

comerciales de esta región, ocurre un proceso de valorización del suelo urbano, con la llegada de nuevos actores y nuevos proyectos inmobiliarios, tales como centros comerciales, aparta-hotels, edificios comerciales y condominios logísticos. El efecto de todo esto es una re-definición de la dinámica económica de la Región Metropolitana.

ÍNDICE

Palavras-chave: reestruturação econômica metropolitana, território, novo mercado imobiliário, Baixada Fluminense, Rio de Janeiro

Palabras claves: re-estructuración económica metropolitana, territorio, nuevo mercado inmobiliario, Baixada Fluminense, Río de Janeiro

Keywords: economic metropolitan restructuring, territory, new estate market, Baixada Fluminense, Rio de Janeiro

Mots-clés: restructuration économique métropolitaine, territoire, nouveau marché immobilier, Baixada Fluminense, Rio de Janeiro

AUTOR

ANDRÉ SANTOS DA ROCHA

PPGEO/UFRRJ. Coordenador do Laboratório de Geografia Econômica e Política e Práticas Educativas (LAGEPPE)