

A valorização da terra e a especulação imobiliária: as transformações do mercado de terras urbanas em Niterói, São Gonçalo, Itaboraí e Maricá na nova conjuntura de produção flexível.

Oséias Teixeira da Silva

Resumo

Este trabalho busca tecer considerações sobre o mercado de terras urbanas na região metropolitana do Rio de Janeiro, focando as possíveis transformações decorrentes da instalação do Comperj (Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro). Tal movimento expressa uma nova forma de valorização do solo, em um contexto de reestruturação produtiva, principalmente nos municípios diretamente envolvidos nesse projeto, como: Niterói, São Gonçalo, Itaboraí e Maricá; bem como nos municípios localizados no entorno do empreendimento, situados na bacia hidrográfica do Rio Macacu. Esse estudo, portanto, procura evidenciar a importância do mercado de terras urbanas dentro das novas dinâmicas de acumulação flexível do capital. Esta pesquisa se realiza no âmbito do grupo de pesquisa território e regionalização econômica no Estado do Rio de Janeiro.

Palavras chave: espaço urbano; terra urbana; capital imobiliário.

Introdução

No processo histórico de formação do capitalismo, a apropriação privada da terra tem um papel fundamental. No feudalismo, a propriedade da terra vinha acompanhada de uma série de obrigações e compromissos, que não possibilitavam que a mesma fosse considerada uma simples mercadoria. Além disso, enquanto o senhor feudal tinha a propriedade formal da terra (embora imbricada a uma teia de compromissos assumidos em vários níveis), o servo tinha a

posse da terra enquanto meio de produção e também como espaço de vivência e de socialização. Esta posse também estava atrelada a uma série de obrigações e compromissos, que, na prática, protegiam um pouco a condição do servo, do ponto de vista de sua permanência na terra. Pode-se dizer, então, que tanto o senhor feudal como o servo estavam fixados na terra, de modo que era comum que gerações crescessem e morressem nos mesmos castelos (senhores) ou aldeias (servos).

Essa fixidez dos atores correspondia a igual fixidez da terra, imobilizada como fonte de status e poder social para o senhor feudal, e fonte de sobrevivência para o servo. Com o advento do capitalismo, a terra perde seu caráter rígido e se torna, assim como a força de trabalho, uma mercadoria, que pode ser vendida e comprada livremente. De igual forma, os homens deixam de ser fixados a terra, uma vez que a fonte de status e poder social passa a ser o capital, e a fonte de sobrevivência para os menos afortunados passa a ser a venda de sua força de trabalho. Resta saber como ocorre essa passagem da terra fixa para a terra-mercadoria e qual a importância desse processo para o desenvolvimento capitalista.

O papel da terra no capitalismo

O processo de transformação da terra em mercadoria foi tenso e contraditório e não pode ser entendido de forma independente da transformação do trabalho em mercadoria. Esta mercadoria, força de trabalho, que Marx chama de "peculiar" por ser a única capaz de criar valor, se constitui no mesmo processo em que a propriedade perde seu caráter fixo e se torna uma mercadoria. As *enclosures* (fechamentos) são um marco tanto da passagem à visão de que a terra é um simples meio de produção e, portanto, uma mercadoria, quanto da constituição do proletariado moderno.

No entanto, o processo de mercantilização da terra é muito mais antigo e provavelmente está presente no processo de emancipação das cidades em relação aos feudos. Estas cidades, a princípio atreladas aos feudos, vão adquirindo características daquilo que

Lefebvre chama de "espaço urbano" (LEFEBVRE, 1999, p. 91), passando a concentrar, num mesmo local, uma série de elementos indispensáveis a produção capitalista como força de trabalho, capitais, mercado consumidor, etc.

Porém, como nos mostra Singer (1978, p. 32), a cidade, com sua nova dimensão urbana, não surge antes de que haja no campo uma capacidade produtiva excedente e uma classe capaz de controlar e se apropriar do mesmo. Portanto, o surgimento dessa cidade está umbilicalmente ligada a gênese da sociedade burguesa, associada a um processo de diferenciação social tenso e contraditório, que, portanto, não poderia deixar de ser um espaço marcado pelas contradições.

O capitalismo, com sua intensa necessidade de autovalorização, levará a formação da cidade, bem como de suas contradições a um nível nunca antes experimentado. As cidades, ao se libertarem dos feudos, começam a instaurar novas formas de compreensão e de ação sobre o que é terra, em geral, e a terra urbana, em particular. A terra urbana passa a ser considerada mercadoria como qualquer outra, ao passo que, no campo ocorre um processo parecido de mudança da função social da terra, cujo exemplo mais emblemático são as *enclosures*, que lançam para as cidades uma multidão de desafortunados privados dos meios de produção, que serão obrigados a vender sua força de trabalho, primeiro para as manufaturas e, posteriormente, para as indústrias.

O processo de constituição do proletariado moderno e da moderna propriedade privada estão profundamente atrelados, pois, apesar do que afirma a ideologia burguesa, o proletariado não existe naturalmente, sendo fruto de um processo histórico e geográfico bem específico. Tendo a sua disposição a propriedade dos meios de produção necessários a sua sobrevivência, nenhum ser humano em sua consciência se submeteria a trabalhar para outros. E sem a existência de uma massa de trabalhadores possuidores apenas de sua força de trabalho, o capitalismo não poderia existir como modo de produção historicamente determinado.

No entanto, para legitimar esse processo, desenvolve-se a idéia da propriedade como direito natural e inalienável do homem, é nesse sentido que John Locke, pai do liberalismo político, a defende:

Cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa. A esta ninguém tem direito algum além dele mesmo. O trabalho de seu corpo e a obra de suas mãos, pode-se dizer, são propriamente dele. Qualquer coisa que ele então retire do estado com que a natureza a proveu e deixou, mistura-a ele com o seu trabalho e lhe junta algo que é seu, transformando-a em sua propriedade. (LOCKE, 1973, p. 51)

Ao definir que a primeira propriedade de cada homem é o seu próprio corpo, ele busca mostrar a propriedade privada como algo natural e comum a todos os homens (afinal todo homem tem um corpo). Impossível não perceber a tentativa de naturalizar tanto a mercantilização do homem quanto a da terra. Ao colocar a propriedade como fruto do trabalho, ele inverte as relações reais da economia capitalista, pois o capital provém, não do trabalho, mas da exploração do trabalho. O que Locke não mostra, como defensor da burguesia, é que o fruto do trabalho antes mesmo de ser produzido, já pertence ao capitalista e, portanto, o produtor direto fica dele privado. Karl Marx, ao contrário de Locke, explicita esse fenômeno:

Tal fato implica apenas que o objeto produzido pelo trabalho, o seu produto, opõe-se a ele como ser estranho, como um poder independente do produtor. O produto do trabalho é o trabalho que se fixou num objeto, que se transformou em coisa física, é a objetivação do trabalho. A realização do trabalho constitui simultaneamente a sua objetivação. A realização do trabalho aparece na esfera da economia política como desrealização do trabalhador, a objetivação como perda e servidão do objeto, a apropriação como alienação. (MARX, 1973, p. 178)

Sendo a terra (pelo menos a rural) um meio de produção e também um espaço de vivência e socialização, o capitalismo não poderia se consolidar sem que o trabalhador fosse separado da terra, que passa a ser uma mercadoria, um valor de troca. Se, no campo, a mercantilização da terra traz inúmeros problemas, na cidade, considerando a concentração populacional e de equipamentos urbanos (indústrias, ruas, fábricas, etc), traz também uma série de problemas como a violência urbana, o desemprego, a precariedade

das moradias etc., que permanecem até hoje em nossas cidades como a testemunhar que o capitalismo é um sistema de reprodução sócio-espacial absolutamente desigual e gerador de desigualdades.

Separado do fruto do seu trabalho, e estranho a ele, o trabalhador se torna isolado também da terra, seja como meio de produção ou de reprodução de sua vida social. Nas cidades, o trabalhador se encontra esmagado de um lado pela máquina, de outro pelo cortiço: vítima da ânsia do patrão de lhe extorquir mais valia, no trabalho, e de um espaço precarizado que não oferece condições dignas a sua existência, fora dele. A partir do momento em que a terra, urbana ou rural, perde o seu caráter fixo e se transforma em mercadoria, pode-se falar de um mercado de terras.

Considerando que a terra não é produto do trabalho humano, sua generalização como mercadoria traz uma série de questões:

1. **De caráter ético:** se a terra não é produzida por ninguém, sendo uma "dádiva" da natureza, como se justifica seu uso privada? Pois alguém, ao se apropriar da terra, elimina da sociedade o direito de usufruir livremente dela.
2. **De caráter social:** sendo a terra um bem limitado, tanto espacialmente como fisicamente (quanto a sua capacidade produtiva), como admitir que uma pessoa explore, em detrimento de toda a sociedade, este bem?
3. **De caráter técnico:** Como fixar o preço de uma mercadoria não produzida pelo trabalho humano?

Uma vez estabelecido o mercado de terras urbanas, este passa a funcionar segundo uma lógica própria. É desse processo de valorização da terra urbana que falaremos a seguir.

O processo de valorização do espaço urbano

Inicialmente, precisamos deixar claro o conceito de espaço urbano, bem como o de terra urbana, que serão utilizados a partir de agora em nossa análise. Seguindo a definição de Lefebvre (2001, p 122),

vemos o “espaço como resultante das relações sociais de produção”. O espaço urbano seria, então, o espaço nascido diretamente da industrialização capitalista, num processo contraditório de criação e destruição regido pela necessidade de autovalorização do capital e que tem características próprias que a diferenciam de outros espaços.

Este espaço urbano é caracterizado por alguns fatores como a centralidade (LEFEBVRE, 1999, p.85), que é a reunião de diversos elementos necessários à produção e reprodução da sociedade capitalista (novas tecnologias, força de trabalho, capitais, informação, escolas, hospitais, batalhões de polícia, etc.) num único local e também pela proximidade, reunião de atores sociais diferentes e heterogêneos.

Já a noção de terra urbana remete a uma área, sem entraves a sua comercialização no mercado de terras urbanas, a ser utilizada em atividades tipicamente urbanas (comércio, serviços, indústria, residência, etc.). Isto posto, devemos nos ater ao processo de valorização do espaço urbano, “diremos que a sociedade recria seu espaço sobre a base de um espaço concreto sempre já dado, herdado do passado” (LIPIETZ, 1998, p. 36). A valorização do espaço corresponde a formas de apropriação, utilização e significação do espaço. Segundo Moraes, “o desenvolvimento histórico é uma progressiva e desigual acumulação de trabalho (na forma de objetos materiais ou imateriais) na superfície da terra.” (MORAES; COSTA, 1984, p. 21). Este espaço, portanto, não é mais um espaço natural, mas um espaço cada vez mais modificado pelo homem, e isto é, sem sombra de dúvida, mais visível no espaço urbano.

Este espaço modificado, agregador de trabalho humano, entra no circuito das mercadorias, que devido a incessante necessidade de autovalorização do capital (cujo caráter não cabe no escopo desse trabalho), tem que se repetir indefinidamente. Ora, já que o espaço urbano é fixo e o seu consumo, se comparado a de outras mercadorias, é extremamente lento, como o capital pode utilizá-lo em seu constante processo de autovalorização? O capital responde a essa inquietante (e crucial questão) através daquilo que Harvey

(1989, p. 42) chamou de "destruição criadora", como não pode ignorar o espaço urbano e construir uma cidade sobre a outra, o capital é obrigado a destruir para criar (ou seria para lucrar?), sendo os planos "urbanísticos" um bom exemplo disso.

Portanto, a forma do capital auferir lucros com o espaço urbano é uma incessante criação de paisagens (bem como a ocupação de novas áreas), que são concebidas, produzidas, vendidas, apenas para serem num outro momento destruídas e reconstruídas diante de novas conjunturas espaciais, temporais e políticas através das quais o capital busca ampliar sua acumulação. Processo muito bem descrito por Soja:

A cidade, o meio ambiente construído é inserido na paisagem geográfica irrequieta do capital e especificada como parte de uma espacialização complexa e cheia de contradições, que ao mesmo tempo favorece e inibe, fornece um novo espaço e aprisiona, oferece soluções e logo acena para ser destruída. (SOJA, 1993, p. 221)

A valorização do espaço urbano como espaço de criação/destruição encerra, portanto, uma série de contradições, entre elas a necessidade da permanência do espaço devido a seu uso social e à necessidade de destruição do espaço urbano pelo capital para sua posterior reconstrução com toda a lucratividade que essa reconstrução pode oferecer. Esta contradição opõe, muitas vezes, os dois tipos principais do capital imobiliário: o setor improdutivo, que lucra com a renda de aluguel; e o setor produtivo, representado pelas construtoras e incorporadoras (HARVEY, 1982, p. 12). Portanto, esse espaço torna-se efêmero e muitas vezes fragmentado por uma série de ações de capitalistas individuais que agem sobre esse espaço.

Lipietz (1998, p.173) afirma que o processo de valorização do espaço urbano no capitalismo passou por duas fases distintas: a fase concorrencial e a fase monopolista. O espaço concorrencial é aquele produzido por capitalistas individuais (entre outros atores) sem que haja um planejamento centralizado por parte do Estado. O único mecanismo de regulação do uso da terra urbana é o imposto, que inviabiliza uma utilização da mesma num nível inferior ao já praticado.

Já o espaço monopolista é aquele que o Estado regula, orienta e, em alguns casos, intervém diretamente na produção do espaço. A intervenção do Estado visa atenuar a incapacidade do regime de mercado em promover o desenvolvimento do espaço social, uma vez que o espaço urbano no capitalismo deve ser ao mesmo tempo, uma mercadoria lucrativa e o suporte da vida material e da reprodução da sociedade.

Para Lefebvre, as formas de valorização do espaço passam por três estágios, que não se desenvolveram de forma contínua em todo o mundo: espaço rural, espaço industrial e espaço urbano. O espaço rural é aquele em que a interferência humana é mínima e espacialmente limitada. O espaço industrial é o espaço cada vez mais artificializado, transformado pelo homem, é o espaço planejado pelo Estado, que tende a homogeneização, é o espaço do fordismo, da produção em massa, podemos dizer um espaço quantitativo, que tem nos gigantescos conjuntos habitacionais contruídos no pós-guerra uma amostra.

Temos então o espaço urbano, que é o espaço em que até a natureza se torna um valor urbano e artificial, é o espaço da diferença e de quem quer ser diferente, espaço não homogêneo. Podemos dizer espaço qualitativo, que reflete as novas tecnologias informacionais e as novas formas de produção conhecidas como produção flexível. Aqui, chegamos a um ponto crucial de nossa análise, a relação entre produção material da sociedade e as formas de valorização do espaço urbano.

Se o fordismo, segundo Harvey (1989, p 354), é caracterizado pela produção e consumo em massa de mercadorias padronizadas, pela especialização do trabalhador no interior da fábrica e pela forte intervenção do Estado na economia, é razoável supor que tais perspectivas induziram a maior concentração urbana, na medida em que há uma associação direta entre a produção industrial e do espaço urbano.

No decorrer do século XX, período de maior expressão desse modelo, o crescimento das cidades acompanhou a expansão da

capacidade produtiva. Tal fato levou ao aumento da concentração urbana/metropolitana, tornando o mercado de terra urbana um poderoso campo de acumulação capitalista, em função da alta especulação fundiária e imobiliária decorrente do fluxo crescente para as cidades de trabalhadores e investimentos.

Por outro lado, com o processo de reestruturação produtiva em curso, indutora de mudanças no ordenamento territorial em tempos de globalização – período denominado de produção flexível (HARVEY, 1989, p. 143) – ocorre também um novo dinamismo no espaço urbano, a partir de uma reestruturação espacial, que altera as formas decorrentes do período fordista. Movimentos de ocupação das áreas conhecidas como franjas urbanas, bem como o direcionamento de fluxos migratórios para cidades médias fazem parte desse contexto de mudanças.

. Ocorrem, nesse processo, a comercialização e valorização da terra urbana como mercadorias cada vez mais diferenciadas, voltadas para consumidores de diversas faixas de renda, como por meio de “condomínios fechados”, “edifícios inteligentes”, “resort” etc.

Na produção do espaço urbano, seguindo uma velha forma de intervenção (talvez apenas respaldado por novos discursos de legitimação) sob novas justificativas, o Estado continua a agir visando garantir a reprodução do capital, em geral, e do capital imobiliário, em particular. O Estado utiliza seus recursos de modo a dotar o espaço urbano de toda uma infra-estrutura que permita a instalação de novos empreendimentos capitalistas, sendo que estes investimentos são legitimados por serem supostamente grandes geradores de empregos e de desenvolvimento social, o que geralmente não se constata.

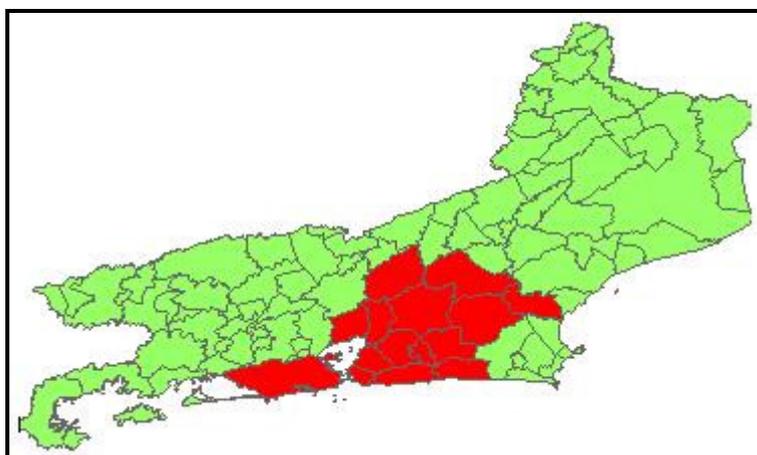
O que se percebe em muitos desses empreendimentos é uma expansão cada vez maior da privatização de áreas de acesso público, como acontecem em condomínios fechados, levando a uma fragmentação cada vez maior do espaço urbano e a intensificação da contradição entre a terra urbana de acesso público e a de acesso

privado, sendo que a primeira cada vez mais se reduz em relação a segunda.

Mas como estas transformações incidem sobre um espaço urbano empírico e historicamente constituído, ou seja, os municípios de Niterói, Itaboraí, São Gonçalo e Maricá dentro do contexto da instalação do Comperj (Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro), instalado com o objetivo de dotar o espaço urbano dessas cidades de uma infra-estrutura capaz de dar suporte a instalação de novos empreendimentos. O objetivo desse estudo é investigar se o anúncio das instalações da refinaria trouxe ou reforçou novas formas de valorização do espaço urbano passíveis de serem analisadas nesses espaços.

O processo de valorização do espaço urbano em Niterói, Itaboraí e São Gonçalo e Maricá: algumas evidências.

Os municípios de Niterói, Itaboraí, São Gonçalo e Maricá se localizam a leste da cidade do Rio de Janeiro, estando incorporados à região metropolitana do Rio de Janeiro com exceção de Maricá. Estes municípios estão dentro da área de influência da instalação do Comperj (Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro) cuja instalação foi anunciada no dia 28 de Março de 2006 e tem os inícios de sua atividade previstos para 2011. No mapa 1, apresentamos a área de influência do Comperj, delimitados na agenda 21.



Mapa 1: Área de influência da instalação do Comperj

Com o objetivo de melhor se articularem, no sentido de aproveitar as novas possibilidades de crescimento econômico, proporcionadas pela instalação do Comperj, onze municípios do leste metropolitano criaram o Conleste (Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento do Leste Metropolitano), que consiste em uma construção política com o objetivo de fortalecer individualmente os municípios participantes: Niterói, São Gonçalo, Itaboraí, Rio Bonito, Tanguá, Guapimirim, Cachoeira de Macacu, Magé, Silva Jardim, Maricá e Casimiro de Abreu, de modo a obter dividendos (muitas vezes pessoais) nesse processo.

Quanto ao Comperj, trata-se da instalação de uma grande indústria de base, cuja lógica se insere no processo atual de produção flexível, em que o Estado é chamado a dotar o território daquilo que Milton Santos (1998, p. 257) chamava de "densidade técnica", com o objetivo de atrair novos investimentos privados. Isto, em detrimento de investimentos na área social que se torna cada vez mais precarizada, afetando principalmente a população mais pobre.

Por isso, precisamos ter uma postura crítica diante da instalação do Comperj, pois trata-se de uma iniciativa que visa favorecer a reprodução do capital e o não tão alardeado desenvolvimento. Quanto a geração de empregos, que é geralmente utilizada como justificativa social para esse investimento, com toda certeza diante da configuração de produção flexível, sendo a indústria petroquímica de alta composição orgânica do capital, não só não haverá uma geração de empregos tão grande como alguns consideram, mas também (e principalmente) essa mão-de-obra requisitada pelo Comperj e pelas indústrias de segunda e terceira geração, altamente qualificada, talvez não seja encontrada nos municípios do entorno do Comperj, vindo então de outros municípios, de outros estados e até de outros países.

Voltando a nossa atenção para a valorização do espaço urbano nesses municípios, o objetivo deste trabalho é tentar verificar se o anúncio da instalação do Comperj iniciou ou reforçou um processo de especulação imobiliária. Um marco desse processo foi a construção,

em abril de 2004, do São Gonçalo Shopping Rio, às margens da BR-101, em São Gonçalo (fotos 1, 2 e 3). Trata-se de um investimento de 60 milhões de reais que prenuncia um movimento de desconcentração de atividades terciárias na cidade do Rio de Janeiro, e que propiciou a valorização da terra urbana no entorno do São Gonçalo Shopping Rio.



Figuras 1, 2 e 3: Imagens do São Gonçalo Shopping Rio, tendo a BR-101 a frente.

A construção do *shopping* em São Gonçalo não pode ser vista como uma estratégia isolada e talvez até incoseqüente do capital, já que no senso comum, tem-se que essa é uma área degradada e de população predominantemente pobre, o que não justificaria um investimento desse porte.

Longe disso, a construção do *shopping* reflete uma percepção e a uma estratégia do capital ligado ao setor de serviços para promover um espraiamento das atividades, até então concentradas na metrópole, com o objetivo de alcançar uma população que, até então, tinha de se deslocar ao Rio ou Niterói para comprar muito dos produtos que lhe interessavam. O gráfico 1 evidencia a que população este empreendimento se destinava.

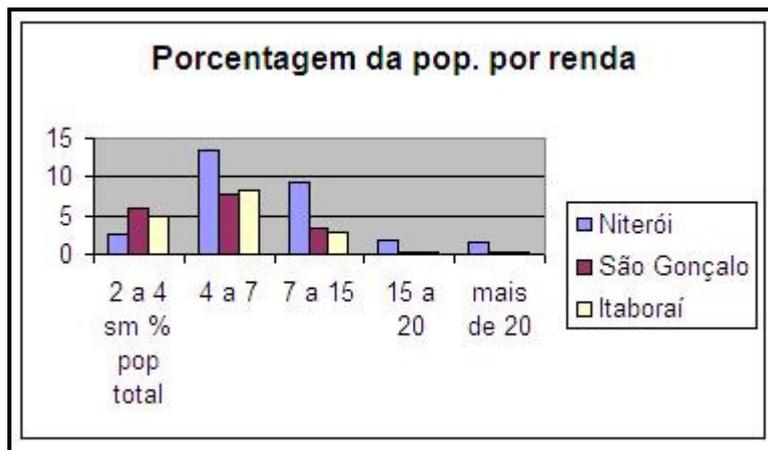


Gráfico 1: percentagem da população por renda

A análise da tabela evidencia que a população de cidades como Itaboraí e São Gonçalo possuem uma renda, que, embora inferior a de outras cidades, não poderia ser desprezada. O São Gonçalo Shopping Rio tem como objetivo, atrair esta população, normalmente desprezada por outros empreendimentos desse tipo, assim entende-se porque o São Gonçalo Shopping Rio tem um formato que poderíamos chamar de “popular” e que difere de outros *shoppings* do Grande Rio.

O capital imobiliário, em consonância com esse movimento, levou a uma valorização da terra urbana no entorno do São Gonçalo Shopping Rio. Existem indícios de que, com a instalação do Comperj em Itaboraí/São Gonçalo, esse processo se reforce em São Gonçalo e também em outros municípios. Uma evidência disso encontra-se na entrada do Bairro de Tribobó, em São Gonçalo, no qual estão sendo construídos, lado a lado, três condomínios fechados, com um padrão de construção mais simples, voltada para a classe média baixa, como mostram as fotos 4, 5 e 6.



Fotos 4, 5 e 6: Condomínios fechados voltados para a classe média baixa em São Gonçalo.

Um dos condomínios é financiado pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial), programa do Governo Federal voltado a produzir habitações para famílias com renda até R\$1.800,00, que é financiado por verbas do FAS (Fundo de Assistência Social), FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), entre outros, gerenciado pelo Ministério das Cidades, financiado pela Caixa Econômica Federal e executado por construtoras, mediante a apresentação e aprovação de um projeto. Justifica-se o projeto como sendo de cunho "social", produzindo casas para os trabalhadores e contribuindo para reduzir o déficit habitacional em cidades metropolitanas ou com mais de 100.000 habitantes.

Só que nesse projeto oferece-se a casa própria através de um arrendamento, pago mensalmente a Caixa Econômica Federal e, em caso de não pagamento, o imóvel é tomado do morador. Isto nos proporciona uma reflexão sobre a natureza desse projeto, pois caso um trabalhador perdesse o emprego e não pudesse pagar o arrendamento, perderia o imóvel.

Pior ainda, um trabalhador autônomo nem poderia se beneficiar desse projeto, já que não conseguiria comprovar renda. Se reduzir o déficit habitacional e oferecer casa própria a quem não poderia obtê-la diretamente no mercado, devido a seu baixo poder aquisitivo, fosse o objetivo norteador do projeto, não faria sentido tomar o

imóvel desse morador carente. Isso significaria retirar o imóvel do morador por ser pobre e, não tendo reservas em caso de desemprego, não tivesse como pagar o arrendamento, sendo que ele foi escolhido para participar do projeto justamente por ser pobre!

Percebe-se que este é um projeto que beneficia, acima de tudo o capital, principalmente o imobiliário. Somente o FGTS já investiu mais de 4,6 bilhões no projeto, diga-se de passagem, dinheiro dos trabalhadores, sendo que as casas retornam para a Caixa em caso de não pagamento do arrendamento. Não é à toa que um sócio de construtora de São Paulo afirma que o "PAR é um ótimo negócio para as construtoras" (TRIELLI, 2007).

Além disso, ao lançar para a iniciativa privada a responsabilidade de construir casas para pessoas de baixa renda, o Estado se omite da responsabilidade de fornecedor de moradias para a população mais pobre, que, historicamente, foi sua e favorece o processo de autovalorização do capital e de valorização do espaço urbano, em detrimento da importância social da questão habitacional.

No bairro de Arsenal, ainda em São Gonçalo, temos mais uma indicação desse movimento, o condomínio residencial Via Oceânica, que se localiza nas proximidades das fábricas que existem no local, estando possivelmente voltadas para os trabalhadores dessas fábricas. No Bairro de Várzea das Moças, em Niterói, encontramos um outro padrão de condomínios fechados, que revela uma outra face desse processo: o condomínio Viamar Residence Club, que se constitui de um típico condomínio suburbano, afastado da área central da cidade, mas ao mesmo tempo próximo dele (se o deslocamento for de carro) que oferece uma série de serviços atrelados a aquisição do imóvel. Não se trata apenas de um imóvel, de uma habitação, esse tipo de empreendimento, muito mais que isso, procura vender um estilo de vida luxuoso e tranquilo, distante das mazelas da cidade.

Algo interessante nesse condomínio é a relação entre a propaganda e as características do terreno em construção (Fotos 7 e 8). Quem visse a foto do empreendimento num jornal e depois passasse de

carro no local da obra, não associaria de imediato o terreno da obra com a sua propaganda. A propaganda, muito mais que um produto, vende um fetiche, uma fonte de status social e de exclusividade, vende muito mais um ideal do que uma realidade.



Fotos 7 e 8: Diferença entre propaganda do condomínio e características do terreno.

Outra questão interessante desse condomínio é que ele oferece inúmeros serviços descritos em inglês (Foto 9), o que demonstra o lado ideológico e até simbólico da venda dos condomínios fechados. Como sabe que boa parte da classe média brasileira tem como espelho a classe média americana, a propaganda se utiliza disso de modo a exponencializar suas vendas. Contudo, discutir esse lado ideológico/simbólico dos condomínios fechados, não é o objetivo do presente trabalho.



Foto 9: Serviços do condomínio oferecidos descritos em inglês.

Na cidade de Maricá, que integra o Conleste, ocorrerá a instalação de um *resort*, que pode ser considerado um novo marco no processo de valorização do espaço urbano nessas cidades. Trata-se de um empreendimento financiado com capitais espanhol e português, voltado para um público de alto poder aquisitivo, em grande parte turistas e que poderá levar, assim como o São Gonçalo Shopping, a uma valorização da terra urbana em seu entorno. A diferença é que esse empreendimento é voltado para um tipo de público bem diferente. Além do impacto no mercado imobiliário o *resort* será construído em uma área de preservação ambiental e que já se encontra cercada (Fotos 10 e 11), o que poderá ocasionar uma série de impactos ambientais e sociais, como o desemprego dos pescadores que trabalham no local, já que a área terá acesso restrito.



Fotos 10 e 11: Área da APA de Maricá, cercada para a construção do Resort

O empreendimento alardeado como gerador de 40 mil empregos diretos e indiretos, segue a tendência de privatização do acesso a terra, quanto a geração de empregos, sendo o *resort* um empreendimento de nível internacional, a mão-de-obra será qualificada, tendo que ter inclusive conhecimentos de língua estrangeira, o que com certeza impedirá boa parte dos moradores do local e arredores de terem acesso a esses empregos.

Um guarda que fiscaliza a área em que será construído o *resort*, teve uma fantástica percepção disso quando disse que "se os empregos gerados pelo *resort* pagassem o mesmo salário pago na Espanha, (de onde vem o capital que construirá o *resort*) os brasileiros não precisariam ir para lá tentar a vida". Uma frase simples que resume o significado e as conseqüências desse e de outros empreendimentos que estão sendo viabilizados na região do Conleste.

Conclusão

Todos os indícios apontados, nos permitem concluir que existe um processo de valorização do espaço urbano acontecendo de formas diferenciadas em Niterói, Itaboraí, São Gonçalo, Maricá e que tende a ser reforçado com a instalação do Comperj em Itaboraí e do *resort* em Maricá. É necessário, então, uma apurada reflexão e acompanhamento desse processo, bem como um diálogo com a

sociedade civil, de modo a minimizar os impactos negativos desse processo e, principalmente, lutar para implementar formas mais democráticas de gestão do espaço urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas.

Espaço e Debates n 6. São Paulo, 1982.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna.** São Paulo: Edições Loiola, 1989.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henry. **O direito a cidade.** São Paulo: Editora Centauro, 2001.

LIPIETZ, Alain. **O capital e seu espaço.** São Paulo: Editora Nobel, 1998.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo.** São Paulo: Editora Abril Cultural, 1973. (Grandes Pensadores).

MARX, Karl. **Manuscritos econômico-filosóficos.** São Paulo: Editora Abril Cultural, 1973. (Grandes Pensadores).

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Vanderlei Messias. **A valorização do espaço.** São Paulo: Editora Hucitec, 1984.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** São Paulo: Edusp, 1998.

SINGER, Paul. **A economia política da urbanização.** São Paulo: Editora Brasiliense, 1978.

SOJA, Edward.W. **Geografias pós-modernas:** a reafirmação do espaço na teoria social. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 1993.

TRIELLI, Daniel. Programa de moradia popular traz retorno para construtoras. **Tudo Imóvel.** Disponível em:
<www.tudoimovel.com.br/noticias_96.asp> Acesso em: 02/10/2007.