

NOVA IGUAÇU DIANTE DE UM NOVO PERFIL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO — UM RELATO DE CAMPO SOBRE OS APART-HOTÉIS E PRÉDIOS COMERCIAIS¹Otávio Linhares de Lima²**RESUMO**

Este artigo visa apresentar as características dos investimentos imobiliários feitos em Nova Iguaçu nos últimos anos, dando destaque ao perfil dos prédios comerciais e *apart-hotéis* que inauguram um novo perfil de investimento na região da Baixada. A apresentação é feita a partir de um relato de campo – realizado na área central do município ao longo do primeiro semestre de 2016. Destacamos que esses empreendimentos estão atrelados a um processo contínuo de reestruturação produtiva que envolvem toda região metropolitana e coloca Nova Iguaçu numa posição singular de centralidade nas transformações em curso que afeta elementos simbólicos e morfológicos da cidade.

Palavras-chave: Nova Iguaçu, novo perfil Imobiliário, reestruturação urbana.

ABSTRACT

This article aims to present the characteristics of real estate investments in Nova Iguaçu in recent years, giving featured the profile of commercial buildings and apartment hotels to inaugurate a new profile of the investment in the Baixada region. The presentation is made from a field report – held in the central area of the municipality during the first semester of 2016. We emphasize that these developments are linked to an ongoing process of productive restructuring involving the whole metropolitan region and puts in a singular position of Nova Iguaçu centrality in the ongoing transformations affecting the city's morphological and symbolic elements.

Key words: Nova Iguaçu, new real estate profile, urban renovation.

¹ A presente pesquisa está relacionada a um produto da orientação de IC no contexto do projeto de pesquisa financiado pela FAPERJ (modalidade APq1) intitulado “*A Baixada Fluminense, Dinâmicas Econômicas e Transformações Territoriais: Um estudo sobre os novos empreendimentos imobiliários*” sob orientação do professor André Santos Rocha.

² Foi bolsista FAPERJ de IC no ano de 2015-2016. Graduando em Geografia pela UFRRJ. Participa do grupo de pesquisa LAGEPPE – UFRRJ.

INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objetivo apresentar um relato teórico-empírico de nossas pesquisas realizadas no âmbito do LAGEPPE – Laboratório de Geografia Econômica e Políticas e Práticas Educativas – sobre os novos empreendimentos imobiliários na Baixada Fluminense, com ênfase em Nova Iguaçu.

Apresentaremos alguns esboços sobre a cidade de Nova Iguaçu no contexto da reestruturação produtiva, pensando como elas se relacionam com as transformações urbanas. Essas transformações estão visíveis na paisagem e constituindo novas dinâmicas no interior da cidade. Por isso, realizamos um trabalho de campo, do qual relataremos ao final do texto. Essa pesquisa de campo consistiu em visitas técnicas e realização de entrevistas em apart-hotéis e prédios comerciais para avaliar o perfil deste novo mercado imobiliário emergente na Baixada Fluminense.

Por isso estruturamos nosso texto em duas partes principais seguidas da conclusão, a saber [a] Situando Nova Iguaçu no contexto da reestruturação produtiva – onde apontamos o que entendemos por reestruturação produtiva com base em Soja (1993) e apontamos as questões da centralidade de Nova Iguaçu; [b] Transformações e o perfil dos novos empreendimentos comerciais em Nova Iguaçu – O relato de campo – nesta parte listamos os novos empreendimentos e dispomos do acervo fotográfico e do mapa produzido pelo trabalho de campo realizado no primeiro semestre de 2016 na área central de nova Iguaçu.

SITUANDO NOVA IGUAÇU NO CONTEXTO DA REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

Nova Iguaçu é considerado uma importante centralidade na região Metropolitana (LAGO, 2002). É politicamente e territorialmente o município mãe da Baixada Fluminense por dar origem a outros municípios (SIMÕES, 2007). Atualmente parte de sua estrutura econômica é caracterizada por um forte setor terciário e

industrial, caracterizando, juntamente com Duque de Caxias, importantes polos na periferia da região Metropolitana do Rio de Janeiro [ver quadro 1].

Quadro 1 – Produto Interno Bruto dos Municípios da Baixada em 2013

Produto Interno Bruto (2013)			
Municípios	Agropecuária	Indústria	Serviços
Nova Iguaçu	6.497	1.831.749	6.115.492
Duque de Caxias	6.707	1.860.391	14.108.412
Belford Roxo	2.008	1.125.248	2.088.760
São João de Meriti	764	429.066	3.168.492
Seropédica	12.213	668.458	517.966
Queimados	2.496	1.513.836	958.930
Japeri	3.478	89.028	322.846
Itaguaí	16.128	1.668.000	3.968.846

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA.

Elaborado: Otavio Linhares Lima – Bolsista FAPERJ.

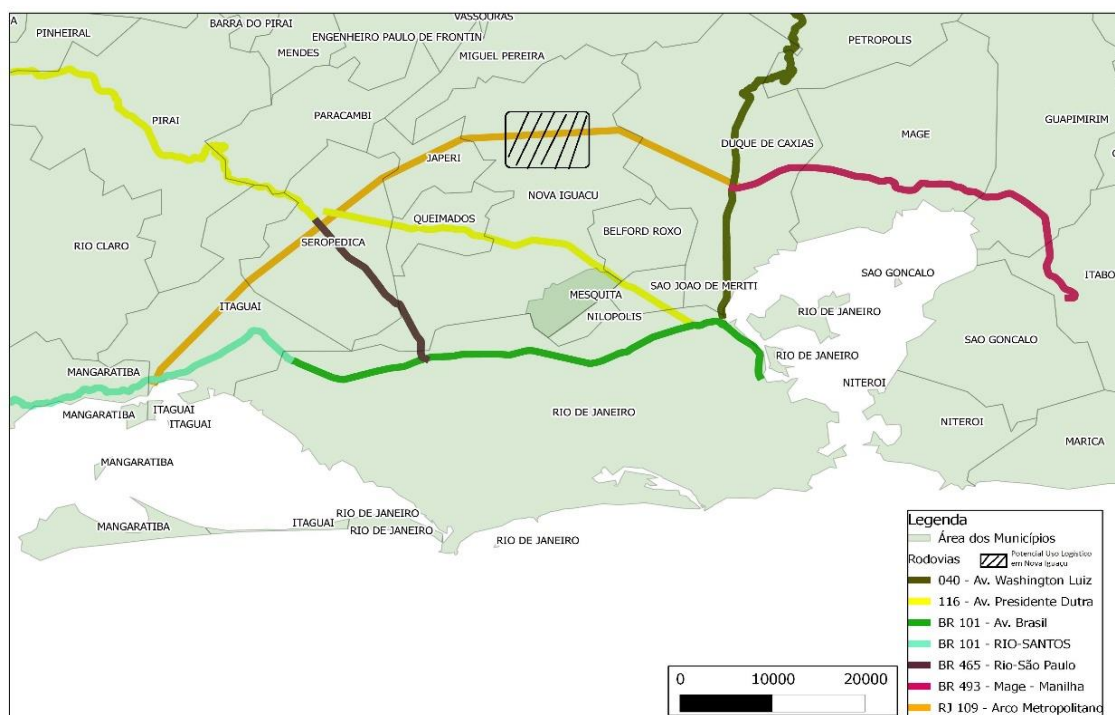
A centralidade de Nova Iguaçu embasa-se não apenas no econômico produzido, mas também pelas dinâmicas produtivas inerentes a este município que, no setor industrial, destaca-se pelo ramo dos cosméticos e, mais recentemente, em especial nos últimos dez anos, por sua dinâmica imobiliária. (ROCHA, 2014). Dinâmica esta que não se limita apenas à criação de novas unidades residenciais (SANTOS, 2007), mas ao aparecimento de formas como apart-hotéis, prédios comerciais e *Shoppings Centers* que espelham um processo de reestruturação produtiva em escala metropolitana (ROCHA, 2015), que também compreende outras regiões do estado do Rio de Janeiro (OLIVEIRA, 2006).

Por exemplo, destacamos a presença de quatro apart-hotéis, *Mercure*, *Mont Blanc Diamond Flat*, *Mont Blanc Suítes* e *Mont Blanc Apart Hotel*; e o Shopping Nova Iguaçu, com data de inauguração em 28 de abril de 2016. O mercado imobiliário da cidade de Nova Iguaçu tem contribuído de maneira gradativa para o aumento do preço do solo urbano da cidade. Esses novos empreendimentos contribuem para a reconfiguração deste espaço intraurbano, dinamizando regionalmente a Baixada, via corporificação do turismo de negócios e diversificação dos investimentos no solo urbano do município.

O estudo de condomínios logísticos também foi feito na pesquisa, porém, de acordo com informações oriundas de uma visita técnica à prefeitura de Nova Iguaçu:

“Não existem no município condomínios logísticos. Existe uma tendência de implantações de depósitos para armazenamento de distribuição em dois pontos da cidade, sendo eles localizados em Santa Rita, com a implantação do arco metropolitano; e nas margens da Rodovia Presidente Dutra.”³

A dinâmica para construção de galpões logísticos em Nova Iguaçu é parte de uma dinâmica que já alcança municípios como Belford Roxo, Seropédica, Queimados, Duques de Caxias, Itaguaí e Paracambi, posta pelo potencial nas dinâmicas de transportes que adquirem toda a região da Baixada Fluminense [ver mapa I], por trazer a conectividade entre importantes rodovias como Avenida Brasil (BR-101), Avenida Washington Luiz (BR-040) e Avenida Presidente Dutra (BR-116), potencializadas via implementação do Arco Metropolitano do RJ (RJ-109) [ver mapa I].



Mapa I – Mapa dos principais eixos rodoviários na Baixada com Destaque para a região de Santa Rita – Potencial investimento logístico em Nova Iguaçu.

Fonte: Rocha, André Santos. In <http://espacoeconomia.revues.org/docannexe/image/1677/img-2.jpg>. Data do Acesso: 14/02/2016 [Modificado pelo autor].

³ Resposta em forma de carta dada pela Prefeitura de Nova Iguaçu.

A Baixada também foi inserida neste eixo de reestruturação espacial contemporânea, na região do Arco Metropolitano, por exemplo, que corta os municípios de Itaguaí, Seropédica, Nova Iguaçu e Queimados. Ela vem se tornando palco dessas novas estruturas, aproveitando-se do Arco como meio integrador ao centro da metrópole e às principais vias de acesso a outros municípios. Os novos empreendimentos aproveitam-se dessa fácil mobilidade para o capital, que agora ajuda a reestruturar a região. O Estado transforma a região. A construção do Arco Metropolitano não visa à mobilidade populacional, busca uma melhor integração logística interna do Estado, o fluxo de mercadorias, permitindo que o capital se aproprie dos espaços em desuso e reconfigure a região.

A conjugação de aparecimento destes novos empreendimentos [sejam os apart-hotéis, sejam os *shoppings*, sejam os condomínios logísticos] com as novas dinâmicas econômicas em curso na metrópole, indicaram que o nó teórico da Reestruturação é um pilar importante na compreensão do aparecimento destas novas formas em Nova Iguaçu bem como de sua natureza e organicidade.

A reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite a noção de uma “freada”, senão de uma ruptura nas tendências seculares, e significativamente diferentes da vida social, econômica e política (SOJA, 1993), e envolve articulação de novas lógicas de produção e consumo do espaço urbano (HARVEY, 2006).

A reestruturação da Baixada Fluminense ilustra muito bem isso. A apropriação do seu território pela ótica capitalista dá novo sentido ao espaço, nova significância, perdendo ou sendo esquecido o seu contexto hegemônico, no qual foi construído sócio-espacialmente por: criminalidade, distanciamento, precarização, e violência. Essa antiga hegemonia/ordem está suficientemente esgarçada (SOJA, 1993), sendo necessária sua reconfiguração no espaço a fim de reestruturar-se temporal-espacialmente para o reaproveitamento de seus espaços.

O local explica o global, de forma que, antes a Baixada Fluminense era vista como periferia menos desenvolvida, regionalmente falando; hoje está experimentando uma retomada produtiva. Neste contexto, apresentamos a ideia de que Nova Iguaçu

participa de um processo de reestruturação produtiva metropolitana, redefinindo seu papel na periferia urbana. Um bom exemplo destas questões é a transformação urbana empreendida nos últimos anos, desde os anos 2000, mudanças sensíveis ao transeunte que circula pela área central.

Neste sentido, o esforço deste texto é apresentar um pouco das transformações na cidade de Nova Iguaçu e das características dos novos empreendimentos imobiliários que emergiram na região. Destacamos aqui que iremos nos debruçar com maior ênfase nos prédios comerciais e apart-hotéis instalados na área central do município, bem como nas modificações empreendidas na área comercial.

TRANSFORMAÇÕES E O PERFIL DOS NOVOS EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS EM NOVA IGUAÇU – O RELATO DE CAMPO

O trabalho de campo foi realizado no primeiro semestre de 2016 na cidade de Nova Iguaçu, para conhecer o histórico do município, identificar as transformações urbanas e as novas dinâmicas em curso, bem como coletar dados acerca da pesquisa sobre os novos empreendimentos imobiliários da região central da cidade. O trajeto começou pela Praça Ruy Barbosa, onde funcionava a antiga rodoviária de Nova Iguaçu, a rodoviária foi transferida no final dos anos 90 para outro ponto da cidade para dar início a um projeto de revitalização da área central do município, conhecido como o Calçadão comercial da cidade.

O calçadão já funcionava como área de comércio muito intensa desde os anos 70: o projeto “*shopping* a céu aberto” – projeto que visava a revitalização da área central e comercial de Nova Iguaçu, e foi elaborado no início dos anos 2000 – tinha como uma das finalidades revitalizar o comércio na área central. Todavia essa transformação da paisagem tentou promover a retirada dos comerciantes ilegais (camelôs) para outra área da cidade, um camelódromo [VER IMAGENS I e II].

Na agenda de modificações na paisagem urbana, percebemos que, mesmo com a presença de novas lojas na área central de Nova Iguaçu, no contexto da reestruturação urbana, não se desconsidera o papel do circuito inferior da economia no contexto da paisagem urbana.



Imagem I - Entrada do Calçadão de Nova Iguaçu, "Shopping a céu aberto".
Foto: Otavio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE.



Imagem II - Camelódromo no centro de Nova Iguaçu, diversidade de serviços, paralelo ao calçadão.

Foto: Otavio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE.

Com um ordenamento urbano (reforma urbanística) alguns elementos, como, por exemplo, as pedras nas calçadas próximo às marquises foram alocados para impedir que a população de rua não dormisse debaixo das marquises, na frente das lojas. Ainda no centro de Nova Iguaçu, próximo à estação ferroviária, é possível ver antigas fachadas de 1928 e 1929 convivendo com edificações mais contemporâneas, alguns prédios com menos de 10 anos [ver imagem III]. Essa linha férrea marca desde o início do século XX o embrião deste núcleo urbano, um elemento espacial importante na paisagem, pois ela divide um dos lados da cidade – a parte central de comércio varejista e outra parte central – conhecida como “o outro lado” – que mistura funções residenciais com serviços e que recebeu maior parte dos investimentos imobiliários nos últimos dez anos.



Imagem III - Fachada de 1928, e ao fundo Lumina Corporate de 2014, prédio comercial com arquitetura inspirada em prédios de Dubai.

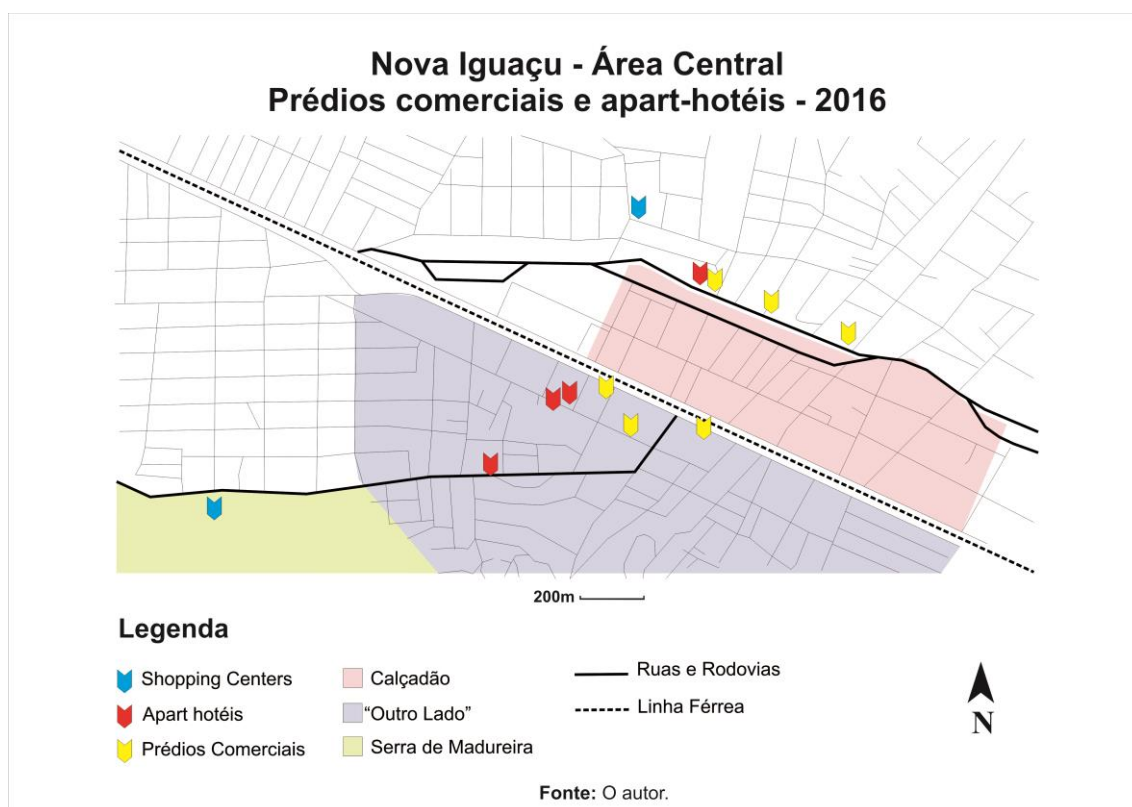
Foto: Otavio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE

A expansão da função comercial e a consolidação de Nova Iguaçu como importante centralidade, tem levado, gradativamente à expansão de seu centro comercial. Todavia, indicamos que foi com a instalação da Via Light que houve a projeção territorial das atividades comerciais para outras áreas, desencadeando uma maior fluidez de comunicação na área central da cidade.

A exemplo disto, parte dos novos empreendimentos no centro de Nova Iguaçu, os serviços, têm-se espreado para os “outros lados” do centro, o outro lado da Via Light ou outro lado da estação. O projeto de shopping a céu aberto ou o calçadão,

antes o grande centro de comércio e serviços do município, vem dividindo sua centralidade diante de outras localidades emergentes neste centro de Nova Iguaçu, como, por exemplo, a presença de dois *shoppings* e da localização de prédios comerciais e apart-hotéis localizados fora do calçadão comercial. Isto reverbera novas dinâmicas territoriais dos investimentos e uma nova lógica urbana.

Neste sentido, apresentamos um mapa produzido [Mapa II] a partir de nossa visita de campo, onde, além de mapear, fizemos um levantamento sobre a natureza destes investimentos e tipos de serviços neles oferecidos; seguido do relato de alguns empreendimentos visitados.



MAPA II – localização de novos investimentos imobiliários no ramo comercial.

O primeiro visitado foi o *Via Light Metropolitan* (às margens da Via Light). Começou a funcionar em 04/07/2006, possui 192 salas comerciais, 150 das quais estão locadas e em uso; as salas funcionam com consultórios médicos, dentistas, fisioterapeutas, pediatras, psicólogos, estúdios de fotografia e imobiliárias, em sua maioria. O hall do prédio contém 26 lojas de um só proprietário, todas fora de funcionamento. O aluguel das salas varia de R\$1.000,00 a R\$1.700,00 e possuem de 28m² a 32m².

Esse empreendimento, é singular, destaca-se com a presença da imobiliária Signal, que gerencia, vende e aluga empreendimentos imobiliários em Nova Iguaçu e demais municípios da Baixada. Por exemplo, essa empresa é responsável por imóveis no mesmo prédio, com uma média de R\$1.200,00 a R\$1.400,00 para aluguel de salas comerciais de 28m². Eles alugam também apartamentos residenciais em Nova Iguaçu, com preços de R\$900,00 do outro lado, no K11 com dois quartos, sala, cozinha e banheiro, e R\$1.600,00, no centro de Nova Iguaçu, com três quartos, sala, cozinha e banheiro. E um apart-hotel, Mont Blanc – Diamond Flat, por R\$1.300,00, e o locatário paga o condomínio por fora.

A referida empresa também negocia galpões ou condomínios logísticos que estão espalhados por mais municípios da baixada: em Duque de Caxias, Belford Roxo, Queimados e Seropédica, algumas das construtoras são a Accor e a Red; o valor do aluguel varia de R\$22,00 a R\$24,00 por m², mais o seguro e o condomínio, que varia de R\$1,50 a R\$2,00 o m².⁴ Alguns foram vendidos a um grupo de professores investidores dos Estados Unidos, que compraram uma área no galpão da Dutra, da *DistributionPark*, outros são vendidos para indústrias, como a Sadia, e alguns compram e esperam valorizar para revender. Os preços dos condomínios/galpões variam de R\$40,00 a R\$150,00 o m².

A *DistributionPark* possui 3 galpões: o Rio de Janeiro (localizado no entroncamento da Dutra com a linha vermelha); o Duque de Caxias (localizado no Distrito Industrial de Duque de Caxias – CODIN); e o Dutra (localizado à margem da Via

⁴ informações cedidas por um funcionário da imobiliária,

Dutra, visível e com acesso direto à pista RJ–SP, em Belford Roxo). Dos três galpões, somente o Dutra e o Duque de Caxias estão disponíveis para locação.⁵

O segundo prédio visitado foi o GM Empresarial, que começou a funcionar em junho de 2000 – 16 anos de funcionamento –, também às margens da Via Light, o prédio possui quatro andares e um térreo. O térreo tem 16 lojas e 4 salas não ocupadas, o primeiro andar tem 16 salas – do Banco do Brasil, Ministério do Trabalho e Tokio Marine seguradora. O segundo andar também possui 16 salas, de seguradoras e o CREA. O terceiro andar é todo do Estado, com 16 salas também, onde funciona a Secretaria de Fazenda do Estado. O quarto andar, com 8 salas, pertence todo ao Inmetro. O aluguel das salas é feito diretamente com o proprietário.

Já o edifício Lumina Corporate, mais recente de todos, construído e inaugurado em 2014, lançado pela construtora Calper, cujos idealizadores foram até Dubai em busca de projeções e modelos arquitetônicos para o edifício. O prédio possui 22 andares, sendo quatro deles de estacionamento. O térreo com 12 lojas (o aluguel das lojas varia de R\$3.000 a R\$7.000); 171 salas comerciais (o valor de uma sala comercial varia de R\$160.000 a R\$180.000 pela construtora); uma sala de convenção com capacidade para 100 pessoas. O funcionário Tiago, que nos atendeu, disse que a procura tem sido baixa nesse cenário de crise pela qual o país passa. De acordo com ele “a destinação das salas é dada de acordo com o proprietário, e o funcionamento é bastante variado. É que os empresários têm tido certo receio em comprar salas para alugar, com medo de não haver procura”. As 12 lojas do andar térreo encontram-se todas vazias e semiprontas para funcionar, porém ele reitera que, “a expectativa da gerência é de 100% de ocupação de todas as salas”.

Em nossa investigação devemos destacar o papel dos apart-hotéis: *Mercure*, *Mont Blanc* e *Mont Blanc Diamond Flat*. Ambos apresentam estruturas semelhantes. Quanto ao perfil dos hóspedes, a procura por quartos aumenta mais nas festas de fim de ano e no carnaval, que é onde os hotéis no Rio de Janeiro encontram-se com seus

⁵ <http://www.distributionpark.com.br/galpoes.html> - acesso em 23/04/2016.

quartos todos ocupados, e a saída é ir hospedar-se na Baixada Fluminense, ou, mais especificamente, em Nova Iguaçu.

A Rossi é responsável pela construção do Mont Blanc Diamond Flat, os hóspedes são em sua maioria empresários que vêm à região fazer negócios em Nova Iguaçu ou em outros municípios da Baixada Fluminense; alunos de medicina da UNIG, que vêm de outros estados e ficam hospedados no hotel; alguns engenheiros, eletricitas e operários que vêm para alguma grande obra na região de Nova Iguaçu. Fomos recebidos por uma funcionária, Raíssa, que nos mostrou o interior das instalações do Hotel, a diária num quarto do Diamond Flat custa a partir de R\$259,00 [ver imagem IV].



Imagem IV - Mont Blanc Diamond Flat (residencial) à esquerda Rossi Via Office (comercial) à direita.

Foto: Otavio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE

O hotel *Mercure*, empreendimento de 2012, feito pela construtora Novanil, “fez/faz um estudo de viabilidade, o potencial da região”, e se vê “como um desenvolvimento para a Baixada, vislumbrando toda a área industrial da região funcionando de forma híbrida”, como foi dito pelo gerente, Bruno, que nos recebeu e afirma que, “poderia ser mais explorado se estivesse perto das rodovias e seria mais rentável se fosse um pouco menor”. O hotel tem diferentes investidores e a ACCOR administra os *pools* hoteleiros. Um investidor pode ter 10 apartamentos e deixá-los fora do *pool*, para que eles sejam residenciais, ou colocá-los no *pool* hoteleiro e deixar que a ACCOR administre os quartos. A ampla maioria de donos de apartamentos no *pool* é de empresários locais. O perfil dos hóspedes é em sua maioria empresários a fim de negócios na região da Baixada Fluminense. O gerente ainda completou, dizendo que, “é uma área (o setor hoteleiro) altamente competitiva, não só na região da Baixada, mas também com o município do Rio, o apelo Zona Sul (do Rio de Janeiro) é muito forte, o hóspede às vezes vem para uma reunião na região de Nova Iguaçu, mas opta por ficar hospedado na zona sul, como referencial de cartão postal”. Algumas delegações olímpicas ao virem ao Rio de Janeiro para eventos testes na cidade optaram por ficar hospedadas na zona sul do Rio de Janeiro ou região mais central da cidade, mesmo com a distância de Nova Iguaçu para o Parque Olímpico de Deodoro ser menor. A equipe de canoagem do Reino Unido, durante os eventos teste para as Olimpíadas, ficou hospedada no *Mercure*, em Nova Iguaçu.

O *Mont Blanc* funciona como hotel e possui também em seu prédio, no andar térreo, lojas (dos proprietários) e salas comerciais. Funciona há 13 anos, desde 2003, no sistema de *pool* e apartamentos; tem 96 apartamentos com proprietário e 72 estão no *pool*, como nos informou o gerente Rômulo, que começou a trabalhar na Rede *Mont Blanc* como *motoboy*. A principal procura de quartos no hotel, assim como nos outros, é o turismo de negócios, com as empresas e indústrias da região. A responsável pela construção do prédio foi a AGM Construtora, que possui um escritório no *hall* do hotel.

O que foi visto em todos os hotéis da região é basicamente o mesmo: eles servem como meio de reserva para os hotéis do Rio de Janeiro (Zona Sul principalmente), em tempos de Carnaval, Réveillon, megaeventos na cidade, como a Copa do Mundo e as Olimpíadas. Eles são procurados quando não se tem mais reservas na capital do estado, e também, majoritariamente, a fim de turismo de negócios na Baixada Fluminense, empresas e indústrias da região.

Outro ponto indicado se refere à estrutura dos *apart-hotéis*: uma vez que são destinados à *middle class*, eles apresentam uma estrutura hoteleira satisfatória e inovadora para a região da Baixada Fluminense. Contam com infraestrutura de quartos com ar-condicionado, além de espaços para lazer a realização de eventos [ver imagens V, VI e VII].



Imagem V - Interior das suítes, Hotel Mont Blanc Diamond Flat.
Otávio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE



Imagem VI - Cobertura com área de lazer – destaque para Bar - Hotel Mont Blanc Diamond Flat.
Otávio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE



Imagem VII - Cobertura com área de lazer – destaque para Piscina com Vista para a Cidade de Nova Iguaçu - Hotel Mont Blanc Diamond Flat.
Otávio Lima, 2016. Fonte: Acervo LAGEPPE

A questão que emerge a partir destes *apart-hotéis* – tanto no sentido da morfologia, quanto dos serviços prestados e do grau de investimento realizado –, é que Nova Iguaçu e a Baixada Fluminense estão experimentando transformações econômicas e produtivas, re-escalando a noção de sua representação, deixando de ser uma Baixada Fluminense marcada pela grande imagem de pobreza para vivenciar uma representação voltada aos investimentos mais amplos – como a do mercado imobiliário através do *Pool de Hotéis*.

Esse último termo, refere-se ao modelo de administração e gestão dos aluguéis contidos na rede hoteleira, no qual um indivíduo detentor de um *apart-hotel*, comprado normalmente durante a construção, adere seu imóvel à gestão de uma empresa de Sociedade de Conta de Participação (SCP). Esta, por sua vez, é responsável por administrar (alugar, pagar tributos, prestar serviços de hotelaria – limpeza, café da manhã etc.). A grande questão é que o proprietário possui o imóvel – que tem seu valor corrigido pela dinâmica do mercado imobiliário, com uso comercial (aluguel no âmbito do pool hoteleiro) e pode realizar a venda de seu imóvel a qualquer momento.

A rentabilidade e o retorno do valor inicial investido podem chegar até 100%, em relação ao valor inicial da obra. A exemplo, *flats* contidos no *Pool Imobiliário* do empreendimento *Mercurie* em Nova Iguaçu são vendidos em média 240 mil reais – para *flat* de um quarto -, e 460 mil reais para o imóvel com 2 quartos⁶.

Conclusões Finais

As transformações territoriais que se materializam de forma desigual e combinada na periferia da região metropolitana, fazem emergir novas complexidades neste espaço. Para Lago (2007), essas transformações inauguram uma nova posição para a periferia Fluminense. Há de fato um redefinir da representação para Nova Iguaçu e para a Baixada Fluminense no contexto da Reestruturação produtiva (ENNE, 2012; ROCHA, 2013).

⁶ Valores obtidos em consulta em imobiliárias da Cidade de Nova Iguaçu - https://www.vivareal.com.br/venda/rj/nova-iguacu/flat_residencial/?gclid=CjwKEAiAvZTCBRDvnoOaoa2j3xISJABxPjN9kcmfWs_X-Tr034eKBWm9ZDwBUeOwun9-mhpbaHeuMxoCNKvw_wcB.

Em termos de forma e conteúdo, as modificações reverberam na Baixada Fluminense através da reestruturação urbana, onde, além das mudanças no perfil social e econômico da população, há alterações na paisagem urbana e uma remodelação em relação ao conteúdo, quantidade e qualidade dos serviços ora vendidos. Neste sentido, este artigo – em relato de Campo – buscou apresentar essas transformações na área central de Nova Iguaçu e identificou as novas formas espaciais – *apart-hotéis*, prédios comerciais e *shopping centers* como materialização desta reestruturação urbana.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ENNE, Ana Lúcia. Em “busca de dias melhores”: cultura e política como práticas institucionais na Baixada Fluminense. *Rumores*, ed.12, nº 6, nº 2, pp. 170-193, julho dezembro, 2012.

HARVEY, David. *A produção Capitalista do Espaço*. 2ª Ed. Annablume: São Paulo, 2006.

LAGO, Luciana Corrêa. A periferia Metropolitana como lugar de trabalho: da cidade dormitório à cidade plena. *Cadernos IPPUR/UFRRJ*. V. XXII, ago-dez, pp. 9-28, 2007.

OLIVEIRA, Floriano José Godinho de. *Reestruturação Produtiva, território e poder no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Garamoud, 2008.

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, jan–jul, 2013.

_____. “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

_____. Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o “novo” mercado imobiliário da região. *Espaço e Economia [Online]*, 6 | 2015.

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.

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.

Recebido em 06 de dezembro de 2016.

Aceito em 16 de dezembro de 2016.