



UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO

Universidade Federal do Rio de Janeiro

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

Especialização em Política e Planejamento Urbano [Turma 2020-21]

AS DINÂMICAS DA FINANCEIRIZAÇÃO EM TERRITÓRIOS DA BAIXADA FLUMINENSE

Jéssica de Oliveira Evangelista Ferreira

Orientador: Erick Omena

JÉSSICA DE OLIVEIRA EVANGELISTA FERREIRA

AS DINÂMICAS DA FINANCEIRIZAÇÃO EM TERRITÓRIOS DA BAIXADA FLUMINENSE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Orientador: Prof. Dr. Erick Silva Omena de Melo

Rio de Janeiro

2022

CIP - Catalogação na Publicação

F383d Ferreira, Jéssica de Oliveira Evangelista
As dinâmicas da financeirização em territórios da
Baixada Fluminense / Jéssica de Oliveira
Evangelista Ferreira. -- Rio de Janeiro, 2022.
15 f.

Orientador: Erick Silva Omena de Melo.
Trabalho de conclusão de curso (especialização) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto
de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, Política
e Planejamento Urbano, 2022.

1. financeirização. 2. mercado imobiliário. 3.
Baixada Fluminense. 4. Nova Iguaçu. 5. reestruturação
econômica. I. Melo, Erick Silva Omena de, orient.
II. Título.

JÉSSICA DE OLIVEIRA EVANGELISTA FERREIRA

AS DINÂMICAS DA FINANCEIRIZAÇÃO EM TERRITÓRIOS DA BAIXADA FLUMINENSE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Aprovado em: 21 / 03 / 2022

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Erick Silva Omena de Melo – Orientador
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Resumo: Com base na atual conjuntura da financeirização nas cidades brasileiras, este trabalho investiga a pertinência da financeirização da produção do espaço urbano na Baixada Fluminense e no município de Nova Iguaçu, sendo o recorte espacial definido. Visto que, a região vem sofrendo diversas transformações e delinea o que alguns autores definem como reestruturação econômica e urbana. Como efeito, as dinâmicas financeirizadas se revelam de formas imprevisíveis e são feitas novas contribuições para o debate sobre a financeirização de espaços metropolitanos periféricos e pouco estudados, como esses.

Palavras - chave: financeirização; espaços periféricos; Baixada Fluminense; Nova Iguaçu; reestruturação econômica.

INTRODUÇÃO

A financeirização vem sendo considerada o novo padrão sistêmico de acumulação de capital. E o escopo deste artigo analisa sua pertinência quanto à produção do espaço urbano na Baixada Fluminense (estigmatizada como periferia fluminense) e no município de Nova Iguaçu. Já que, a região vem sofrendo diversas transformações e delinea o que alguns autores definem como reestruturação econômica e urbana. Fator que dá ênfase a outra perspectiva de exploração: a materialização da financeirização em espaços periféricos, afastados dos grandes centros metropolitanos e tão propícios à acumulação de capital.

O objetivo principal é esclarecer a financeirização e sua forma de atuação nessas localidades e se há reflexo da Região Metropolitana sobre a área nos últimos anos. Buscando entender e identificar, também, as práticas recentes do mercado imobiliário que influenciam nessa produção do urbano e os principais atores que articulam essas transformações; atores que, através do planejamento e implementação dos empreendimentos imobiliários recentes podem estabelecer conexões com o mercado financeiro. E, a fim de complementar o debate, mostrar brevemente o que essas mudanças geram de problemáticas sociais, urbanas e afins, aproveitando a argumentação já exposta por alguns autores citados ao decorrer do texto.

Desta forma, questiona-se em que medida se pode falar de financeirização neste território. Seria essa reestruturação recente também uma expressão do fenômeno ou não há vestígios de financeirização na região? A hipótese aqui esboçada seria que além do aspecto econômico, essa reestruturação vem a ser uma representação da financeirização e do avanço do capital em locais periféricos, considerados menos atrativos para o mercado imobiliário em comparação aos centros metropolitanos. Como método para essa identificação, primeiramente é feita uma revisão na literatura especializada e torna-se desejável o levantamento de dados em prefeituras e órgãos representativos. Mas, devido à insuficiência de informações, um levantamento alternativo é utilizado, com base em sites de busca e os termos relacionados ao tema.

O trabalho busca contribuir com as discussões sobre o avanço das relações entre o capital financeiro e o capital imobiliário na produção do espaço urbano brasileiro ao longo das últimas décadas, mas alcança potencial para novas perspectivas e prospectivas a respeito da temática e a compreensão de espaços periféricos submetidos à financeirização, conforme os resultados obtidos. Uma submissão que se revela de maneiras inesperadas, trazendo não só a

questão das moradias elitizadas e, especialmente, a presença de agentes financeirizados nos programas habitacionais nacionais - tão debatidos na literatura de Raquel Rolnik, Mariana Fix e Luciana Royer, por exemplo.

Em resumo, a primeira seção traz considerações pertinentes sobre o conceito de financeirização, em sequência, sua associação com a produção do espaço urbano. A segunda contextualiza a Baixada Fluminense, com sua dinâmica subordinada a Região Metropolitana do Rio de Janeiro; explicita o novo fenômeno que abrange múltiplas esferas - econômicas, urbanas, sociais - e a literatura vêm chamando de “reestruturação econômica”; e seleciona o município de Nova Iguaçu e suas dinâmicas urbanas, como estudo de caso. A terceira constata, através de uma verificação empírica, se o que vem acontecendo, de fato está relacionado à financeirização da produção do espaço; acrescentando, de forma rápida, os impactos que essas mudanças ocasionam. E a última seção faz um balanço de todos esses aspectos, abrindo espaço para novas reflexões e agendas de pesquisa.

1. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E MORADIA FINANCEIRIZADO

- **Panorama da financeirização**

A financeirização envolve a predominância dos mercados e demais instituições financeiras na definição do sentido, gestão e realização da riqueza no capitalismo contemporâneo. O processo de financeirização da economia foi possível como resultado de latente flexibilização¹, que se manifestou em uma nova forma de regulação e especialmente, criação de novos instrumentos financeiros² (Lins, 2019).

Ainda que já fosse anunciado por autores como David Harvey décadas atrás, o processo alcança seu ápice no desencadeamento da crise subprime³ nos Estados Unidos (2008). E, a partir disso, revela-se uma situação globalizada, que traz à tona “a fragilidade de um crescimento econômico centrado na acumulação de capital na esfera financeira” (Sanfelici, 2013, p.28).

Qualquer caracterização pode ser genérica para uma descrição suficiente desse processo complexo, o qual abrange diferentes realidades e interpretações, ou ainda, *backgrounds* históricos, econômicos e sociais. Embora escape da finalidade deste trabalho, conforme análise de Sestelo *et al.* (2018), a expressão deste processo não se concretiza da mesma forma, não somente em todos os setores, como em todos os países (e/ou cidades). A inserção e a experiência de países centrais⁴ e de países periféricos do sul global se diferem no

¹ Lapavitsas (2009, apud Sanfelici, 2013) indica que as instituições financeiras buscaram novas fontes de lucratividade na expropriação financeira, atuando como bancos de investimento, enquanto os trabalhadores eram arrastados para a esfera das finanças privadas, a fim de satisfazer necessidades básicas (como moradia, consumo, educação, saúde e provisões para a terceira idade).

² Especialmente securitização, que se trata da emissão de títulos de dívida, com inúmeras finalidades, envolvendo e interligando, assim, os mercados creditícios, de capitais, de derivativos.

³ Crise de 2008 que revelou os riscos extremos da financeirização da vida cotidiana, como o alto grau de endividamento de famílias e a securitização de hipotecas na habitação. Esse colapso do mercado imobiliário (ou o “boom imobiliário”) norte-americano e suas consequências suscitaram uma gama de pesquisas com ênfase nas relações econômicas e sociais, que possibilitaram compreender a produção do espaço urbano a partir da noção de financeirização (Sanfelici, 2013).

⁴ Normalmente demarcado pelos países anglo-saxões, demais europeus e alguns asiáticos.

processo da financeirização, alterando também, nestes espaços, as consequências da imbricação em relação ao setor imobiliário. Apesar da existência de uma crescente literatura sobre financeirização em países ditos emergentes (Bonizzi, 2013; Karwowski; Stockhammer, 2017 apud Sestelo *et al.*, 2018), boa parte dos estudos e dos paradigmas a respeito da temática são baseados, sobretudo, nos Estados Unidos⁵, onde há maior disponibilidade de dados e maior produção técnica ou acadêmica. Daí a necessidade de buscar a especificidade deste padrão de riqueza na periferia e escapar da concepção de um discurso segregacionista de análise da financeirização.

A financeirização pode ser definida como essa crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e narrativas financeiras, nas múltiplas escalas⁶ (Albeers, 2015, p.214 apud Klink e Souza, 2017). Epstein (2001, p. 1 apud Lins, 2019) se baseia em alguns autores em busca da definição desse conceito e acrescenta que a financeirização se refere a essa importância crescente, seja a nível nacional ou internacional.

- **Articulação das finanças com amplos âmbitos da reprodução de vida**

Para mais, Sanfelici (2013, p.29) esclarece: "(...) quando se fala em financeirização não está se falando, exclusivamente, das instituições e agentes que compõem o núcleo do sistema de crédito (bancos, fundos de investimento, etc.), em que pese o papel central desses agentes na formulação do conceito". A noção de financeirização, que ganhou maior atenção nas agendas de pesquisa nos últimos anos, repousa sobre uma compreensão de que as finanças encontram-se cada vez mais associadas a uma vasta gama de atividades econômicas e sociais que ultrapassam a esfera financeira *stricto sensu*, e de que sua intrusão em todas as fendas da sociedade reflete uma situação peculiar do capitalismo nos últimos vinte a trinta anos. A financeirização, assim, representaria um reordenamento escalar⁷ do processo de urbanização e, neste ponto, há a investigação sobre o modo como este processo se institui e se reproduz nas cidades contemporâneas e abrange diversas dimensões da vida social, afora a econômica, com grandes e diversos efeitos sobre o cotidiano dos indivíduos, amadurecendo à medida que suas práticas se tornam mais notáveis.

Chesnais (2016 apud Fix e Paulani, 2019, p.641) detalha o assunto enunciando a disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros - que se transforma em mercadoria. A atuação desse capital, no contexto da continuidade de uma crise de sobreacumulação, tem inúmeras consequências e está "organicamente incorporada na fábrica da vida social". Tendo em vista esse caráter multifacetado e expansivo do processo de financeirização e tomando ciência das principais vertentes de análise do tema, há o confronto com a perspectiva de ampliação gradual da influência do capital em "mercadejar" âmbitos das práticas cotidianas das sociedades - dentre elas a produção do espaço construído, especificamente em áreas periféricas, com participação do mercado imobiliário como agente desse modelo financeirizado. Ressaltar essas localidades é primordial ao perceber que as

⁵ Justificado através do contexto do "boom imobiliário" e da crise subprime.

⁶ Albeers acrescenta que essa dominância ocasiona uma transformação estrutural das economias, das corporações (incluindo instituições financeiras), dos Estados e das famílias.

⁷ Esse reordenamento, além do sentido de rápida expansão dos investimentos imobiliários, pode ser referente às mudanças na condução desses negócios imobiliários urbanos, até ressaltado no tópico seguinte.

análises reconhecidas sobre financeirização do urbano no Brasil remetem, geralmente, aos grandes centros metropolitanos, mais favoráveis à expansão e acumulação de capital, como é retratado nos estudos de Mariana Fix:

“Do ponto de vista territorial, o mercado imobiliário era também mais segmentado. Empresas especializavam-se em produzir em poucas cidades e, muitas vezes, em regiões da cidade. Muitas se restringiam ao eixo Rio de Janeiro-São Paulo. Assim, além de restrito e estratificado socialmente, o mercado era territorialmente segmentado” (2011, p.191).

Hoshino e Franzoni (2016) revelam esse “mercadejar” (ou seja, tornar mercado) multifacetado do território com base na nossa realidade urbana, buscando os atores e a relação de uma cidade democrática e o mecanismo da financeirização:

“[...] E em que medida a conjuntura política nacional impõe novos desafios e ameaças ao direito à cidade em comum, à cidade das e para as pessoas? Nossa intuição é que os operadores da lei, que também operam a casa de máquinas da financeirização urbana, têm mais a ver com tudo isso do que talvez gostariam de admitir”.

- **Uso da moradia como mercadoria capitalista**

A moradia financeirizada pode ser analisada por prismas distintos, o mais relevante deles (e o primeiro aspecto considerado para a elaboração deste trabalho) inserido nos estudos mais recentes é sobre a produção de moradia de baixa renda, notável pelos projetos do Minha Casa, Minha Vida (MCMV 2009) e, hoje, Casa Verde e Amarela (CVA 2020). E o conceito de financeirização é fundamental para a compreensão do novo paradigma que embasa as políticas recentes de habitação⁸, aliás, muito bem discutido por Rolnik (2013). Argumentando que, nos anos recentes, se observa uma guinada na agenda das políticas urbanas e de habitação, em nível global, em resposta à influência da globalização e do neoliberalismo. Este paradigma consiste na retirada dos Estados do setor de habitação e na criação de novos e vigorosos modelos de financiamento de moradias baseados no mercado. Como consequência, a mercadorização da habitação afeta o direito à habitação adequada, processo agravado pela crescente participação dos imóveis como ativos no mercado financeiro global. As preocupações culminam na conclusão de que a nova dinâmica desses mecanismos de mercado se mostrou incapaz de prover moradia adequada e acessível para a população como um todo.

O segundo prisma trata desse rearranjo escalar, mencionado por Sanfelici (2013), e a mudança na condução dos negócios imobiliários urbanos. Antes feita prioritariamente por pequenas empresas de abrangência local ou regional, a partir da abertura de capital das grandes incorporadoras e a entrada de investidores estrangeiros no controle dessas empresas, é sinalizada uma articulação diferenciada e mais expressiva entre as escalas local, nacional e global na produção dos espaços metropolitanos. Isso se relaciona, inversamente, com o primeiro prisma ao possibilitar e fomentar a atividade do mercado imobiliário voltado a grandes empreendimentos, condomínios - clubes, moradia elitizada, atendendo a grupos exclusivos da sociedade.

⁸ Verifica-se, ainda, que tais práticas financeiras não são recentes e remetem às políticas de habitação anteriores, como o BNH e os sistemas financeiros adotados, SFI e o SFH, à época da Ditadura Militar.

- **Produção do espaço urbano na perspectiva financeirizada**

A financeirização associada à reprodução do espaço é uma prática do neoliberalismo como “nova razão do mundo”; o que antes era atribuído diretamente ao trabalho braçal e às fábricas, passou para os espaços e seus sujeitos, como máquina principal de extração de mais-valia. A relevante constatação de Hoshino e Franzoni (2016) diz que a financeirização é ((in) justamente) um dos epicentros distintivos do capitalismo tardio e implica em novas dinâmicas das “máquinas de crescimento” que se tornaram as cidades de nossos dias. Por isto, juntos, o capitalismo e o neoliberalismo expõem: “que à cidade historicamente limitada, fruto de uma urbanização segregadora, tem se somado um conjunto de ameaças legislativas de viés especulativo, cujo intuito é transformar o espaço urbano num ativo financeiro sempre mais rentável, a despeito dos custos humanos dessa jogada” (Ibidem). Dentro desta estrutura espacial, isto significa que o urbano pode ser entendido como reflexo e condicionante dessa sociedade capitalista.

Conforme a análise de Harvey (1999 apud Sanfelici, 2013), havia uma tendência à transformação do solo e de seus melhoramentos em uma forma de capital fictício - ou seja, o valor presente de um determinado fluxo de rendimentos futuros. Leyshon & Thrift (2007 apud Sanfelici, 2013) afirmavam que a crescente integração de novos fluxos financeiros passíveis de securitização e posterior especulação em mercados secundários seria um dos traços centrais da financeirização - sendo que a produção do espaço construído não fugiria a esta lógica.

Já Pimentel (2019) destaca que a inovação do processo de financeirização nesse âmbito - transmutação da terra em ativo financeiro - consistiu na superação da renda da terra como obstáculo à reprodução, na medida em que ela passa a ser considerada pela acumulação hegemônica do capital portador de juros. E concatenado à financeirização das metrópoles, cabe observar o desenvolvimento urbano não apenas sob a égide do capital financeiro, mas também de que maneira a propriedade se transforma em ativo financeiro; e diante de quais condições transforma-se a terra e a cidade em tais ativos. Do imbricamento entre a financeirização e o urbano é possível observar três relações entrelaçadas: os grandes projetos urbanos e os novos agentes no circuito imobiliário; a reestruturação do financiamento público para desenvolvimento urbano; e a relação entre o Estado, o espaço e a financeirização do empresariamento urbano.

- **Mudanças nos últimos 30 anos, a partir de uma abertura de mercado, e desempenho do mercado imobiliário no cenário brasileiro**

A fim de contextualizar melhor esta seção e a temática, em sua tese, Royer (2009) estabelece a expressão “mercado imobiliário” como relativo a toda transação que envolve um bem imóvel, referindo-se à propriedade da terra e às edificações incorporadas, com seus diversos usos, e excluindo a infraestrutura destinada a dar suporte ao seu funcionamento. Então, “imobiliário” compreende o que é relativo a um imóvel, independente de uso, pertinente a edificação de uma escola, habitação ou um centro comercial e a terra em que se incorporam.

O conjunto dessas profundas transformações vem sendo tratado pelos estudos voltados à problematização da financeirização do espaço urbano, em razão de posteriores políticas

públicas e do aumento da importância dos circuitos transnacionais das finanças, conforme explicitado por Shimbo e Rufino (2019) a respeito da inserção de agentes⁹ e instrumentos das finanças em políticas urbanas, programas habitacionais, produção de infraestrutura e projetos imobiliários.

De imediato, emerge um dos principais catalisadores dessas novas alterações do espaço, o mercado imobiliário (Sanfelici, 2013). A relação entre as grandes incorporadoras e o mercado de capitais transformou os negócios imobiliários no Brasil. Atente-se para o fato de que a articulação com as finanças induziu um processo de dispersão territorial e de ampliação da escala do investimento. Terra, imobiliário e espaço construído se tornam elementos fundamentais desse circuito de valorização do capital. Sanfelici (2013) verifica o rápido crescimento do volume de contratações de financiamento habitacional. Com isso, havia uma clara tendência ao crescimento na emissão de papéis financeiros com lastro na atividade imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e cotas de fundos de investimento imobiliário (que ganharam maior centralidade).

Cumprindo a tendência internacional, o ramo construtivo brasileiro tem promovido uma progressiva financeirização do mercado imobiliário, não somente no que tange ao consumo (mercado de imóveis e mercado de crédito), mas também à produção, a partir da abertura de capital das principais empresas construtoras nacionais. Toda essa mobilização do mercado, principalmente brasileiro, ressalta a relevância do setor imobiliário na transformação estrutural do capitalismo contemporâneo. Entretanto, o modelo de urbanização que passa a ser adotado pelas cidades capitalistas sustenta o não atendimento às demandas da sociedade. A contínua produção de capital fictício e acumulativo retroalimenta o próprio sistema, e tal confirmação fomenta as desigualdades existentes e origina outras novas produzidas no espaço urbano e no país (identificando o papel do Estado em legitimar e garantir o desenvolvimento do capitalismo em detrimento de sanar as demandas sociais).

De fato, todas as vertentes apresentadas da financeirização são relevantes para o debate, porém há lacunas de pesquisa a serem exploradas, principalmente a forma que atua (e se atua) ao se afastar dos grandes centros metropolitanos, em busca de um entendimento da forma com as regiões periféricas se expandem e são constituídas, viabilizando resoluções mais efetivas em nossas políticas e, de certa forma, verificar a pertinência desse “mercadejar” apontado pelos autores.

Com base nessa análise e na conjuntura da financeirização nas cidades brasileiras, este trabalho pretende investigar esse aspecto da financeirização da produção do espaço urbano. Isso se torna possível com a abordagem de Mariana Fix, ao trazer essa perspectiva mais periférica da financeirização, a de Hoshino e Franzoni, com a confluência entre o crescimento da financeirização do urbano e o afastamento de políticas democráticas para a população, junto ao conhecimento sobre as forças e táticas de atuação do mercado imobiliário nos últimos tempos de Sanfelici; e partindo do interesse em observar parte da Região

⁹ É válido lembrar que a produção do espaço urbano é caracterizada pela atuação de múltiplos agentes sociais – proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e os grupos sociais excluídos – que apresentam ações, práticas e estratégias distintas, ora em relações harmoniosas, ora gerando conflitos. Mas, para esta verificação, os agentes imobiliários são mais relevantes.

Metropolitana do Rio de Janeiro, em específico, a Baixada Fluminense, onde esses três sentidos podem estar salientados.

2. BAIXADA FLUMINENSE, RJ

A Baixada Fluminense é uma sub-região da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) e é formada pelos municípios localizados na porção oeste da Baía de Guanabara, os quais são comumente associados à violência, miséria, pobreza e escassez de infraestrutura urbana. Até 1943 (antes das emancipações de cada município), a maior parte de sua extensão territorial pertencia a uma região unificada, chamada Vila de Iguassú; hoje engloba treze¹⁰ municípios, entre eles Nova Iguaçu - que será destacado a seguir.

A proximidade da Baixada Fluminense com a capital do Estado deixa sua dinâmica territorial subordinada à condição das transformações econômicas no contexto regional metropolitano. Todo seu desenvolvimento e urbanização retém grande influência da história, desenvolvimento e transformações da metrópole carioca.

A partir de meados do século XX e neste decurso da urbanização do Rio de Janeiro, a instauração de indústrias e vias de circulação, tais como Av. Brasil (BR-101) e Av. Presidente Dutra (BR-116), além de grandes investimentos por parte do governo estadual (obras de infraestrutura, saneamento e o Arco-Metropolitano)¹¹ deram maior visibilidade à região, ao fomentarem o espraiamento do seu tecido urbano e seu posicionamento estratégico em relação aos mercados consumidores do país¹². Já na preparação dos megaeventos sediados pelo Rio, o mercado da capital se expande, se concentra, à medida que a Baixada sofre transições, até se tornar alvo de altos investimentos, especialmente pelo setor imobiliário; afirmada por Santos (2003, p. 11-12 apud Lisboa, 2013, p.99):

“[...] mudanças também estão ocorrendo na periferia da Região Metropolitana, já que a tradicional dependência em relação ao Rio está diminuindo e o fenômeno da metropolização atinge cidades como Nova Iguaçu, Caxias e São Gonçalo, que vem construindo suas próprias periferias”.

E, falando sobre a Baixada, é inevitável não comentar sobre esses estereótipos. A investigação aponta como é comum encontrar na bibliografia clássica análises da estrutura

¹⁰ Sendo eles, pela análise de Simões (2007, apud Rocha, 2015): Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaguaí, Japeri, Magé, Mesquita, Nilópolis, Nova Iguaçu, Paracambi, Queimados, São João de Meriti e Seropédica. Trata-se de uma delimitação complexa como a área, visto que, em outras condições ela não engloba alguns municípios, como Guapimirim, Itaguaí, Japeri, Magé, Paracambi e Seropédica.

¹¹ Ao longo da década de 1960 (afora, o predomínio de uma distribuição desigual de investimentos estatais), a política de remoção de favelas em áreas valorizadas da capital metropolitana do Rio de Janeiro também favoreceu a expansão da metrópole carioca em direção à zona oeste da cidade e a municípios da Baixada, sobretudo Nova Iguaçu, Duque de Caxias e São João do Meriti (ABREU, 1997 apud PCNI, 2008).

¹² Lisboa (2013) acrescenta que o cenário é evidenciado diante de um leilão de cidade em que se oferece uma série de vantagens – significativo mercado consumidor, a passagem do Arco Metropolitano, terras baratas e proximidade da metrópole, somados à redução de ICMS e oferta de serviços qualificados, entre outras, para atrair investimentos de empresas de grande porte com o intuito de aquecer a economia local. Os investimentos e as novas dinâmicas econômicas contribuem com a reorganização econômica da Baixada Fluminense.

urbana da metrópole fluminense que ressaltam um padrão - núcleo rico/periferia pobre - com destaque para as enormes desigualdades na distribuição de infraestrutura técnica e social e concentrada no núcleo metropolitano, conforme abordado por Santos e Bronstein:

“O modelo do Rio tende a ser o de uma metrópole de núcleo hipertrofiado; concentrador da maioria da renda e dos recursos urbanísticos disponíveis; cercado por estratos urbanos periféricos, cada vez mais carentes de serviços e de infraestrutura à medida em que se afastam do núcleo e servindo de moradia e de local de exercício de algumas outras atividades às grandes massas de população de baixa renda” (1978, p.8 apud FRADE; DA SILVA, 2018, p. 103).

Mas a tendência atual revela uma crescente transformação territorial, que dificulta a caracterização de padrões e modelos gerais. Isso é exemplificado por duas situações capazes de romper com essa lógica: a presença de classes médias e superiores na Zona Oeste do Rio de Janeiro e em alguns municípios da Baixada Fluminense.

Sendo assim, os últimos anos da localidade, estigmatizada como periferia fluminense, foram caracterizados por uma transformação similar nas esferas econômica, social e da produção do espaço urbano, denominada por alguns autores como “reestruturação econômica”.

- **O que se denomina “reestruturação econômica”**

Rocha (2019, p.8) esclarece a origem do termo e enuncia que o urbano, como uma produção social do espaço, é constituído por aspectos históricos e por transformações desenvolvidas ao longo do tempo. Isto resulta em novas estruturas espaciais, ou na “reestruturação”:

“Essas modificações se inserem em dinâmicas de mudanças e persistências de estruturas, onde o velho e o novo coexistem, isso não marca uma repetição, mas constitui uma nova realidade onde as relações sociais se concretizam. Edward Soja (1993) chama essas mudanças de “reestruturação” que é oriunda tanto das novas demandas produtivas e novas técnicas - reestruturação econômica – (ANTUNES, 1999); e é relacionada a uma dimensão territorial marcando novos usos dos espaços, consolidando novas realidades regionais e urbanas” (ROCHA, 2015; OLIVEIRA, 2015).

Essa reestruturação é definida por pesquisadores do campo, como um reposicionamento da Baixada Fluminense em representações econômicas, que incentivam novos espaços de produção e consumo, ou seja, novos espaços que podem ser inseridos nessa lógica mercadológica, e rentável à dinâmica do capital na metrópole fluminense, uma dinâmica que acaba se ampliando após os anos 90.

Segundo Rocha (2015), primordial para a compreensão deste tema, essa dinâmica é capaz de produzir não só uma nova “paisagem econômica” (Pires, 2001 apud Id., 2019) na região, mas envolve a emergência de um novo perfil do mercado imobiliário, que alimentam novos usos e fomentam transformações e especulações. Ela é caracterizada por um padrão elitizado de novos empreendimentos, tanto comerciais, do ramo hoteleiro, quanto residenciais, especificamente os condomínios - clubes (perfis condominiais) que passam a se concentrar nas áreas mais centrais dos municípios. Sendo importante lembrar que essa dinâmica imobiliária se reinventa através de uma nova arquitetura de prédios e de serviços, e por um novo conteúdo social e simbólico para a periferia urbana.

Além disso, há um reordenamento territorial, com a projeção desses novos empreendimentos, reorganização nos eixos de mobilidade, e reforço de uma nova centralidade na dinâmica intraurbana, que acabam modificando o valor da terra e dos imóveis.

Lisboa (2013) integra tal abordagem, demonstrando que os investimentos oriundos dessa reestruturação (através da esfera pública e do capital privado) não se distribuem homogeneamente pela Baixada, estando polarizados e disputados pelos municípios de Duque de Caxias e Nova Iguaçu. Isso revela uma tendência à descentralização dos investimentos para os municípios do entorno e para os mais afastados. Simões (2011, p.183 apud Lisboa, 2013) assevera que Nova Iguaçu e Duque de Caxias cumprem o papel de cidades externas emergentes no contexto da Região Metropolitana, cada qual com sua área de influência regional bem definida, com papel econômico, social e político bem consolidado no cenário metropolitano e atendendo em parte às exigências da economia global. Aspecto que, ainda que sofra renovações, mantém essa expressão de crescimento e valorização atual estabelecida em antigas estruturas e fomentadora das mesmas desigualdades, como a demanda constante por moradia.

- **Nova Iguaçu, o “município mãe”**

A relevância de Nova Iguaçu na RMRJ é também representada por sua extensão territorial e populacional, mas, especialmente, pela relação de proximidade com o núcleo metropolitano. Considerado “município mãe” da Baixada (já que antes das emancipações englobava outros municípios), também é um dos que se destaca no contexto de reestruturação econômica e urbana em análise.

De acordo com dados da PCNI (2008), o município abriga, de um lado, um forte centro de comércio e serviços com equipamentos, melhores níveis de urbanização e alguma verticalização, caracterizando-se pela vitalidade do mercado imobiliário e oferta de edifícios e condomínios luxuosos para classe média e alta - isso porque, esta parte da cidade, desde o seu início, se especificou como uma área residencial ocupada pelas classes mais favorecidas (Nascimento, 2015). E em oposição a essa área valorizada, está uma grande região periférica, composta por loteamentos precários implantados de forma fragmentada, marcados pela autoconstrução e, em grande parte, carentes de equipamentos e infraestrutura. Na perspectiva do referido autor, a região conforma um submercado imobiliário.

Com este cenário, percebe-se como a cidade se torna atrativa para diversas construtoras interessadas em investir na região com projetos imobiliários que vão do Minha Casa, Minha Vida aos luxuosos, estes principalmente - tendo como localização de preferência o “lado dos ricos”:

"(...) Alguns dos condomínios em processo de construção na área nobre de Nova Iguaçu podem ser comparados com os mais luxuosos condomínios da Cidade do Rio de Janeiro, como os da Barra da Tijuca, por exemplo, tendo valores e aspectos estruturais equivalentes" (NASCIMENTO, 2015).

E não diferente do que foi dito, essas mudanças receberam um fôlego maior do mercado imobiliário em dois momentos bem específicos, que seria entre 2007 - 2014 e entre 2014 - 2016

(Rocha, 2019), podendo ser identificado esse novo estilo de morar na sua centralidade, com novos polos de desenvolvimento, núcleos de poder, maior valor e criando uma mercadoria exclusiva para um grupo social de alto poder aquisitivo.

Trata-se de uma dinâmica do “novo” mercado imobiliário em Nova Iguaçu (RJ), que acontece como reflexo da reestruturação econômica, social e urbana no contexto da Baixada Fluminense e da Região Metropolitana. Nova Iguaçu se torna alvo destas transformações e esse processo ocorre, principalmente, pela ascensão social de uma classe média já residente das áreas periféricas, tanto no próprio município, quanto de cidades vizinhas, o que redefine os critérios de localização e as estratégias de atuação dos capitais imobiliários que veem na periferia da metrópole boas oportunidades de investimentos voltados para essa demanda solvável.

3. EVIDÊNCIAS: AFINAL, HÁ FINANCEIRIZAÇÃO EM NOVA IGUAÇU?

Diante do exposto, uma verificação empírica foi necessária para identificar os principais atores envolvidos na implementação dos recentes empreendimentos imobiliários da cidade, desvendando as relações existentes ou não com o mercado financeiro, que podem sinalizar tal financeirização. Reiterando, o processo de abertura de capitais de incorporadoras/ construtoras brasileiras, por mais que não indique a completa financeirização dos mercados imobiliários brasileiros, estreita as relações delas com o mercado de capitais e induz um processo de dispersão territorial e de ampliação de escala de investimentos dessas empresas, atingindo as múltiplas escalas - locais (normalmente, a de origem) a nacionais.

Para isso, uma busca foi feita em órgãos e entidades específicas (como a própria prefeitura da cidade, o Secovi Rio, Sinduscon - RJ e a Ademi - RJ¹³) sobre os registros dos principais empreendimentos imobiliários da região nos últimos anos e as respectivas empresas responsáveis por eles, que sucedeu em uma escassez de respostas e informações mais precisas. Como solução, a investigação se baseou nas informações já levantadas pela literatura especializada no tema, uma vez que não foi possível realizar esse levantamento de dados primários.

Assim, em ordem da publicação de cada texto, entre grandes e médias construtoras (algumas nem estão mais em atividade) encontram-se: **a)** na análise de Lisboa (2013), a Gafisa e a RJZ/Cyrela, ambas com capital aberto¹⁴; a Klabin Segall, que já teve capital aberto, mas reverteu este processo recentemente; e a Nicol Engenharia e a Agra, que não abriram seu capital. **b)** Já Nascimento (2015) as empresas Nicol, Klabin Segall, RJZ/Cyrela e Gafisa, novamente; além de Rossi, Tenda e Santa Cecília/CR2, com capital aberto; Azeredo Cotric, Novanil, Inver Rio, LNF3 Participações, Construtora Foco, Tecco Construção e Concal, que não possuem capital aberto. **c)** Silva (2015) avista a época as construtoras/incorporadoras Visione

¹³ Significando, respectivamente, Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais em todo o Estado do Rio de Janeiro; Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro e Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.

¹⁴ As informações a respeito da relação das empresas com o mercado financeiro foram retiradas de sites de busca, a partir do que é estabelecido atualmente.

Engenharia, Racional Engenharia¹⁵ e EMCCAMP, nenhuma delas ligadas ao mercado de capitais, além da Gafisa. **d)** Rocha (2015; Id., 2019) identifica vários empreendimentos, não necessariamente residenciais, como edifícios com salas comerciais e apart - hotéis. Dentre os responsáveis por estes projetos, vale destacar o grupo Ancar Ivanhoe com capital misto, o que gera relevância em relação a investimento de capitais imobiliários nacionais e internacionais em Nova Iguaçu, e o grupo AccorHotels com capital aberto. **e)** Frade e Da Silva (2018), por último, identificam Visione, Jerônimo da Veiga, sem abertura; além de Gafisa e PDG, ambas na bolsa.

Em seguida, foram retiradas informações em sites de busca, utilizando palavras-chave relacionadas a novos empreendimentos imobiliários em Nova Iguaçu e as empresas que vêm se destacando no mercado, entre os anos de 2021 e princípio de 2022. De forma a complementar o levantamento, auxiliar na identificação de cada agente e suas relações financeiras e, se possível, estimar a maioria dos empreendimentos que estão operando na região.

As empresas em questão são: **MRV**, com os empreendimentos Residencial Brisas do Outeiro, Jardim do Atalaia e Tupinambás; **Rossi** e o Rossi Mais Parque Iguaçu; **Tenda**, com Vale das Águas e Reserva do Tinguá; e **Cury** com Cury Nova Iguaçu, Dez, Viva Mais, Parque dos Sonhos, Completo e Cury Bela Vista Nova Iguaçu. Contabilizando, cerca de¹⁶ doze empreendimentos em tipologia de médio padrão, alguns com faixa para o programa Casa Verde e Amarela e em fase de finalização, porém o aspecto que as distingue das demais é a abertura de capital. Segue abaixo a descrição e caracterização de cada uma delas:

- **MRV Engenharia e Participações S.A:** é atuante no desenvolvimento do setor imobiliário e considerada a maior construtora e incorporadora com foco em empreendimentos residenciais e populares - com obras do programa de governo anterior MCMV e o vigente CVA. Constituída como sociedade anônima de capital aberto, possui entrada na Bolsa de Valores, listada na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), sob o segmento Novo Mercado, com ações ordinárias e código MRVE3.
- **Rossi Residencial S.A:** é uma construtora e incorporadora, integrante do Grupo Rossi e comercializa imóveis comerciais e residenciais. Possui capital aberto, está listada na B3 com ações ordinárias (RSID3) e também se insere no mercado fracionário (RSID3F).
- **Tenda:** também está entre as principais construtoras e incorporadoras do país, possui foco em habitação popular, concentrando os seus empreendimentos em faixas do programa CVA destinadas a famílias de classe média baixa. Com capital aberto, a empresa é negociada no Novo Mercado da B3 (TEND3).
- **Cury Construtora e Incorporadora S.A:** além de ser fruto de uma joint-venture entre Cyrela Brazil Realty e Cury Empreendimentos, é uma empresa de capital aberto mais recente. Realizou IPO em 2020 e possui entrada na B3 (CURY3). Apresenta obras que visam um valor acessível e o público-alvo do programa CVA.

Com base nas informações acima, é possível compreender que o perfil elitizado não é mantido pelas construtoras e incorporadoras de capital aberto e sim o perfil de médio padrão que atende

¹⁵ Responsável pela primeira fase de construção do Shopping Nova Iguaçu, empreendimento comercial de grande relevância para o desenvolvimento da região nos dias atuais, assim como o grupo Ancar Ivanhoe, mencionado no item “d”.

¹⁶ Cálculo frágil, baseado em informações apresentadas nos sites de cada empresa e nos empreendimentos que estão em fase de construção, prontos, entregues ou acabaram de ser lançados, seguindo a classificação das próprias.

o programa CVA. Atendendo este mesmo grupo, está a CAC Engenharia, com cinco empreendimentos em pauta e sem capital aberto. E quanto ao perfil exclusivo, ainda aparecem empresas como a Jerônimo da Veiga, com três empreendimentos de médio e alto padrão no mercado e lança projetos desenvolvidos com investimento de capital próprio; e a Visione Engenharia, nove empreendimentos de alto padrão (mas também oferece médio padrão) e sem capital aberto; ambas sendo, possivelmente, as mais atuantes no recente mercado da Baixada,

Aliás, essa expansão do mercado imobiliário, na região e nos últimos tempos, é apontada pelos dados do TCE (2020). Eles pontuam que, apesar da chegada da pandemia de coronavírus no Brasil, e isso trouxesse grandes quedas no panorama econômico, a construção cresceu 1,6% no ano - sendo seu primeiro resultado positivo após cinco anos consecutivos de queda - e as atividades imobiliárias apresentaram variação positiva (2,3%) em comparação a outras. Uma matéria do jornal Extra (2021) também enfatiza esse cenário, relatando a expansão dos empreendimentos de médio - alto padrão na Baixada, as empresas que estão em destaque nesse mercado e a variação de preço do metro quadrado dessa área de valorização: um projeto da Jerônimo da Veiga em Nova Iguaçu varia entre R\$ 6 mil o metro quadrado (com apartamentos de 102, 125, 200 e 375 m²), enquanto a Visione Engenharia investe em condomínios-clubes e apresenta imóveis custeados a partir de R\$ 293 mil.

Os resultados são preliminares, mas ainda assim, indicam algumas incertezas e fomentam estudos posteriores. Desmantelando a ideia equivocada de que haveria um trato maior para as moradias elitizadas do que para as moradias de baixa renda, ao ser possível avistar incorporadoras que dedicam parte de seus empreendimentos para a “faixa Casa Verde e Amarela”, aspecto evidenciado pela abertura de capital dessas empresas. Bem como, permitem um novo ponto de vista para as dinâmicas financeiras, reafirmando que, ainda que não estejam em foco como os grandes centros metropolitanos (exemplificados ao longo do texto, na abordagem da Mariana Fix, pelo eixo RJ - SP), as áreas periféricas já estão sendo atingidas pela financeirização. Seja na financeirização da moradia elitizada ou na moradia de baixa renda, as construtoras e incorporadoras ativas no raio de Nova Iguaçu, conseqüentemente, da Baixada Fluminense, abrem o capital e esse viés de expansão do mercado imobiliário e financeiro atual para imbricar em espaços de menor demanda.

- **Os impactos de uma produção elitizada**

Essas transformações socioeconômicas já refletem na estrutura e infraestrutura do espaço urbano, mas também aparecem na dimensão do valor da terra e dos imóveis, que definem essa nova forma de morar e de viver, voltada a esses perfis de "novos moradores", e nas relações sociais desenvolvidas com a chegada de empreendimentos voltados às classes média e alta, principalmente na sua área central.

Outras questões sobressaem na narrativa de outros autores, sendo a primeira delas a intensificação da segregação espacial. Parafraseando Santos (2000, p.116 apud Nascimento, 2015), à medida que ocorre o afastamento da área central da cidade, “(...) tudo colabora para que as desigualdades sociais aumentem”. Segundo o mesmo, nesse processo de segregação espacial diferentes classes sociais são conduzidas a habitar espaços específicos conforme seu poder aquisitivo. Respeitando até uma questão histórica, Nova Iguaçu é caracterizada por uma

intensa disparidade residencial e social, onde as classes mais favorecidas acabaram por habitar a área central da cidade - mais desenvolvida por acumular as funções de centro político e comercial do município - e, em contraponto, a classe trabalhadora menos favorecida acabou por residir na periferia, como foi esclarecido anteriormente. O problema é que a reestruturação motivada pelos agentes imobiliários e pela financeirização fortalece essa desigualdade, igualmente como acontece com a próxima questão, o impulso da verticalização e dos condomínios fechados.

O autor esclarece que os grandes condomínios fechados podem ser considerados um exemplo claro de autosegregação das classes média - alta, procurando uma localização isolada e fugindo de uma degradação social e da violência urbana, intencionalmente; e Sogame (2001, p.100 apud Nascimento, 2015) acrescenta que, atualmente, “pode-se dizer que existe tanto uma segregação espacial da população pobre como uma *auto-segregação* da população rica”, visto que os empreendimentos do CVA estão inseridos em condomínios e afastados dos centros. O que ocasiona bairros cada vez mais voltados para dentro, mais inseguros, vazios, com menor vitalidade e usuários que delimitam parte de sua interação social - pela oferta de espaços, serviços e lazer dentro dos condomínios - ao perímetro de muros altos, cercas elétricas e grades, que moldam a paisagem local; além da expulsão dos moradores locais, cujas residências viram alvos de atuação dos promotores imobiliários. A argumentação de Lisboa (2013, p. 105) sintetiza a ideia:

“Assim, esses condomínios favorecem o isolamento, a segregação espacial e a fragmentação do espaço urbano, opondo “a cidade da minoria burguesa a uma outra cidade: a da maioria pobre” (VILLAÇA, 2001, p. 349). Nesse novo cenário, estão presentes as “ilhas de desenvolvimento”, as “privatopias” (HARVEY, 2000); é o valor monetário que determina a possibilidade de acesso a produtos especializados, resultado do medo que põe do lado de fora as classes perigosas e, intramuros, os segmentos exclusivos”.

Deste modo, Nascimento (2015) auxilia a conclusão desses possíveis efeitos: a dinâmica capitalista "(...) também modifica fluxos e é responsável pelas mudanças políticas, culturais, ideológicas e jurídicas, que promovem transformações espaciais". Afora, acentua e acelera demandas e problemáticas já existentes, ao pensar sobre a organização do espaço urbano, aplicação de políticas públicas, a oferta de moradia, infraestrutura e a garantia justa de direitos básicos aos cidadãos, seja em Nova Iguaçu ou em outro lugar do território brasileiro.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Partindo do princípio que este trabalho visa avaliar o grau de financeirização, com base nos empreendimentos dispostos no território iguaçuano, constata-se que o fenômeno se apresenta neste território de maneira substancial, dentro do período considerado. Portanto, não seria precoce pensar na reestruturação como indício de financeirização da produção do espaço iguaçuano, assim como reflexo das ocorrências da Região Metropolitana e da capital do Estado e contribui muito ao se pensar a financeirização da própria RMRJ.

Além do mais, tais leituras da dinâmica imobiliária foram válidas ao deferir que a financeirização acentua a produção massiva do mercado imobiliário voltada a grupos exclusivos e elitização em áreas periféricas. Mas também, acentua a produção voltada aos programas habitacionais nacionais, já que agentes financeirizados foram identificados neste modelo de

habitação. E esta era uma parte da exploração não esperada que agrega muito valor à pesquisa, porque foi o primeiro aspecto a ser pensado na elaboração deste trabalho, mas havia pouco embasamento teórico sobre o assunto, que deu maior reconhecimento à ocorrência de empreendimentos de médio-alto padrão do que a moradias de baixa renda, então a verificação empírica rebate essas primeiras reflexões. .

Em síntese, o trabalho busca contribuir com as discussões sobre o avanço das relações entre o capital financeiro e o capital imobiliário na produção do espaço urbano brasileiro ao longo das últimas décadas, bem como suas variações territoriais - sem adotar um caráter economicista, mas tratando suas relações com outras dimensões dos processos sociais. Esta abordagem potencializará novas perspectivas e prospectivas para a temática e a compreensão de espaços, até então considerados periféricos, porém submetidos à financeirização. Concedendo espaços ainda para outros questionamentos e lacunas de investigação, inclusive como forma de reflexão e trato desse tema para agendas de pesquisa. Por exemplo, se o recorte geográfico de um único município, Nova Iguaçu, embora seja um dos mais importantes da Baixada e um dos que mais reproduz tais transformações inerentes à financeirização (e, também, as possíveis problemáticas sociais e urbanas resultantes destas dinâmicas) é suficiente neste ensaio?

Além de dar continuidade à análise sobre a forma como o urbano é entendido como reflexo e condicionante dessa sociedade capitalista há a necessidade de se pensar como essa questão afeta os quadros de desigualdade e as possibilidades de acesso à moradia, cada vez mais limitadas por um processo de dominação da lógica financeirizada. E considerando nosso cenário recente, há uma divergência ao perceber que durante uma pandemia mundial, houve um crescimento vertiginoso de condomínios e residências de alto padrão, inclusive em Nova Iguaçu, enquanto milhares de pessoas perdiam suas vidas ou enfrentavam diversas dificuldades, até em relação à moradia e infraestrutura.

REFERÊNCIAS

FIX, Mariana. Transformações no circuito imobiliário no Brasil: notas sobre o quadro contemporâneo. In: FIX, Mariana. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. Tese de doutorado - Instituto de Economia, Unicamp, Campinas, p. 147-210, 2011.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista Brasileira de Economia Política**, [s.l.], vol. 39, nº 4 (157), p. 638-657, outubro-dezembro/2019.

FRADE, Gabrielle de Souza; DA SILVA, William Ribeiro. Mudanças socioespaciais na periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. **Revista Continentes (UFRRJ)**, [s.l.], ano 7, n. 12, dez. 2018. ISSN 2317-8825.

HOSHINO, Thiago A. P.; FRANZONI, Julia Ávila. Artigo | Direito à Cidade S/A: a casa de máquinas da financeirização urbana. **Le Monde Diplomatique Brasil**. "O Direito à Cidade em tempos de crise"- Parceria do Le Monde Diplomatique Brasil e do INCT Observatório das Metrôpoles, 07 de jul. de 2016. Disponível em: <<https://diplomatique.org.br/direito-a-cidade-sa-a-casa-de-maquinas-da-financeirizacao-urbana/>>.

EXTRA digital. **Imóveis de luxo mantêm o morador na Baixada Fluminense**. Rio de Janeiro, 8 de agosto de 2021. Disponível em: <<https://extra.globo.com/economia-e-financas/suas-contas/castelar/imoveis-de-luxo-mantem-morador-na-baixada-fluminense-25136964.html>>. Acesso em 15 de fevereiro de 2022.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrópole [online]**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, maio-agosto/2017.

LINS, V. F. A economia política da financeirização: possíveis implicações no mundo do trabalho. **Economia e Desenvolvimento** - UFSM, Santa Maria, v. 31, p. e1, 2019.

LISBOA DOS SANTOS, Everaldo. O discurso, o poder e as representações de Nova Iguaçu. **Periferia** - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Duque de Caxias, vol. 5, n.1, p.89-110, janeiro-junho/ 2013.

NASCIMENTO, Júlio César Dias do. **Nova Iguaçu dividida: uma análise do processo de segregação espacial na cidade**. [s.n.], [s.l.], 2015. Disponível em: <<https://www.webartigos.com/artigos/nova-iguacu-dividida-uma-analise-do-processo-de-segragacao-espacial-na-cidade/135927>>.

PIMENTEL DE OLIVEIRA, Fabio Lucas. Mediações teóricas para a análise da financeirização da produção do espaço na América Latina. **Semestre Económico**, Medellín, v. 22, n. 50, p. 47-69, janeiro-março/2019.

PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU - PCNI. "Nova Iguaçu da cidade que temos à cidade que queremos". **Diagnóstico sobre a cidade de Nova Iguaçu e a proposta do Plano Diretor Participativo da Cidade de Nova Iguaçu**, 2008.

ROCHA, André Santos da. Os efeitos da reestruturação econômica metropolitana na Baixada Fluminense: Apontamentos sobre o "novo" mercado imobiliário da região. **Espaço e Economia [Online]**, [s.l.], 6 | 2015, posto online em 09 de ago. de 2015.

_____, André Santos da. Reestruturação urbana e o "novo mercado imobiliário" em Nova Iguaçu (RJ). **Revista Continentes (UFRRJ)**, [s.l.], n. 14, p. 6-29, ago. 2019. ISSN 2317-8825.

ROLNIK, Raquel. Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. **International Journal of Urban and Regional Research**, London, v. 37, n. 3, p. 1058-1066, 2013.

ROYER, Luciana de Oliveira. A Financeirização do Crédito Imobiliário e o Déficit Habitacional. In: ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, p. 20-44, 2009.

SANFELICI, Daniel de Mello. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE (Santiago. Em línea)**, v.39, p.27-46, 2013.

SESTELO, J. A. de F.; CARDOSO, A. M.; BRAGA, I. F.; MATTOS, L. V.; ANDRIETTA, L. S. A financeirização das políticas sociais e da saúde no Brasil do século XXI: elementos para uma aproximação inicial. **Economia e Sociedade**, Campinas, SP, v. 26, p. 1097-1126, 2018.

SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Financeirização e estudos urbanos na América Latina**. Editora Letra Capital, Rio de Janeiro, 2019.

SILVA, Nathan Ferreira da. A ação dos agentes sociais na produção do espaço urbano: estudo de caso do vetor de expansão da Estrada de Madureira, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro. **Geosaberes**, Fortaleza, v. 6, n. 3, pág. 643-652, julho de 2015. ISSN 2178-0463.

TCE - Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro. Subsecretaria de Planejamento. **Estudos Socioeconômicos Municípios do Estado do Rio de Janeiro - Nova Iguaçu**, 2020. Disponível em: <https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos_socioeconomicos>. Acesso em 15 de fevereiro de 2022.