

MATHEUS LAGE MATIAS

## **E NO FIM, TUDO SE VERTICALIZA?**

**O crescimento imobiliário no “Jardim Icaraí” e em Santa Rosa –  
Niterói, RJ.**

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. Adauto Lúcio Cardoso

Rio de Janeiro  
2011

M427e Matias, Matheus Lage.

E no fim, tudo se verticaliza? O crescimento imobiliário no “Jardim Icaraí” e em Santa Rosa – Niterói, RJ / Matheus Lage Matias. - 2011.

46 f. : il. color. ; 30 cm.

Orientador: Aduino Lucio Cardoso.

Trabalho de conclusão de curso (especialização) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2011.

Bibliografia: f. 43-45.

1. Planejamento urbano – Niterói (RJ). 2. Verticalização urbana – Santa Rosa (Niterói, RJ). 3. Desenvolvimento imobiliário – Santa Rosa (Niterói, RJ). I. Cardoso, Aduino Lucio. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. III. Título.

CDD: 711.4098153

MATHEUS LAGE MATIAS

## **E NO FIM, TUDO SE VERTICALIZA?**

### **O crescimento imobiliário no “Jardim Icarai” e em Santa Rosa – Niterói, RJ.**

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:

Banca Examinadora

---

Professor Dr. Adauto Lúcio Cardoso - Orientador  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

## AGRADECIMENTOS

Na elaboração deste estudo, refletimos sobre os momentos em que vivemos no curso de Especialização do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. É neste ponto que realizamos uma reflexão para lembrar as pessoas que juntos caminharam e colaboraram em nossa (pós) formação acadêmica. Como este caminho não é trilhado sozinho deve-se pontuar aqueles que caminharam comigo e agradecer por ajudar alcançar meus objetivos.

Em primeiro lugar agradeço a Deus, por me iluminar e dai-me força em todos os momentos da minha vida e não deixar que eu desista dos meus projetos, apesar de todos os obstáculos do caminho.

Aos meus Pais, Marilza e Paulo, que sempre privilegiaram a educação de seus filhos e que eu tenho enorme honra de ser filho destes iluminados seres.

A minha irmã, Thaíssa e seu namorado Patrick, o meu irmão Thiago e sua esposa Renata e minha prima Maria Fernanda que sempre colaboraram na minha vida e na trajetória acadêmica.

A minha namorada, Dayane por ser uma pessoa muito especial em minha vida, além de me auxiliar com os dados da pesquisa e compartilhar os momentos de elaboração deste estudo.

A toda a turma da especialização. Pessoas que estarão para sempre em minha memória, pois dividimos e convivemos em diversas situações, apesar do curto período juntos.

Aos professores do curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano que me ensinaram muita coisa em relação às temáticas inerentes ao planejamento urbano.

E por fim, a todos que colaboraram direta ou indiretamente para que eu pudesse atingir meus objetivos e engrandecer esse trabalho de pesquisa.

## RESUMO

O presente estudo foi elaborado com o intuito de compreender o crescimento imobiliário no bairro de Santa Rosa e na localidade do “Jardim Icaraí” em Niterói, entre o período de 2006 e 2011. Este recorte temporal parte do princípio em que evidencia a maciça atuação do capital imobiliário, ocasionando um “boom” na implantação de empreendimentos multifamiliares e o aparecimento dos edifícios comerciais (*offices*), este último como acontecimento inovador em tais áreas. É bom frisar o contexto socioeconômico regional em que Niterói se insere, uma vez que a cidade está circundada de novos investimentos industriais no Leste Metropolitano Fluminense, sobretudo nos setores petrolífero, naval e siderúrgico. Soma-se a isto, a inserção dos bancos privados, tanto nacionais como os internacionais, no financiamento imobiliário como elemento fundamental na compreensão deste fenômeno. Sendo assim, o aumento de edificações verticalizadas e o adensamento demográfico cada vez maior da população nestas localidades decorrem de contribuições dos investimentos públicos, em especial, no Leste Metropolitano do Rio de Janeiro. Contudo, há pontos preocupantes como a reestruturação das redes de infraestrutura urbana, o que pode levar a sérios problemas urbanos, tornando no mínimo questionável a imagem de “cidade qualidade de vida”. Assim, compreender os processos que ocorrem no bairro de Santa Rosa e na localidade do “Jardim Icaraí” é entender toda uma dinâmica que envolve reestruturação e transformações socioespaciais no Leste Metropolitano Fluminense. Tais fatos mencionados evidenciam uma possível intensificação no processo de expansão econômica que o estado do Rio de Janeiro se insere.

**Palavras-chave:** Crescimento Imobiliário. Niterói. Planejamento Urbano.

## ABSTRACT

This paper aims to comprehend the real estate increase at Santa Rosa and "Jardim Icaraí", from 2006 to 2011. This phase shows a great influence of real estate capital, causing an explosion of familiar buildings and, for the first time in that area, business centers. Furthermore, it is important to analyze the social and economical scenario Niterói in inserted, under influence of investments on oil, steel and marine industries from Leste Metropolitano Fluminense, besides international and national bank financing. This way, the increase of vertical buildings and demographic rise come from public investments, in this case, especially, from Leste Metropolitano, in Rio de Janeiro. Though, some factors as urban infrastructure needed to support this growth, can change the image of Niteroi as a "city-quality-of-life". Then, to understand the changes at Santa Rosa and at "Jardim Icaraí" means understanding social and space changes at Leste Metropolitano Fluminense. So, all these facts point to a possible economical mounting in Rio de Janeiro.

**Keywords:** real estate increasing, Niterói, urban planning.

# SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>2 REFLEXÕES TEÓRICO-CONCEITUAIS SOBRE O ESPAÇO URBANO E O PAPEL DOS AGENTES NA CIDADE.....</b>	<b>10</b>
2.1 DO ESPAÇO AO ESPAÇO URBANO: BREVE TENTATIVA DE ANÁLISE.....	10
2.2 O CAPITAL IMOBILIÁRIO E O ESTADO NA TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	13
<b>3 A CIDADE DE NITERÓI E O BAIRRO DE SANTA ROSA.....</b>	<b>18</b>
3.1 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	18
3.2 A TRAJETÓRIA RECENTE DE NITERÓI.....	19
3.3 HISTÓRICO RECENTE DO BAIRRO SANTA ROSA.....	23
3.4 NITERÓI: A CIDADE DO CAPITAL IMOBILIÁRIO.....	24
<b>4 O CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM SANTA ROSA E NO “JARDIM ICARAÍ”.....</b>	<b>29</b>
4.1 DE ESTRATÉGIA DE <i>MARKETING</i> À “MENINA DOS OLHOS” PELO MERCADO IMOBILIÁRIO: EIS QUE SURGE O “JARDIM ICARAÍ”.....	29
4.2 SANTA ROSA E O “JARDIM ICARAÍ” EM NÚMEROS: OS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS DE 2006 A 2011.....	34
4.3 NO CAMINHO DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA... LÁ VEM OS EMPREENDIMENTOS <i>OFFICES</i> .....	38
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>41</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>43</b>

## 1 INTRODUÇÃO

As transformações econômicas recentes no estado do Rio de Janeiro se devem aos novos investimentos industriais, sobretudo petrolífero, naval e siderúrgico. O Leste Metropolitano, em especial, apresenta um dinamismo significativo em virtude da revitalização da indústria naval e, principalmente, da implantação do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (COMPERJ), nos municípios de Itaboraí e São Gonçalo iniciado em 2006.

Em decorrência destes investimentos, a atividade imobiliária já apresenta uma intensa atuação na região com entrada de capitais oriundos de outros estados, como São Paulo e Minas Gerais, e do exterior. Tal fato é um importante marco neste setor no Leste Metropolitano, que até então era marcado pela presença de capitais locais que atuavam no mercado de terras (diversos loteamentos) e na construção civil. Embora a inserção dos bancos privados no financiamento imobiliário seja um elemento fundamental neste fenômeno, as transformações socioeconômicas regionais são as maiores motivadoras deste novo processo em curso.

A ideia que me inspirou a estudar o referido tema explicitado originou-se do desejo de discutir os processos de verticalização e transformação espacial que circundam o bairro de Santa Rosa e a localidade denominada “Jardim Icaraí”. Além disso, tive como motivação, o fato de ser morador de Santa Rosa e assim como o personagem Carl Fredricksen do filme “Up – Altas Aventuras” 2009, um aposentado que abre a persiana e vê a modificação ocorrida ao redor do lugar onde vive, uma vez que enormes arranha-céus estão sendo erguidos ao lado de sua residência, notei o desaparecimento de casas residenciais e o surgimento de empreendimentos compostos por residências multifamiliares.

Este estudo pretende compreender como uma área que era caracterizada pela predominância de residências (antigos casarões) vem sendo alvo de atuação do mercado imobiliário, promovendo uma transformação espacial a partir da construção de condomínios fechados tanto residenciais como comerciais; este último sendo novidade nesta localidade.

É necessário entender como os agentes formadores do espaço urbano (capital imobiliário, financeiro, Estado) se estabeleceram nestas áreas e causaram uma reestruturação espacial. Além disso, é necessário fazer uma análise específica dos argumentos e estratégias utilizadas pelo capital imobiliário, pois estes acabam



em valorizar áreas atrelando a tal fenômeno uma reestruturação comercial, como a que se faz presente na área denominada Largo do Marrão. Assim sendo, este estudo pretende analisar e quantificar as mudanças ocorridas nesta fração do espaço urbano niteroiense, ou seja, verificar a expansão e o crescimento imobiliário em Santa Rosa e no “Jardim Icaraí”.

Diante de tais apontamentos, algumas questões nos instigam e ao mesmo tempo norteiam este estudo, tais como: Quais são as transformações em curso? E quais são as suas implicações? O que levou o capital incorporador a privilegiar tais áreas? A partir do apontamento feito sobre o contexto regional no qual o município de Niterói está inserido atualmente, quais seriam as consequências desta construção para a cidade? Qual a origem da denominação “Jardim Icaraí”? Algumas destas questões estão respondidas ao longo do estudo enquanto outras só poderão ser devidamente respondidas ao longo de tempo, através de um contínuo acompanhamento e reflexão sobre os processos de produção do espaço.

O método utilizado para elaboração do projeto tem o intuito de avaliar criticamente o tema selecionado (O crescimento imobiliário no “Jardim Icaraí” e em Santa Rosa – Niterói, RJ). Para tanto, levantamos e quantificamos os empreendimentos de acordo com o recorte espaço-temporal a ser analisado. Além disso, realizamos uma análise acerca das legislações que regulam o solo urbano de Niterói, como o Plano Diretor Municipal, o Plano Urbanístico Regional das Praias da Baía – PUR, a lei 2123/2004 (Solo criado) e a Lei Orgânica do Município, dentre outras.

No decorrer da pesquisa serão abordados os conceitos de capital imobiliário e o de espaço urbano. O trabalho conta com apoio teórico em Luiz César de Queiroz Ribeiro (1997), Pedro Abramo (1988), Milton Santos (2008) e Roberto Lobato Corrêa (1995).

Não podemos esquecer que, para realizar o referido estudo, realizamos trabalhos de campo nestas localidades para acompanhar o processo de construção e transformação espacial, levantamento de dados junto à Secretaria de Urbanismo de Niterói e à Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário de Niterói (ADEMI-Niterói), bem como buscamos matérias relacionadas com o tema em jornais e na *Internet*.

A seguir exporemos sucintamente as partes em que se divide esse trabalho. No primeiro item será feito a exposição de alguns referenciais teóricos que

embasarão nossas análises, assim sendo realizamos uma discussão entre o espaço urbano e o papel dos agentes na cidade.

No segundo item voltaremos nossa atenção para localizar espacialmente o nosso objeto de estudo, a cidade de Niterói, e mais especificamente o bairro de Santa Rosa e a localidade denominada “Jardim Icaraí”. Sendo assim, caracterizamos a área, expondo o histórico que permeia não só a cidade como o bairro de Santa Rosa, até chegarmos, por um lado, aos argumentos dos capitalistas imobiliários favoráveis às construções na cidade e, por outro lado, aos dos opositores do crescimento desordenado, como as organizações comunitárias e o Ministério Público Estadual.

No terceiro item, mostraremos a criação do “Jardim Icaraí”, bem como sua localização e a valorização dos imóveis nesta porção do território niteroiense. Neste item, pretendemos apontar em números os expressivos lançamentos de edificações multifamiliares relacionados ao objeto desta pesquisa, além do aparecimento dos empreendimentos comerciais.

O que será exposto adiante pretende mostrar a realidade de um bairro que está em franco crescimento. Temos a intenção de identificar os processos que levam a esse crescimento e comprovar através dos dados numéricos as percepções expressas na modificação desta porção do território niteroiense, ou seja, o fato que comprova o crescimento considerável do bairro de Santa Rosa e da localidade “Jardim Icaraí” quanto as suas residências multifamiliares.

## 2 REFLEXÕES TEÓRICO-CONCEITUAIS SOBRE O ESPAÇO URBANO E O PAPEL DOS AGENTES NA CIDADE

### 2.1 DO ESPAÇO AO ESPAÇO URBANO: BREVE TENTATIVA DE ANÁLISE

A categoria analítica Espaço está sempre contida nos discursos em relação à Geografia. Ao remetermos ao espaço, aparece em primeiro lugar a idéia de espaço concreto ou físico inserido na interface “litosfera-hidrosfera-atmosfera”, ou seja, o espaço referido à simples localização ou a uma porção específica da superfície terrestre. Entretanto, esta abordagem com caráter mais descritivo e empirista foi redefinida em meados dos anos 1970, devendo o conceito de espaço abarcar mais as questões referentes às relações sociais, para tentar compreendê-lo de forma humanizada, enfatizando as relações socioeconômicas como uma instância social. Neste sentido, a perspectiva geográfica/espacial vem sendo percebida como uma das mais importantes na atualidade, visto que as finalidades e as formas como as sociedades se apropriam do espaço tornam-se cada vez mais definidoras das ações políticas (RUA, 2007).

A partir do momento que o homem passou modificar a natureza utilizando novos meios de produção para agricultura e estabeleceu novas formas de ocupação no solo urbano, o planeta deixou de ser apenas uma paisagem natural para se transformar em espaço geográfico, isto é, um espaço humanizado, construído por meio do trabalho.

Todavia, ao analisar o espaço como uma dimensão das relações entre sociedade e natureza, isto é, uma dimensão da reprodução social (SANTOS, 1979, 1994; GOTTDIENER, 1993), este passa a ser socialmente construído e estabelecido, acoplado às relações políticas, econômicas e sociais que intervêm no processo de formação do urbano. As dinâmicas de transformação do espaço advêm das interações entre objetos e sistemas de ações.

Milton Santos (2008) acredita que a questão do espaço não deve ser tratada de forma simples ou fracionada, ou seja, tal análise deve ser abordada a partir de um olhar que compreenda as relações sociais, econômicas, políticas, ideológicas, para que se possa configurar uma análise do espaço e suas funções e formas, as quais são modificadas constantemente pela sociedade. Sendo assim, “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas

de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único na qual a história se dá” (SANTOS, 2008, p. 63).

Marcelo Lopes de Souza (2003) aponta que o espaço social é em primeiro momento, ou em sua dimensão material e objetiva, um produto da transformação da natureza pelo trabalho social.

É nesta perspectiva de evolução das relações sociais que o espaço social volta-se para o urbano. Neste contexto, o recorte específico do termo “urbano” torna-se aquilo que é próprio e acontece nas cidades. Diante disso, não se deve fazer referência ao urbano somente através do espaço físico das cidades, mas também através da organização social, política e econômica, e do modo de vida típico das cidades.

Neste ponto, o espaço social evolui, à luz de novas análises e passa a exercer um papel resultante da produção de conjuntos de variáveis que determinarão novas relações sociais, econômicas e políticas contidas em um contexto histórico.

Ana Fani Carlos (1992) analisa o espaço geográfico como uma relação social que materializa formal e concretamente em algo possível de ser apreendido, entendido e apropriado. O espaço urbano é configurado a partir de diferentes práticas sociais, ou seja, tal denominação advém das transformações de um espaço geográfico que se materializa e se estabelece modificando as primeiras formas de apropriação do mesmo.

Roberto Lobato Corrêa (1995) realizou importantes contribuições acerca do tema ao promover reflexões no livro: “O Espaço Urbano”. O autor mostrou que as modificações, estruturações ambientais e organizações através dos planejamentos, são mudanças realizadas com o objetivo exclusivo de sobrevivência, bem estar, adaptação e autenticação de domínio do espaço pelo homem. Corrêa (1997) analisa o espaço urbano, visto enquanto objetivação geográfica do estudo da cidade, apresentando, simultaneamente, várias características, que são objetos de interesse do geógrafo. Contudo, o autor afirma que o espaço é ao mesmo tempo “fragmentado e articulado, reflexo e condição social, e campo simbólico e de lutas” (CORRÊA, 1997, p. 146). Além disso, nos mostra que o espaço urbano se constitui em reflexo e condição de uma determinada sociedade, mediada pelas condições técnicas de determinada época histórica.

O autor parte do pressuposto que a fragmentação do espaço urbano é elaborada pelo homem para que se tenha a concentração econômica em partes bem definidas e que se sobreponha a outras em relação às organizações políticas e institucionais. Além disso, há necessidade de articulação para que possam ocorrer as relações sociais e os entrosamentos entre as distintas partes deste contexto que caracteriza o espaço urbano.

Em contrapartida, a articulação pode manifestar relações de troca muitas vezes desiguais que acabam por evidenciar a sobreposição social, diferenciando rendas, classes, os investimentos de capital; típicos da política econômica capitalista.

Por outro lado, os espaços que são materializados nas cidades são caracterizados em consonância com os condicionantes econômicos, isto é, segundo os interesses e necessidades de reprodução do capital. Verificamos, por exemplo, a questão da produção de moradia, nos quais teremos a ocupação dos espaços, como bairros e ruas, por uma classe social específica, e principalmente, semelhante em termos econômicos. Somado a isto pode-se entender que a sociedade vai se materializar conforme o seu poder de consumo, o qual torna determinado lugar “homogêneo” e segregado espacialmente no que concerne à questão da moradia.

As organizações das práticas capitalistas de produção utilizam o espaço urbano como lugar onde as relações econômicas se instituem. Assim, essas atividades capitalistas encontram nas cidades a sua forma de materialização que envolve interesses e necessidades diversas. Neste sentido, temos que:

Se por um lado o espaço urbano é cada vez mais socializado (tanto no que se refere ao potencial de expansão, quanto no que se refere à sua produção), por outro lado a sua apropriação é privada (a diferença entre bairros expressa isso claramente) (CARLOS, 1992, p.78).

As diferentes paisagens do urbano são fruto de um tempo histórico, onde distintas práticas capitalistas constroem e estabelecem a dinâmica do espaço urbano na cidade, determinando uma hierarquia de interesses dentro da cidade.

Os processos produtivos de acumulação capitalista ao longo do tempo sempre se realizaram através da ação de diferentes agentes que influenciam de forma decisiva o arranjo urbano.

Portanto, o conhecimento das forças presentes na produção de espaço urbano é fundamental para a análise desse processo, na medida em que as práticas

e racionalidades serão distintas, com suas relações de complementariedade e conflito, os quais direta ou indiretamente estruturam o espaço construído, apresentando decisiva influência no uso do solo urbano (KLEIMAN, 2004).

Contudo, devemos entender quem são estes agentes e os seus respectivos papéis na materialização do espaço urbano e, a partir daí, quais são as mudanças que vem ocorrendo pela ação dos agentes no processo de produção e transformação das cidades.

## 2.2 O CAPITAL IMOBILIÁRIO E O ESTADO NA TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Os agentes produtores do espaço urbano influenciam a dinâmica da produção e reestruturação do espaço urbano, uma vez que novas relações sociais estão sendo estruturadas pelos interesses de um grupo detentor do capital, o que influencia na produção de moradia nas cidades e na forma de utilização do espaço urbano.

No intuito de compreender a produção de moradias em uma fração do espaço urbano de Niterói, somos obrigados a identificar os agentes envolvidos em tal processo. Maria Adélia Aparecida de Souza (1994), em seu estudo sobre o processo de verticalização em São Paulo, comenta que no Brasil, existem pelo menos três tipos de agentes produtores do espaço urbano: os incorporadores, os construtores e os vendedores. No entanto, como afirma a autora, identificá-los não é tarefa simples, pois:

[...] o mesmo agente pode assumir os três tipos ou um ou dois deles. O que ainda se deve comprovar é que eles (os tipos) podem agregar-se ou desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo. (SOUZA, 1994, p.189)

Esses agentes produtores e transformadores do urbano são responsáveis por um processo de produção e reestruturação produtiva da acumulação capitalista sobre as cidades. Contudo, por agentes compreendemos e analisaremos alguns dos principais, como o Estado e os capitais de construção civil, a partir dos incorporadores, promotores imobiliários e construtoras.

Segundo Luiz César Ribeiro (1997), os agentes produtores do espaço urbano vão influenciar em vários momentos a produção e circulação da moradia, nos quais

surgem e se transformam no conjunto da economia e no próprio ramo da produção de moradia. Ao se inserir no espaço urbano, alguns agentes produtores irão configurar a dinâmica das cidades. Um desses agentes produtores do espaço urbano é o incorporador que tem a finalidade de iniciar e organizar o processo de produção da moradia; e o seu papel se configura, sobretudo, pela sua capacidade de transformação do solo urbano. Neste sentido, afirma o autor:

[...] o incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais (RIBEIRO, 1997, p. 94)

O capital incorporador passa a ser analisado como o agente que define a produção capitalista de moradias, isto é, o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no processo de produção imobiliária como um todo.

O papel de transformação do espaço urbano pelo capital imobiliário dependerá das resistências que as formas de propriedade imobiliária poderão oferecer ou não à reprodução desse capital, uma vez que esse capital necessita deslocar-se no espaço, reencontrando a cada momento o obstáculo no acesso ao solo urbano representado pela propriedade privada. Outros obstáculos a serem ultrapassados para que ocorra a rotatividade rápida do capital são: (i) o elevado valor do bem-moradia, frente à renda da população e (ii) o longo período de produção.

A respeito disso, Ribeiro (1997) aponta que a particularidade do incorporador advém do fato que, ao adquirir um terreno, ele assume também o controle sobre uma condição que permite o surgimento de um sobrelucro de localização, ou seja, a transformação do uso do solo. O objetivo central dos capitais incorporadores é a busca incessante da maximização do lucro. Sendo assim, as estratégias desse capital ao (re) configurar o espaço urbano estão focadas na produção de moradias com um valor superior às antigas, fato este que passa a valorizar a área, e paulatinamente, promove a exclusão de camadas economicamente inferiores da população. Para tanto, utilizam uma espécie de política fundiária orientada para a finalidade de apropriação de sobrelucros<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ribeiro (1997) acredita que os sobrelucros decorrem das características do terreno que permitam uma economia de capital. As condições de “construtibilidade” natural do terreno aliado a localização do empreendimento são fatores que promovem um aumento no preço das novas moradias, levando ao surgimento de um lucro extraordinário apropriado pelo proprietário imobiliário.

O sobrelucro de conjuntura é a forma mais evidente e mais corrente em períodos de “*boom* imobiliário”. O seu surgimento está relacionado à pressão conjuntural da demanda que possibilita uma alta nos preços no mercado de moradias a níveis superiores aos de momentos anteriores ao *boom* e que servem de base para os preços dos terrenos (RIBEIRO, 1997).

O ganho do capitalista imobiliário estará atrelado à capacidade de previsão de mudança no ambiente construído em relação às transformações que estarão ocorrendo na área onde o terreno está localizado, ou seja, se o terreno poderá obter valorização devido a transformações que ocorrerão na área.

Para realizar o lucro, o capitalista imobiliário precisa vender o produto de seu investimento (a moradia), sendo necessário, portanto o deslocamento da demanda para as áreas onde seu produto está sendo ofertado. Assim, conforme apresenta Pedro Abramo em seu estudo:

O sucesso de um empreendimento imobiliário depende da capacidade dos capitais definirem um uso futuro do solo, que consiga deslocar a demanda para a região onde estão investindo. Porém, a decisão das famílias em adquirir um imóvel nessa região dependerá dos atrativos deste imóvel-localização em relação a outras áreas da estrutura urbana (ABRAMO, 1988, p.149).

Para que isso ocorra, o capitalista imobiliário utiliza como estratégia de atração da demanda inovações nos empreendimentos, visando a obtenção de sobrelucros. Tais sobrelucros decorrem da introdução de atributos de acessibilidade ou atributos físicos (na arquitetura das unidades, por exemplo), ou no modo de vida com a implantação de serviços (como condomínios fechados com segurança privativa, clube de lazer com piscina, sauna, espaço *gourmet*, espaço *fitness*, etc.). Estes empreendimentos, por se diferenciarem dos demais em seu entorno serão capazes de atrair tal demanda (MIRANDA, 2004). Esta medida permitirá que os incorporadores possam aumentar a média de preço em relação à média do local. Um fator preponderante que diferencia a moradia no espaço urbano é enquanto sua localização.

Não se pode olvidar do denominado sobrelucro de antecipação, ou seja, das modificações nas condições de construtibilidade do solo urbano que envolvem práticas denominadas como especulação imobiliária. A produção imobiliária utiliza-se de um bem material (a construção de edifícios) para alterar o uso do solo, valorizando assim a produção imobiliária.



Tal fenômeno ocorre fundamentalmente através da ação do Estado no espaço urbano, o qual modifica as condições que regulam o uso produtivo dos terrenos, “através da construção de equipamentos e infraestrutura e das mudanças na legislação urbanística, o que pode permitir que certos incorporadores apropriem-se de importantes sobrelucros” (Ribeiro, 1997, p. 134). Além disso, o capital imobiliário necessita de uma infraestrutura oferecida pela cidade (rede de esgoto, água, transporte, lazer), o que nos faz pensar que este agente necessita de um grande suporte de outros agentes para que alcance seu objetivo – acumulação.

Corrêa (1995) ao relacionar à atuação dos promotores imobiliários (conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: incorporação, financiamento, construção e comercialização do imóvel), afirma que esta ocorre de modo desigual. Seus investimentos são voltados principalmente para a construção de imóveis para atender às classes mais favorecidas, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista.

Vale ressaltar que a incorporação reúne a participação deste agente específico – promotores imobiliários -, no planejamento do capital para o investimento, perpassando as etapas de elaboração do projeto, com a definição do tamanho das unidades residenciais até a propaganda e venda ao mercado consumidor.

Para que seus negócios funcionem de forma positiva, tais promotores imobiliários necessitam de condições por parte do Estado que favoreçam a aquisição dos imóveis pela população, além de sempre requerer incentivos e financiamentos para o consumo de sua produção.

A atuação do Estado se faz fundamentalmente visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, ou seja, a reprodução das classes sociais e a viabilidade do processo de acumulação (CÔRREA, 1995). O Estado apóia através de políticas de infraestrutura, econômicas e sociais, a atuação e estruturação do capital incorporador na transformação do solo urbano.

Em relação ao papel do Estado na produção do espaço urbano, este continua a agir visando garantir a reprodução do capital, em geral, e do capital imobiliário, em particular. Estes processos, apesar de diversas vezes expostos de outras formas, com novos discursos de legitimação, são considerados com uma velha forma de intervenção. O Estado a partir de seus recursos consegue dotar o espaço urbano de toda uma infraestrutura que permita a instalação de novos empreendimentos

capitalistas, sendo que estes empreendimentos são legitimados por serem supostamente “grandes” geradores de empregos e de desenvolvimento econômico-social (SILVA, 2008).

Os empreendimentos privados não são possíveis de existência, caso de início não haja um mínimo de investimento nas condições gerais do local por parte do setor público. Em relação a estas observações, podemos destacar o comprometimento com as obras de acessibilidade, redes de água e esgoto e mudança na legislação de uso do solo, (este último significa que todos os demais agentes têm de atuar nos marcos legal estabelecido por ele), para facilitar a implantação do empreendimento.

Tendo em vista que a construção civil é um grande aliado para o crescimento econômico, o Estado acaba passando da figura de organizador do interesse populacional (coletivo) para a de agente e interlocutor de crescimento econômico empresarial.

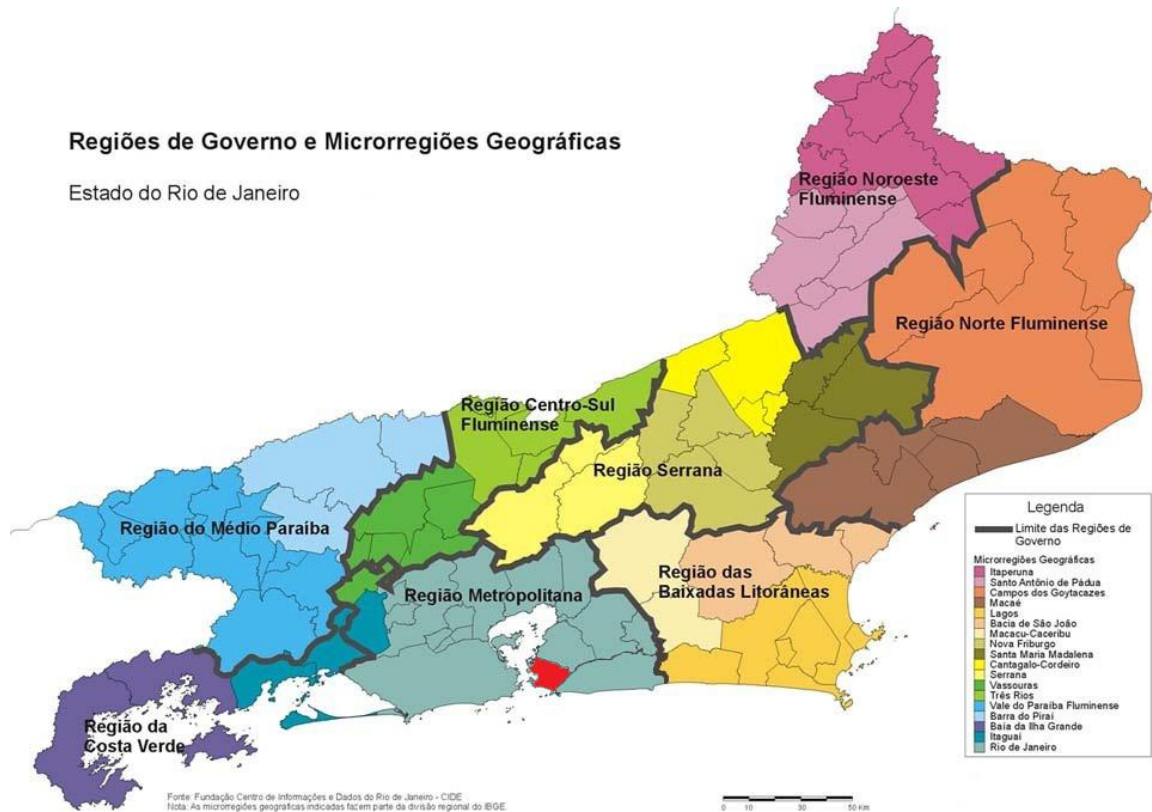
Contudo, Ribeiro (1997) afirma que o processo de moradia é pautado na interação e atuação de três grupos de agentes, caracterizando pelos proprietários fundiários, os quais detêm o monopólio sobre o solo urbano; o Estado que realiza investimentos em equipamentos coletivos, infraestrutura e estabelecem regulamentos urbanísticos, definindo os usos possíveis do solo; e os incorporadores, caracterizados como co-gestores de um capital de circulação e como proprietários do solo, os quais atuam na transformação do solo em moradia.

Após discutir algumas concepções entorno do espaço urbano e dos agentes que atuam na transformação da cidade, os quais serão de fundamental importância em nossa análise, no próximo item mostraremos a localização do nosso estudo, caracterizando a área, bem como as mudanças no bairro de Santa Rosa e na localidade “Jardim Icarai”, para podermos verificar o crescimento imobiliário registrado nestas áreas.

### 3 A CIDADE DE NITERÓI E O BAIRRO DE SANTA ROSA

#### 3.1 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

A cidade de Niterói está localizada no litoral do Estado do Rio de Janeiro a cerca de 25 Km à leste da capital do estado (mapa 1). Niterói (em vermelho) pertence à Região Metropolitana, que também abrange os municípios de Rio de Janeiro, Belford Roxo, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaboraí, Japeri, Magé, Maricá, Mesquita, Nilópolis, Nova Iguaçu, Paracambi, Queimados, São Gonçalo, São João de Meriti, Seropédica e Tanguá.



Mapa 1: Regiões de Governo e Microrregiões Geográficas  
Fonte: Fundação CIDE - TCE/RJ e adaptado pelo autor.

O município exerce uma função de polo de atração perante outras cidades do leste fluminense, tanto economicamente através das ofertas de emprego e de serviços, quanto no que tange à sua posição estratégica como rota obrigatória para aqueles que se dirigem para a cidade do Rio de Janeiro. De acordo com o último Censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, a cidade conta com uma população de 487.327 habitantes distribuída entre os 48 bairros do município.

### 3.2 A TRAJETÓRIA RECENTE DE NITERÓI

De início, para compreendermos a expansão imobiliária na cidade deve-se analisar, de forma breve, o contexto histórico que caracteriza os processos em que Niterói esteve e está inserida.

A atividade imobiliária em Niterói, desde os anos de 1950, teve como principal área de atuação a porção litorânea do bairro de Icaraí, (bairro da Zona Sul niteroiense vizinho à Santa Rosa – mapa 2) local este que mais cresceu nas últimas décadas, devido, dentre outros motivos, aos investimentos de infraestrutura que recebera ao longo dos anos, o qual o tornou no maior e melhor bairro de toda a cidade.

A fusão dos estados do Rio de Janeiro e da Guanabara, na década de 70, e consequente transferência da capital estadual para a cidade do Rio de Janeiro, ocasionaram uma grande repercussão no desenvolvimento de Niterói, visto que a cidade passou por um processo de esvaziamento de suas funções políticas e institucionais.

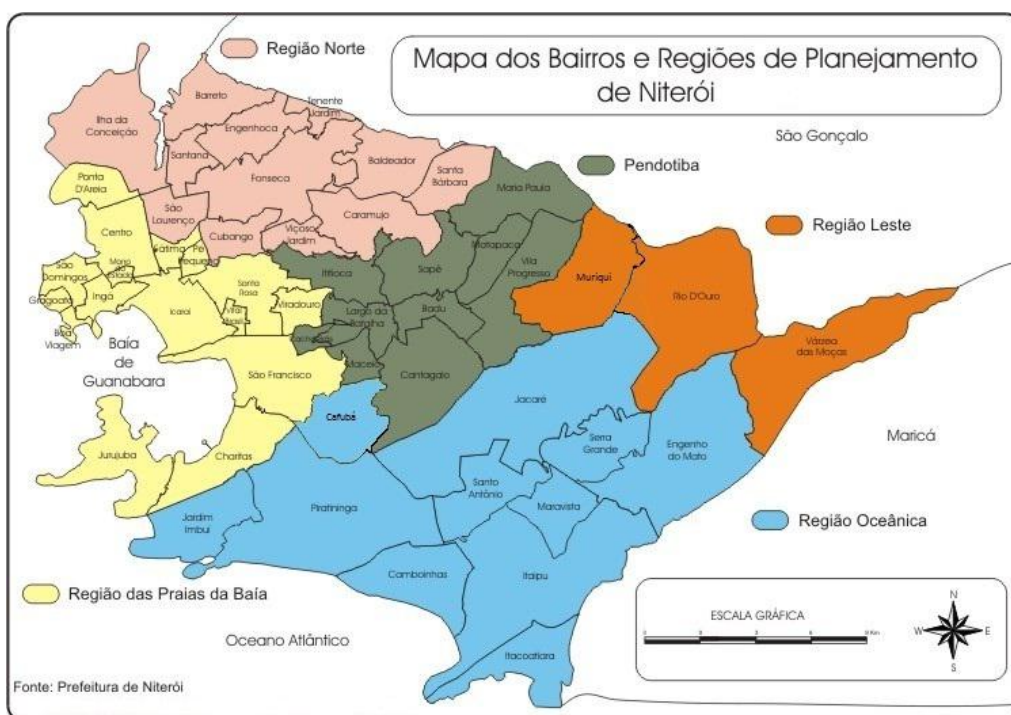
Contudo, a partir da inauguração do trecho da rodovia BR 101 e da construção da Ponte Presidente Costa e Silva, em 1974, observou-se a primeira explosão imobiliária neste bairro. Além disso, a inauguração desta rodovia federal contribuiu para o processo de expansão urbana regional e local, uma vez que verificou-se a intensificação da produção imobiliária nas áreas centrais e nos bairros litorâneos, iniciando-se a ocupação em direção às áreas onde se encontravam os atrativos de serra e mar, como é o caso das Regiões de Pendotiba e Região Oceânica<sup>2</sup>.

Neste sentido ocorreu um redirecionamento nos investimentos públicos na cidade, que tinham como objetivo possibilitar a expansão urbana, através da execução de obras para a ampliação da infraestrutura básica existente, já que se tinha em vista o crescimento do mercado imobiliário, fato este que caracterizou a intensa verticalização de moradias nos anos de 1970.

---

<sup>2</sup> A Lei nº 2123 de 04/02/2004 alterou a lei nº 1.157 de 29/12/92 (plano diretor de Niterói) buscando adequar o município ao Estatuto das Cidades. Nesta readequação foram elaborados cinco Planos Urbanísticos Regionais (PUR's) que dividem o município em regiões de planejamento, são elas: PUR das Praias da Baía, Oceânica, Norte, Pendotiba e Leste.

Ao longo da década de 1970, a partir do crescimento do setor de construção civil, a cidade pode assistir a consolidação de alguns de seus principais bairros como centros urbanos polarizadores de grande importância para todo o município, como é o caso de Icaraí, que atraiu uma forte concentração de comércio, de serviços e de atividades de lazer (MIRANDA, 2004).



Mapa 2: Bairros e regiões Político-administrativas do Plano Diretor de Niterói.  
Fonte: Prefeitura de Niterói – adaptado pelo autor.

O paradigma de ocupação da orla correspondia à valorização da terra que já atingia cifras muito altas. As antigas casas passaram a ser substituídas por prédios maiores e de alto padrão construtivo. Em contrapartida, na medida em que se afastava em direção ao interior do bairro, diminuía a quantidade de pavimentos das construções, bem como o valor do imóvel, evidenciando uma diferenciação do espaço urbano.

A imagem da cidade foi bastante explorada pelo setor imobiliário, como uma alternativa na região metropolitana para investimentos no mercado de habitações de padrão médio e alto, como extensão da cidade do Rio de Janeiro. Os empreendimentos imobiliários levaram a cidade para a segunda posição em crescimento vertical no país entre 1964/1973<sup>3</sup> (MIRANDA, 2004). A alta valorização dos imóveis situados na zona litorânea, por um lado, e a crise no setor financeiro,

<sup>3</sup> Segundo dados da Secretaria de Urbanismo de Niterói, este intenso processo de especulação teve um expressivo auge nas décadas de 60 e 70, com os apartamentos financiados pelo BNH.

por outro, levando em particular à extinção do Banco Nacional de Habitação – 1985 provocaram uma retração e posterior realocação dos investimentos na cidade.

Após intensificação das atividades imobiliárias nas áreas litorâneas e praias da Baía para segmentos de média e alta renda, os investimentos se direcionaram, sobretudo para os bairros do Fonseca, Cubango e Santa Rosa, onde os terrenos eram menos valorizados, dada a oferta de grandes áreas vazias e lotes ainda não edificados, caracterizando-as como novas áreas de expansão do mercado imobiliário.

Ao longo dos últimos anos o mercado habitacional em Niterói vem atraindo, com mais intensidade, investimentos dos incorporadores imobiliários, dando origem a novos espaços na configuração da cidade. Houve a consolidação da ocupação nas áreas de expansão natural (região das Praias da Baía – bairros como São Francisco, Icaraí, Charitas, Ingá, etc.) provocando uma elevação no custo das propriedades locais e dos terrenos não edificados.

Maria Alice Miranda (2004) mostra que como consequência houve um remanejamento da população de menor renda anteriormente estabelecida e a proliferação de dezenas de condomínios privativos de alta renda. Além disso, inúmeros centros comerciais e *shoppings centers* substituíram o comércio local, ao longo das principais vias da cidade.

Desde que se instituiu como referência nacional em qualidade de vida<sup>4</sup>, a cidade vem ganhando a preferência daqueles que procuram um lugar diferente para morar quer seja pela necessidade de ascensão social, pela melhoria das condições de moradia, pela acessibilidade ao local de trabalho ou ainda pela busca por segurança. Na realidade, o discurso de referência em qualidade de vida vem sendo usado pelo poder público na propaganda oficial da cidade e sendo apropriado pelas empresas que se instalam em Niterói como oferta de agregação de valor para seus objetivos específicos. Neste sentido, Marcos César Carvalho (2001) nos mostra que a construção de uma imagem de cidade da qualidade de vida pode ser considerada como uma “estratégia territorial articulada para garantir a hegemonia de um determinado grupo político local” (CARVALHO, 2001, p. 21).

---

<sup>4</sup> No ano de 2000, a cidade de Niterói estava na 3ª posição dentre os municípios brasileiros no *ranking* do IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) sendo a melhor a nível estadual. Disponível em: <http://www.pnud.org.br>.

Outro elemento a ser ressaltado é o fato da apropriação da beleza natural como símbolo de bem estar. Segundo Miranda (2004):

Principalmente os empreendedores imobiliários não abrem mão de qualquer possibilidade de vincular aos seus empreendimentos a beleza do local ou a proximidade da orla ou ainda de qualquer outro elemento da natureza, que estão presentes com fartura na cidade, para integrar ao seu empreendimento, buscando um agregado de valor para os seus negócios (Miranda, 2004, p. 76).

Soma-se a isto o contexto regional em que a cidade está inserida, marcado por processos de reorganização/modernização espacial com novas transformações por meio do dinamismo econômico a serem promovidos principalmente pela instalação do Terminal de Gás da Baía de Guanabara<sup>5</sup>, o Arco Metropolitano, a Thyssen-Krupp CSA Siderúrgica do Atlântico, o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – Comperj<sup>6</sup>, entre outros. (a figura 1 abaixo localiza alguns destes empreendimentos).

A tais processos mencionados, relacionam-se outros, tanto de índole quantitativa como qualitativa. A dinâmica imobiliária na parte leste do território fluminense ganha um novo impulso dentro deste contexto. A este fato não podemos deixar de mencionar o grande investimento na atividade petrolífera no estado do Rio de Janeiro na última década, o que refletiu na retomada do setor naval, majoritariamente instalado em Niterói. Outra repercussão importante é o forte aquecimento do setor imobiliário desta cidade, decorrente da retomada do crescimento econômico que o país tem passado; somado com o aumento da taxa de emprego e da remuneração do trabalhador; a estabilização econômica e a queda dos juros associada à ampliação do crédito para o consumo e o alargamento dos prazos de financiamento e, talvez a mais importante dentro destes estudos, os investimentos estrangeiros nas empresas do setor imobiliário (ARAÚJO, 2010).

---

<sup>5</sup> O Terminal de Gás na Baía de Guanabara tem como objetivo beneficiar o gás oriundo da bacia de Campos, visando a exportação. Já o Arco Metropolitano é um grande eixo rodoviário que contorna a Baía de Guanabara, desde o município de Itaboraí a Itaguaí.

<sup>6</sup> O Comperj (Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro) será um pólo petroquímico com duas refinarias que produzirão matérias-primas para a indústria de plásticos e combustíveis. Associado ao Comperj acredita-se que se instalarão uma série de empresas de segunda e terceira geração, que utilizarão a matéria prima do pólo para fabricação de produtos finais para o consumo da população.



Figura 1 – Localização dos grandes investimentos como o Comperj e o Arco Metropolitano.  
Fonte: [www.ademi.webtexto.com.br](http://www.ademi.webtexto.com.br)

O aquecimento no setor imobiliário na cidade será detalhado nos próximos itens, enfocando tal questão mais especificamente no bairro Santa Rosa e na localidade denominada “Jardim Icaraí”.

### 3.3 HISTÓRICO RECENTE DO BAIRRO SANTA ROSA

Por volta do século XVIII a antiga Fazenda Santa Rosa dominava uma vasta porção territorial do município. Caracterizado por esta ocupação antiga, o bairro Santa Rosa deve sua denominação a tal fazenda. Na realidade, a história de Santa Rosa confunde-se com a de Icaraí, sendo na verdade uma expansão deste bairro. O crescimento e desenvolvimento de Santa Rosa/Icaraí são resultantes de um modelo de urbanização, no qual foram privilegiadas áreas de ocupação geralmente mais próximas ao centro urbano, ao litoral, ou mesmo, de mais fácil acesso (um vale ou planície, por exemplo). Desse modo, o que se viu após a partilha das fazendas que dominavam a região, foi uma ocupação primeiramente concentrada ao longo da praia de Icaraí, expandindo-se em seguida para o interior próximo, ou seja, em direção a Santa Rosa.

No final do século passado e início deste, aconteceram importantes melhorias no bairro. Diversas ruas foram saneadas, calçadas e iluminadas, sendo servidas em primeiro momento por linhas de bondes de tração animal e, mais tarde, de bondes elétricos (figura 2).





Figura 2 – Nos anos de 1940 os bondes elétricos encurtavam as distâncias no bairro.  
 Fonte: Disponível em: [www.grupoprazerdejogar.blogspot.com](http://www.grupoprazerdejogar.blogspot.com) - Foto de Carlheinz Hahmann.

O crescimento recente de Santa Rosa seguiu os mesmos padrões de Icaraí. Já muito populosos, os dois bairros viram a substituição progressiva de suas casas unifamiliares por edifícios de apartamentos multifamiliares.

Contudo, a partir das informações supracitadas, verifica-se que o bairro de Santa Rosa aparece e se configura como uma opção secundária em relação à expansão de Icaraí. A atividade imobiliária em Santa Rosa está sendo fortemente intensificada a partir dos meados dos anos 2000, seguindo uma tendência característica a nível nacional, muito em função do bom momento que atravessa a economia do país. Sendo assim, entendemos que para compreender o momento de expansão da atividade imobiliária na cidade é necessário recorrer e apontar os principais argumentos do agente diretamente envolvido nas novas construções: as empresas imobiliárias sejam elas, incorporadores ou incorporadoras/construtoras.

### 3.4 NITERÓI: A CIDADE DO CAPITAL IMOBILIÁRIO

*“Niterói cresce, se desenvolve, descobre novos caminhos  
 para se viver com qualidade de vida”.*  
 (SEIXAS, 2010. Revista Patrimóvel – Ano 8 – n°30 – Abril 2010: 26)

A partir dessa passagem de uma matéria publicada pela Revista Patrimóvel, a qual é a principal incorporadora imobiliária da cidade, percebemos que a imagem de “cidade da qualidade de vida” é bastante apropriada pelas empresas imobiliárias que atuam no município, as quais difundem a cidade como estilo de vida a ser seguido pelos (futuros) moradores de Niterói.

Todavia, a cidade possui uma especificidade no setor imobiliário, pois é composta de dois grupos distintos, mas que muitas vezes fazem parcerias em suas construções: empresas surgidas na cidade de Niterói, em sua grande maioria de origem familiar, e que atuam preferencialmente no mercado imobiliário da cidade há anos, sendo que algumas delas têm também forte atuação no município do Rio de Janeiro e mais recentemente no município de São Gonçalo, como a Soter, a Pinto de Almeida, JM Construções, Bacos Construtora, a Anfra Construções e Céu construções, dentre outras; e o segundo grupo que é formado por empresas paulistas e cariocas, de capital aberto e que atuam em escala nacional, embora a maioria delas tenha a sua produção concentrada ao longo do eixo Rio-São Paulo (SILVA, 2009).

Sendo assim, sob o ponto de vista do principal agente responsável pelas novas construções na cidade de Niterói, partimos dos argumentos apontados por empresas que estão investindo e atuando no setor imobiliário, para assim tentarmos compreender o processo de transformação do espaço urbano que ocorre na cidade.

De início nos indagamos: por que as empresas estão investindo em Niterói? Em suma, a boa localização, infraestrutura, segurança, a qualidade de vida e mercado aquecido, são algumas das principais razões apontadas por este agente ao investir no setor imobiliário de Niterói. De acordo com o jornal O Fluminense de 13 de maio de 2007, intitulado “Empresas atravessam a Baía”, construtoras como o Grupo Zayd, Rossi Residencial, RJZ/Cyrela, Gafisa e Delta Construções estão desenvolvendo empreendimentos para diversos tipos de clientes nas Zonas Sul, Norte e Centro, o que transforma a cidade na “menina dos olhos” do mercado carioca. Além disso, os representantes destas empresas relataram os reais motivos de se investir na cidade, alegando a certeza de terem sucesso e bons negócios. Neste sentido, nas palavras do representante do Grupo Zayd, Tosini:

O mercado imobiliário de Niterói está em franca expansão. A cidade tem qualidade de vida e tem fácil acesso para quem está no Rio e em outras regiões do estado. Niterói é uma cidade que vem crescendo muito nos últimos anos, e nada mais natural que nosso investimento atravessasse a ponte para atender a demanda local.

Seguindo as mesmas justificativas do representante do Grupo Zayd, porém ampliando a escala de análise, o vice-presidente da RJZ/Cyrela, Rogério

Zylbersztajn, afirma que a cidade possui localização privilegiada entre as bacias de Campos e de Santos (produtoras de gás natural e petróleo), tornando-a perfeita para investimentos do setor. Sendo assim, afirma que:

Atualmente Niterói é a 12ª entre as 100 melhores cidades brasileiras para negócios. Nossa intenção ao investir empreendimentos na cidade é atender ao público de negócios, sem deixar de lado os atuais moradores, que querem produtos modernos que agreguem áreas de lazer e serviços que a RJZ/Cyrela oferece em seus empreendimentos residenciais.

Outras empresas que estão investindo na cidade são as construtoras/incorporadoras Gafisa, a Camargo Correa, a João Fortes Engenharia e a Odebrecht Realizações Imobiliárias (O'R), as quais justificam suas entradas em Niterói sob os argumentos de que o município possui um mercado imobiliário promissor, além do fato de aliar a beleza da cidade e uma boa localização com o elevado poder aquisitivo dos consumidores.

Em relação ao mercado imobiliário, Harvey (1996) aponta que “atualmente, é muito difícil que qualquer empreendimento imobiliário de grande escala ocorra sem contar com uma substancial ajuda e incentivo por parte do governo local ou por parte de um ainda mais forte coalizão de forças que constituam a gestão local” (Harvey, 1996, p. 54). Segundo essa nova forma de gestão as cidades, deve ser adotado um comportamento empresarial em relação ao desenvolvimento econômico para obter benefícios em forma de investimentos privados, instalação de empresas em seu território e geração de empregos.

Por outro lado, os problemas causados por este padrão de desenvolvimento são evidenciados através da insuficiência dos sistemas de transportes coletivos e pelo aumento expressivo do número de automóveis por habitante, o que tornou o trânsito cotidiano da cidade saturado (Figura 3), além do déficit de saneamento básico registrado tanto nas áreas de expansão da cidade, como nas favelas, nos assentamentos precários e nos loteamentos irregulares (BIASOTTO, 2010). Esta mesma análise é apresentada pelo vice-presidente do Conselho Comunitário da Orla da Baía de Niterói (Ccob), Carlos Valdetaro. Em entrevista para o jornal O Globo – Niterói de 07 de novembro de 2010, ele afirmou que apesar da cidade arrecadar um

volume grande de impostos<sup>7</sup>, os recursos não são revertidos em infraestrutura para os bairros, alegando, por exemplo, que em dias chuvosos, em poucos minutos várias vias do município ficam alagadas (Figura 4). Neste sentido, nas palavras do entrevistado:

Bairros que pagam os IPTU's mais elevados, como Icaraí, também tiveram pontos de alagamento. Isto mostra que a rede de drenagem está totalmente entupida. Temos que repensar a expansão imobiliária de Niterói, porque a estrutura urbana está defasada.

Desta forma, tais afirmações vão de oposição aos índices estatísticos que fazem o *marketing* da “qualidade de vida”, ou seja, tais índices podem ser considerados como forma de promover um ranqueamento dos municípios tornando-se um poderoso instrumento de atração de investidores para a cidade, mas que muitas vezes mascaram a realidade local.



Figuras 3 e 4: Na esquerda: os constantes engarrafamentos em Niterói. Na direita, Rua Mariz e Barros em Icaraí nos dias chuvosos.  
Fonte: Araújo (2010)

Isabela Menezes (2010) aponta que o termo qualidade de vida em Niterói vem servindo para preencher os sentidos de discursos divergentes, quando na prática, “esta qualidade tem sido gradativamente desgastada, na medida em que crescimento e expansão vêm ocorrendo, antes de tudo a partir de interesses outros

<sup>7</sup> Dados obtidos pelo jornal O Globo – Niterói (“Expansão imobiliária impulsiona arrecadação”) mostram que o setor imobiliário fez com que a cidade arrecadasse R\$ 15,6 milhões a mais do previsto para 2010 (totalizando, R\$ 111 milhões). Em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) o aumento foi cerca de R\$ 8,5 milhões, totalizando R\$ 166,5 milhões.

que não o de promover equidade nas condições de habitabilidade, circulação, trabalho e sociabilidade na cidade” (MENEZES, 2010, p. 15).

O professor de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, Pedro Lentino, em entrevista para o jornal O Globo de 06 de junho de 2010, intitulado “Novas licenças em Icarai suspensas”, afirma que a cidade está confrontando com os aspectos preliminares da falta de controle urbano. Segundo o professor:

É importante que a prefeitura retome o planejamento urbano. A cidade tem interesse num mercado imobiliário forte, mas falta direcionar o crescimento para beneficiar toda a sociedade. Uma cidade que não mantém equilíbrio entre moradia, trabalho, circulação e lazer é uma cidade doente.

Os constantes lançamentos de empreendimentos e as repercussões acerca do processo de verticalização em Niterói fizeram com que o Ministério Público Estadual intervisse no crescimento, ou melhor, tentasse impedir o crescimento desordenado na cidade e em especial na localidade denominada “Jardim Icarai” que trataremos no próximo item.

Contudo, verificamos que tais tentativas do Ministério Público Estadual ao breca o crescimento imobiliário desordenado em Niterói, não prosseguiu devido as liminares judiciais favoráveis a prefeitura de Niterói. Tal fato mostra a articulação dos empresários do setor imobiliário e da prefeitura municipal em prol da expansão da atuação do setor na cidade. Percebe-se que no município, a partir dos anos 2000, a atividade imobiliária aumentou seus lançamentos, mas esse fenômeno não foi acompanhado de investimentos na infraestrutura urbana, tornando no mínimo questionável a “qualidade de vida” em Niterói.

## 4 O CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM SANTA ROSA E NO “JARDIM ICARAI”

### 4.1 DE ESTRATÉGIA DE *MARKETING* À “MENINA DOS OLHOS” PELO MERCADO IMOBILIÁRIO: EIS QUE SURGE O “JARDIM ICARAI”

A partir dos anos 2000 tem-se um movimento de expansão do mercado imobiliário na cidade (as razões e motivos estão explicitados no tópico 3.2) com o grande crescimento da produção imobiliária e da inserção de novas empresas no setor.

Flávio Araújo (2010), ao analisar reportagens e manifestações ocorridas no período em que estava para ser aprovado o decreto que criava o projeto do PUR das Praias da Baía<sup>8</sup> nos mostra que tal lei gerou muitas repercussões políticas na cidade, uma vez que houve aumento no gabarito das construções, como em Icaraí e Santa Rosa que passou de 15 e 12 andares, respectivamente, para 19 andares em ambos casos. Nota-se que o Estado não estava cumprindo sua função de agente organizador em benefício da população, além de não dar a significativa importância para a participação popular na elaboração do projeto. Neste sentido, a atuação do Estado (representado pelo Legislativo e o Executivo do município de Niterói) na produção do espaço urbano continua a se dar visando à garantia da (re) produção do capital e dos grandes empresários da construção civil. Tais condições implementadas na instalação de novos empreendimentos são muitas vezes legitimados por ser grandes geradores de empregos, maior arrecadação de impostos e recursos, além do fato de gerarem desenvolvimento social e econômico.

Tendo por base o trabalho monográfico de Oséias Teixeira da Silva (2009), que pesquisou as empresas imobiliárias de Niterói, observa-se que durante a primeira década dos anos 2000 o bairro que mais recebeu lançamentos imobiliários foi Icaraí (quase 75% de edificações em relação a todo o município de Niterói). Tais dados comprovam que a expansão imobiliária vem ocorrendo independente das legislações municipais, mas que os projetos de planejamento e as obras de infraestrutura não ocorrem com a mesma velocidade. Por outro lado, tendo em vista que a construção civil é um grande aliado para o crescimento econômico, o Estado

---

<sup>8</sup> Lei nº 1967 de 2002 - Plano Urbanístico Regional da Orla das Praias da Baía – PUR das Praias da Baía.

acaba passando da figura de organizador do interesse populacional para a de agente e interlocutor de crescimento econômico empresarial.

De fato, é neste ponto que, com a escassez de terras no “miolo” de Icaraí, um quadrilátero formado por algumas quadras no limite do bairro com Santa Rosa – e que originalmente fazia parte deste último - passou a ser denominado pelos empreendedores imobiliários de “Jardim Icaraí”. O quadrilátero delimitado pela Avenida Ari Parreiras, Rua Paulo César, Avenida Roberto Silveira e Rua Santa Rosa, foi assim idealizado pelo mercado imobiliário, em prol de uma valorização dos imóveis e novo campo de atuação em uma área que seria a extensão da “qualidade de vida” do bairro de Icaraí (Figura 5).

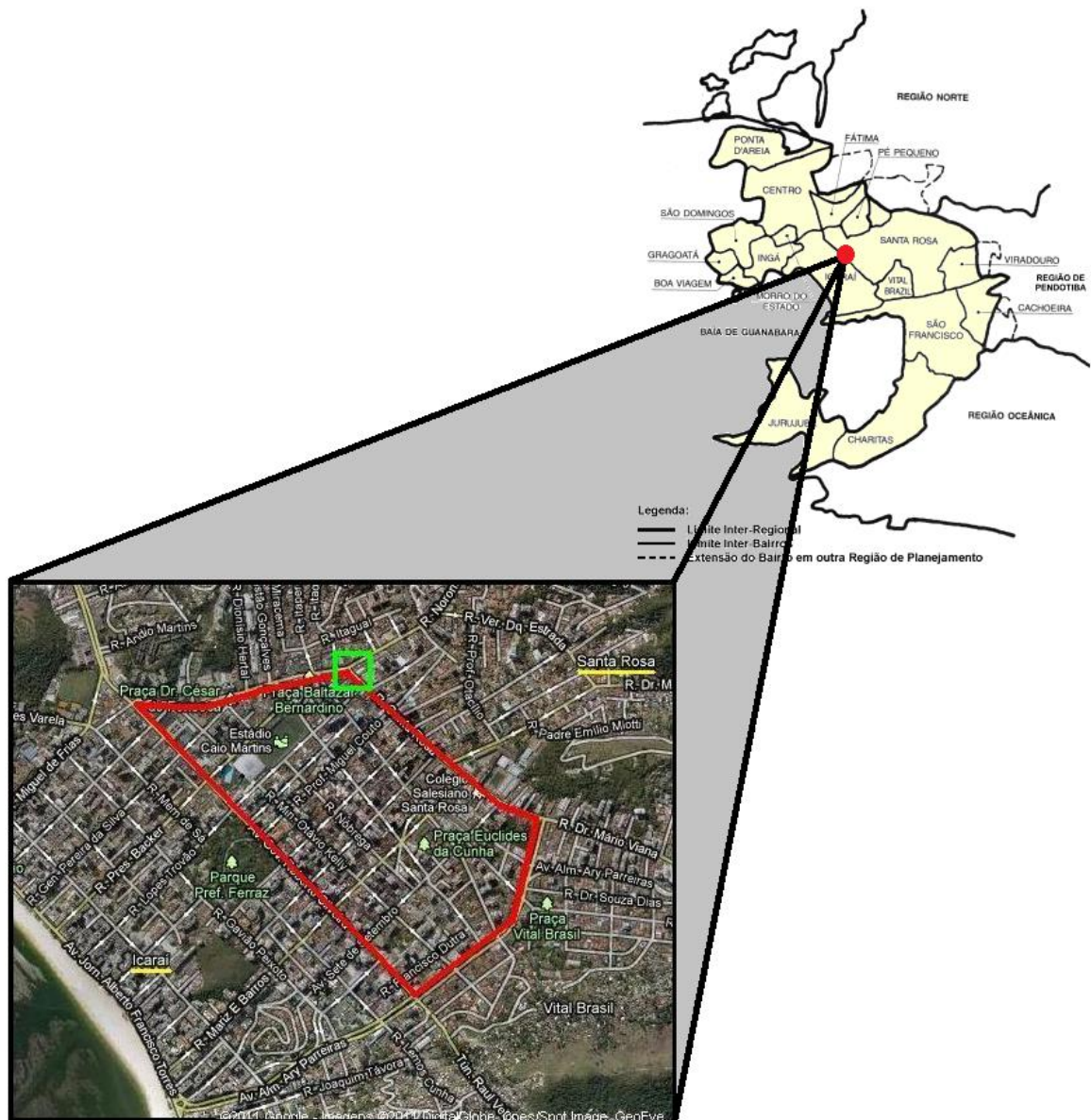


Figura 5: Delimitação do Jardim Icaraí (de vermelho) e no quadrado verde o Largo do Marrão, importante centro comercial da localidade.

Fonte: [www.nitvista.com](http://www.nitvista.com) e *Google Maps* – Elaborado pelo autor.

Ao realizarmos um levantamento sobre as construções na cidade, verificamos que a denominação “Jardim Icaraí” passou a ser explorada a partir dos anos 2000, justamente o ano que foi registrado o “boom” imobiliário nesta localidade. É importante ressaltar que tal denominação não está oficializada em nenhuma lei ou documento legal nos órgãos municipais que competem por isso tal porção do território niteroiense aparece entre aspas neste trabalho. Contudo, em 2002, a apropriação da denominação já era bem “incorporada” pelas empresas do setor da construção civil, sendo ratificada pelo lançamento da construtora Pinto de Almeida do condomínio “Jardim Icaraí”, localizado na Avenida Ari Parreiras.

Para Miranda (2004) é a partir deste ponto que o perfil do logradouro mudou com relação à preferência dos adquirentes que começaram a aquecer uma procura por imóveis naquele local, não só pelos preços mais acessíveis em relação aos dos imóveis mais próximos da orla, como também, “porque poderiam assegurar a aquisição de seus imóveis perto no chamado bairro nobre da cidade, Icaraí” (MIRANDA, 2004, p. 78). Entretanto, quando os capitais incorporadores deslocam-se para novas áreas, alterando o padrão de ocupação, os preços relativos da cidade como um todo, sofrerão alterações. Neste sentido, Abramo (1988) afirma que:

As previsões de valorização futura do imóvel estão intimamente relacionadas com os processos de mudança de uso do solo e reestruturação urbana orquestrada pelos capitais imobiliários. A razão desse relacionamento é explicada pela prática dos incorporadores realizarem de forma antecipada rendas fundiárias. (ABRAMO, 1988, p.121).

De acordo com o presidente da Associação de Moradores de Santa Rosa, Mem de Sá Falcão, o nome Jardim Icaraí foi uma “grande jogada de *marketing* do mercado imobiliário para valorizar o metro quadrado na região”. E, de fato o preço do metro quadrado na cidade está supervalorizado, como nos mostra a tabela (1) abaixo a partir de levantamentos dos preços dos imóveis realizado pelo Centro de Pesquisa e Análise da Informação (Cepai) do Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro:



Tabela 1: Preços do metro quadrado em alguns bairros de Niterói – OUT/2010

Bairros		Valor Geral do M <sup>2</sup>		
		Mínimo	Médio	Máximo
Barreto	Valor do M <sup>2</sup>	1.711	2.684	3.113
	Tamanho	36	58	76
Charitas	Valor do M <sup>2</sup>	4.667	5.588	7.006
	Tamanho	70	106	203
Icaraí	Valor do M <sup>2</sup>	3.364	4.685	6.250
	Tamanho	39	114	307
Santa Rosa	Valor do M <sup>2</sup>	2.458	3.445	4.512
	Tamanho	41	79	189

Fonte: Secovi-Rio e adaptado pelo autor

Pode-se verificar o processo de valorização dos preços da terra em Niterói a partir da comparação com bairros da cidade do Rio de Janeiro. Os valores abaixo apontam para os preços médios dos metros quadrados registrados em outubro de 2010 (tabela 2). Um dos dados verificados é que Charitas, por exemplo, tem o maior preço médio de metro quadrado, próximo ao cobrado na Barra da Tijuca e em Laranjeiras. O bairro de Santa Rosa tem seu preço médio próximo ao cobrado no Recreio dos Bandeirantes, Tijuca e no Centro, com a ressalva que o tamanho da unidade habitacional em Santa Rosa é menor do que os dois primeiros bairros da cidade do Rio de Janeiro.

Tabela 2: Tamanho e valor do M<sup>2</sup> - OUT/2010

BAIRROS	M <sup>2</sup> Venda	Tamanho
Bangu	R\$ 1.097	76
Barra da Tijuca	R\$ 5.518	136
Centro	R\$ 3.980	57
Copacabana	R\$ 6.902	153
Ilha do Governador	R\$ 1.966	96
Jacarepaguá	R\$ 2.695	87
Laranjeiras	R\$ 5.918	100
Méier	R\$ 2.275	89
Recreio	R\$ 3.858	125
Tijuca	R\$ 3.431	120
Vila Isabel	R\$ 2.765	98

Fonte: Secovi-Rio e adaptado pelo autor

Não podemos deixar de mencionar a localidade “Jardim Icaraí” em relação ao preço do metro quadrado e dos imóveis desta área. Dados de 2005 apontavam que o metro quadrado desta faixa da cidade custava entre R\$ 2,3 mil e R\$ 4 mil,

dependendo da localização. De acordo com o vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-RJ), José Francisco Coelho, neste mesmo ano, um apartamento de sala e dois quartos estava custando cerca de R\$ 190 mil enquanto um de três quartos não saía por menos de R\$ 250 mil. Já em 2008, um apartamento de sala e dois quartos custava entre R\$ 200 mil a R\$ 300 mil. Um três quartos ficava por volta de R\$ 290 mil até R\$ 400 mil. Nota-se em um curto período a valorização dos imóveis nesta região da cidade. Segundo dados do jornal O Fluminense – Habitação de junho de 2011, se levarmos em consideração os últimos 10 anos, os imóveis em Niterói em média tiveram uma valorização de mais de 300%.

Em entrevista para o jornal O Fluminense de 31 de agosto de 2008, intitulada “Jardim Icaraí atrai moradores”, o ex-presidente da Associação de Dirigentes do Mercado Imobiliário de Niterói (Ademi-Niterói), Joaquim Andrade, aponta que a infraestrutura do bairro pesa muito na escolha de onde morar. Neste sentido:

Existe um público da classe média que procura essa região. Quem não tem mais possibilidade de morar no miolo de Icaraí, por conta do preço, acaba indo para as áreas próximas. E o Jardim Icaraí é este local, onde tem este nicho específico e com alternativas de transportes, comércio, etc.

Decorre disso, a inserção e atração de diversas empresas construtoras (locais e de outros estados) que começaram a investir nesta parte do território niteroiense, ao implantar empreendimentos tão luxuosos quanto os da orla. Rodrigo Santiago (2000) nos mostra que o capital incorporador é um dos importantes agentes na fragmentação política do espaço urbano. Nas palavras do autor:

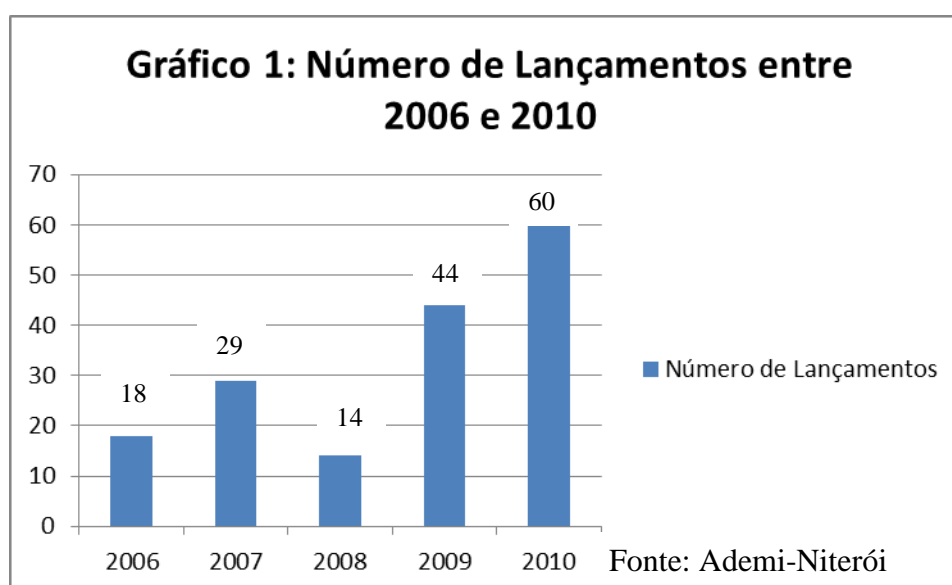
O capital incorporador é um dos agentes da fragmentação política do espaço urbano, dividindo-o em porções definidas nas quais se estabelece o processo de produção de mercadoria habitação a partir de determinações de ordem econômica, social e simbólica, atreladas a questão urbana de modo a interferir e definir o local de moradia dos segmentos mais privilegiados da sociedade. (SANTIAGO, 2000, p. 10).

Portanto, as novas construções fizeram mais alto o preço dos imóveis no local, não só os novos como os do estoque já existente, ou seja, verifica-se que o valor do terreno está estritamente relacionado com as externalidades que o circunda atrelado a inovação e ao *status* do novo imóvel construído.

## 4.2 SANTA ROSA E O “JARDIM ICARAI” EM NÚMEROS: OS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS DE 2006 A 2011

Antes de apresentarmos os dados relacionados a Santa Rosa e ao “Jardim Icarai”, devemos recorrer aos lançamentos em toda cidade de Niterói para comprovar o que a paisagem da cidade nos vem mostrando, isto é, a maciça verticalização nos últimos anos.

Segundos dados da Ademi-Niterói, o crescimento imobiliário de edificações multifamiliares em Niterói realmente ganhou expressividade nesta última década, o que pode ser comprovado pelos dados do gráfico (1). Dos modestos 18 lançamentos no ano de 2006, a cidade de Niterói fechou 2010, ou seja, quatro anos depois, totalizando 60 empreendimentos em construção, mais que o triplo de 2006.



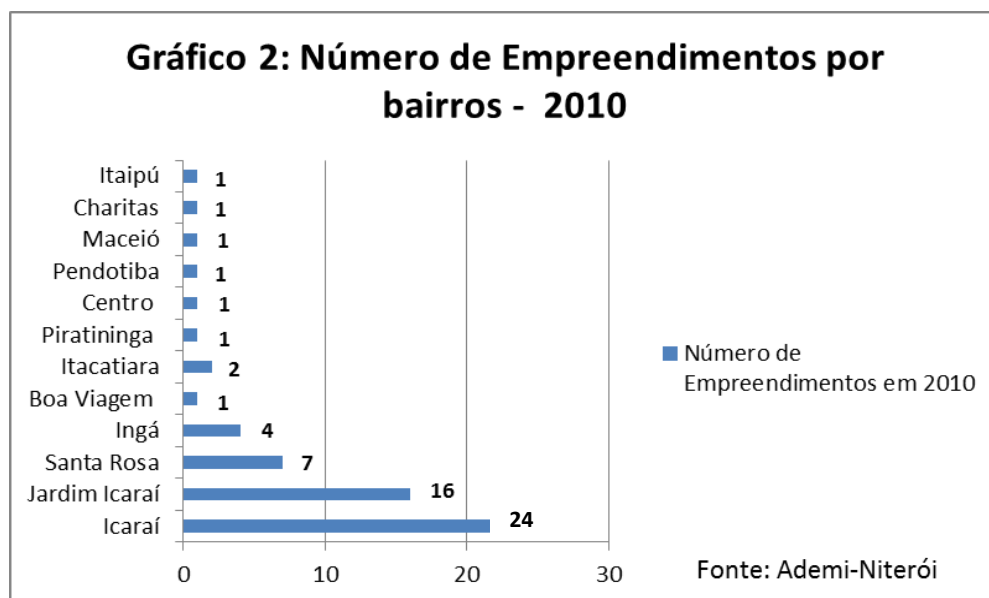
Este cenário levou as grandes empresas do setor a adotarem estratégias diferenciadas para a exploração de um mercado até então dominado por empresas locais. De acordo com a Prefeitura do município, entre os anos de 2005 e junho de 2007, foi autorizada a construção de 24 empreendimentos multifamiliares no bairro de Santa Rosa, totalizando cerca de 1.382 unidades. Apesar de a população crescer em um ritmo menos acelerado<sup>9</sup>, o setor imobiliário vive franca expansão. A Ademi-Niterói contabilizou 11.140 novas unidades entre 2007 e 2010, o que dá quase um

<sup>9</sup> Segundo Censo 2010 do IBGE, a cidade conta com 487.562 moradores, um crescimento de 13.560 pessoas em relação ao levantamento de 2007.

imóvel por novo habitante. Pedro Lentino, urbanista da Universidade Federal Fluminense (UFF), em entrevista para o jornal O Globo de 27 de novembro de 2011, acredita que a proporção se deve à migração de alguns moradores para outros bairros da cidade. Neste sentido:

Estamos vivendo um adensamento. Todos se deslocam para os mesmos bairros, na Zona Sul. Isso justifica a alta venda de apartamentos, mesmo sem que cheguem novos habitantes.

Este adensamento apontado pelo professor Pedro Lentino, é confirmado pelos dados da Ademi-Niterói, uma vez que do total dos novos imóveis, 8.561, o que corresponde a 77%, foram erguidos nesta região. Icaraí, bairro que segundo o Censo 2010 do IBGE tem 78.615 habitantes, recebeu 3.147 unidades neste período. Em Santa Rosa, onde residem 30.623 pessoas, foram construídas 3.124 unidades. Verifiquemos a partir do gráfico (2) abaixo:



É importante ressaltar que o crescimento da cidade, e em especial no bairro de Santa Rosa e na localidade do “Jardim Icaraí” apresentam expressivos números como vimos acima. Porém, os números não são o bastante para explicar o fenômeno analisado neste trabalho. Sendo assim, trabalhos de campo foram realizados com o objetivo de ilustrar o crescimento destas áreas em Niterói (figuras 6, 7 e 8).



Figuras 6, 7 e 8: Na esquerda, o condomínio “Residencial Novo Jardim” na Rua Noronha Torreção 63, da Delta Construções S.A. No meio, o empreendimento “Orchestra Condominium” localizado na Rua Pres. João Pessoa, 95 da CHL/PDG. A última é o condomínio “Tour de Saint Martin” também na Rua Noronha Torreção 144, lançado pela ANFRA Construções.

Fonte: Arquivo do autor (2011).

Em um dos trabalhos de campo realizado no mês de abril de 2011, ao longo de apenas cinco ruas que compõem o objeto desta pesquisa, foram contabilizados 11 empreendimentos com obras em andamento. Este fato ratificou os levantamentos numéricos deste estudo, ressaltando a magnitude do crescimento imobiliário de edificações multifamiliares em Santa Rosa e no “Jardim Icarai”.

Em suma, grande parte dos lançamentos provém de empresas que atuam localmente em Niterói. Oseias da Silva (2009) apontou que do total de 217 empreendimentos lançados na cidade entre 2002 e 2008, 74 destes foram lançados por cinco empresas: Soter; Pinto de Almeida; JM Construções; Bacos ou Afra Construções, ou seja, 34% do total das construções. Segundo o autor, isso significa que as empresas de atuação local são, até o momento, as mais importantes do mercado imobiliário da cidade, controlando a maior parte da produção e com certeza as possibilidades de valorização e desvalorização, isto é, são elas que controlam conjuntamente a decisão crucial de investimento imobiliário, com todas as consequências que podem ter como: valorização de algumas áreas, desvalorização de outras, intensificação da segregação sócioespacial, etc.

Além disso, aparentemente não há uma disputa muito acirrada entre as empresas locais e as empresas paulistas e/ou cariocas de capital aberto, pelo contrário o que se percebe é a associação de empresas dos dois grupos em alguns empreendimentos na cidade, como acontece em relação às parcerias CHL/Pinto de Almeida e Gafisa/Matos e Matos.

Vale ressaltar que a substituição das tradicionais residências e casarões unifamiliares (figuras 9 e 10) por edifícios inovadores multifamiliares, dotados de técnica promoverá uma seletividade em seu uso. Além disso, ocorre nesta determinada localidade um novo ciclo de artificialização do espaço que acarretará em um novo impacto na vida social local.



Figura 9: Uma antiga casa resistindo em tempos de verticalização na Rua Mário Vianna, Santa Rosa. Fonte: *Google Street View* e Arquivo do autor (2011).



Figura 10: Antigo casarão na Rua Santa Rosa. Fonte: *Google Street View*.

Em Baudrillard (1995) a ostentação produz a distinção no espaço social do sujeito, fato este que dignifica e identifica aquela classe social, compreendendo como importante fator de legitimação. Apesar da dimensão econômica estabelecer que o valor de troca é mais importante, verifica-se também a presença do valor de signo, que está além das necessidades materiais de uso da mercadoria. Ao relacionarmos este tema com o nosso objeto de estudo, verificamos a articulação ao

já mencionado *status* como valor de distinção das mercadorias da localidade criada (“Jardim Icaraí”), que o autor denomina como “simulacro”, caracterizada por sofisticados e novos empreendimentos imobiliários nos quais residem pessoas de média/alta classe que habitam uma área que até então pertence ao bairro Santa Rosa.

No próximo tópico mostraremos os investimentos das construtoras em relação ao segmento comercial e empresarial a partir do crescimento de lojas e salas em várias ruas de Santa Rosa e no “Jardim Icaraí”.

#### 4.3 NO CAMINHO DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA... LÁ VEM OS EMPREENDIMENTOS OFFICES

O crescimento de Niterói na última década modificou significativamente o padrão de algumas regiões deste município fluminense. A partir do aumento da população, conceitos e necessidades de determinados locais precisam ser revistos. Em Santa Rosa, o setor de serviços e pequenos negócios há muitos anos localiza-se principalmente em lojas no Largo do Marrão e arredores (ver localização na figura 5). É neste sentido que concomitantemente às construções residenciais multifamiliares, surgem os empreendimentos comerciais. Verifica-se a cada dia o surgimento de lojas, galerias e edifícios de salas comerciais que passaram a compor e modificar ainda mais a paisagem da localidade (figuras 11 e 12).

Em relação aos empreendimentos comerciais, na área de estudo foram mapeados três edifícios em construção (“Near Offices”, “Premier Offices” e o “Jardim Icaraí Offices”), além de dezenas de galerias também em construção através de “armações pré-moldadas” nos terrenos de dimensões menores.



Figura 11: O antes e o depois. Modificações no espaço urbano através do “Jardim Icaraí Offices” na Rua Geraldo Martins.

Fonte: *Google Street View* e Arquivo do autor (2011).



Figura 12: O mesmo terreno em dois momentos distintos, mostrando a modificação de uso do solo urbano, lojas comerciais na Rua Lopes Trovão esquina com Rua Geraldo Martins.

Fonte: *Google Street View* e Arquivo do autor (2011).

Segundo Carlos Eduardo Penna, da Efer Construtora, um edifício comercial traz benefícios não apenas ao local da construção, mas principalmente ao bairro onde está localizado. Neste sentido, em entrevista para o jornal *O Fluminense – Habitação* de abril de 2011, ele diz:

O crescente número de lançamentos residenciais nos últimos cinco anos em Niterói fez com que os imóveis comerciais fossem necessários. Um novo edifício induz todo o comércio de um bairro. Por exemplo, esses edifícios com salas abrigam muitos profissionais liberais. Mas estes profissionais vão precisar ter restaurante perto, um estacionamento, uma loja de roupas, calçados. Então, esse novo empreendimento faz crescer vários outros em torno dele, melhorando a estrutura do bairro, gerando mais emprego e renda.

O diretor da construtora Fernandes Maciel, Vicente Maciel, responsável pela construção do “Near Offices” na Avenida Sete de Setembro, também em Santa Rosa, alega que a “Prefeitura de Niterói incentiva construções nas imediações da cidade, justamente para diminuir o trânsito e facilitar o acesso”. Com argumentos próximos, o diretor da Ademi-Niterói, Jean Pierre Biot, considera que esses investimentos vêm ao encontro das necessidades dos moradores da região. Em entrevista para o jornal *O Fluminense*, de 26 de outubro de 2009, intitulada “Santa Rosa ganha ar empresarial”, o diretor afirma que:



A população está preocupada com a qualidade de vida. Não somos nós que ditamos as tendências do mercado, apenas seguimos as vertentes determinadas pela própria sociedade. Por isso os investimentos surgem na medida em que as pessoas exigem, ou seja, atuamos com a demanda. O aumento nos investimentos comerciais é certamente associado ao trânsito, porque os moradores preferem destinos mais curtos, a fim de evitar engarrafamentos.

Na realidade, o discurso do diretor da Ademi-Niterói é no mínimo contraditório, uma vez que este afirma que não é o capital imobiliário que rege as tendências do mercado. Mas, então quem passou a denominar uma certa área em Santa Rosa de “Jardim Icaraí”? A própria sociedade? As classes com alto poder aquisitivo só passaram a residir naquela localidade porque em Icaraí o solo urbano encontra-se praticamente saturado para novas construções, levando o mercado imobiliário a difundir que tal quadrilátero próximo era uma localidade com a extensão do mesmo *status* de Icaraí, mas que não era Santa Rosa, e sim, “Jardim Icaraí”.

Contudo, verificamos que as construtoras atuantes em Niterói, e em particular, no bairro de Santa Rosa e no “Jardim Icaraí” passaram a investir no conceito “fica pertinho de tudo”: próximo das instituições de ensino e ainda perto de algumas das melhores opções de gastronomia ou de serviços cotidianos para que tais qualidades tornem-se atrativos em seus empreendimentos. A partir deste item verificamos a expressividade das construções imobiliárias tanto residenciais como comerciais que estão modificando o espaço urbano do bairro de Santa Rosa na localidade do “Jardim Icaraí”, objetos desta pesquisa.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações econômicas oriundas dos incentivos governamentais diretos e dos investimentos industriais, em especial, o petrolífero, siderúrgico e o naval promoveram a retomada no dinamismo do estado do Rio de Janeiro. A partir do anúncio do COMPERJ, em 2006, a ser implantado em Itaboraí e São Gonçalo (municípios vizinhos a Niterói), a atividade imobiliária aumentou sua atuação no Leste Metropolitano Fluminense e faz parte deste crescimento, o processo de verticalização no bairro de Santa Rosa e na localidade do “Jardim Icarai”.

Tendo em vista que a construção civil é um grande aliado para o crescimento econômico, o Estado acaba passando da figura de organizador do interesse coletivo para a de agente e interlocutor do crescimento econômico empresarial, dotando o espaço urbano, ao expandir fronteiras e ramificar os fluídos político-econômicos desta região. Mesmo com as manifestações das organizações populares que não desejavam mudanças no padrão construtivo, as leis são aprovadas em benefício do aumento de gabaritos, da diminuição e/ou da não existência de espaços entre as edificações, bem como do aumento do fluxo de automóveis e outros meios de transporte entre as vias de bairros que já se encontravam com problemas relacionados ao crescimento urbano desenfreado.

Portanto, a partir das análises apresentadas, verificamos que o bairro de Santa Rosa e a localidade “Jardim Icarai” passam por um intenso processo de crescimento imobiliário. As novas construções fizeram elevar os preços dos imóveis no local, não só em relação os novos empreendimentos como em relação aos preços do estoque já existente. Neste ponto, verifica-se que o valor do terreno está estritamente relacionado com as externalidades que o circundam atrelado à inovação e ao *status* do novo imóvel construído.

Contudo, a intenção deste estudo foi tentar chamar a atenção para o exorbitante crescimento imobiliário, em detrimento, da “qualidade de vida” para a população niteroiense. Afinal, a “qualidade de vida” foi construída como imagem da cidade, isto é, como uma espécie de estratégia territorial que foi apropriada pelas empresas imobiliárias atuantes no município com a finalidade de explorar tal estilo de vida em seus negócios. Porém, o que acontece hoje é o descaso para com o planejamento urbano que não acompanha este crescimento imobiliário a partir de 2006.

Por fim, consideramos esta pesquisa relevante ao trazer informações sobre as modificações e reestruturação espacial urbana em que perpassa a cidade de Niterói, modificações estas evidenciadas tanto no que se refere à substituição de residências unifamiliares pelas residências multifamiliares, tanto em relação à verticalização do setor de serviços, a partir dos empreendimentos *offices*.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1988.

ARAÚJO, Flavio Faria de. As questões urbano-ambientais da expansão imobiliário do bairro de Icaraí – Niterói – RJ. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização), São Gonçalo: UERJ, 2010.

BAUDRILLARD, Jean. Para uma crítica da economia política do signo. Rio de Janeiro: Effos, 1995.

BIASOTTO, R. (Org.). Avaliação dos Planos Diretores – Estudo de Caso de Niterói. Rede de avaliação e capacitação para a implementação dos planos diretores participativos. Rio de Janeiro, 2010.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Cidade. São Paulo, Contexto, 1992.

CARVALHO, Marcos César Araújo – Niterói: a construção de uma imagem de “Cidade de Qualidade de Vida”. Dissertação (Mestrado em Geografia), Niterói: UFF, 2001.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Editora Ática, 1995.

\_\_\_\_\_. Trajетórias geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

FRANÇA, Lucas Miguel. Crescimento imobiliário no bairro de Icaraí em Niterói. Trabalho de Conclusão de Curso, Niterói: UFF, 2008.

GOTTDIENER, M. A produção social do espaço urbano. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento urbano: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. in: *Espaços & Debates* nº 39, 1996, p. 48-64.

KLEIMAN, Mauro. Redes de infra-estrutura e a estruturação das cidades. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2004.

MENEZES, Isabela Müller. A atuação do Conselho Comunitário da Orla da Baía: quando a Cidade Sorriso chorou. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Sociologia Urbana), Rio de Janeiro: UERJ, 2010.

MIRANDA, Maria Alice Santos de. A Dinâmica da Configuração Sócio Espacial na Cidade de Niterói: Um Estudo da Mobilidade Espacial. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - IPPUR/UFRJ, 2004.

RIBEIRO, Luís César Queiróz. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RUA, João (Org.). Paisagem, espaço e sustentabilidades. Rio de Janeiro: PUC-Rio, 2007.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2008.

\_\_\_\_\_. Espaço e Sociedade. Petrópolis: Vozes, 1979.

\_\_\_\_\_. Técnica, Espaço, Tempo. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTIAGO, Rodrigo Bastos. A expansão urbana e a promoção imobiliária na Região Oceânica de Niterói. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2000.

SEIXAS, Lúcia. Praia de Icaraí, a eterna preferida. Revista Patrimóvel, Niterói, v.8, n.30, p.26-27, abr., 2010.

SILVA, Oséias Teixeira da. 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. Revista Tamoios, São Gonçalo, v. IV, n.1, p.1-19, jan/jun, 2008.

SILVA, Oséias Teixeira de. O espaço urbano e a produção imobiliária no leste-metropolitano do Rio de Janeiro entre 2002-2008. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) São Gonçalo-RJ. 2009.

SOUZA, Marcelo Lopes de Souza. O ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Aluisio Gama de (Coord.). Estudo Socioeconômico 2007 Niterói. Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro - TCE/RJ, 2007.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A Identidade da Metrôpole: a Verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

## SITES

Disponível em: <[www.ademiniteroi.com.br](http://www.ademiniteroi.com.br)> Acesso em: 15 out. 2011

Disponível em: <[www.grupoprazerdejogar.blogspot.com](http://www.grupoprazerdejogar.blogspot.com)> Acesso em: 26 nov 2011

Disponível em: <<http://jornal.ofluminense.com.br/>> Acesso em: 18 out. 2011

Disponível em: <[www.maps.google.com.br/maps](http://www.maps.google.com.br/maps)> Acesso em: 20 abr. 2011

Disponível em: <[www.nitvista.com](http://www.nitvista.com)> Acesso em: 10 nov 2011

Disponível em: <<http://www.pintodealmeida.com.br/>> Acesso em: 13 out 2011

Disponível em: <<http://www.urbanismo.niteroi.rj.gov.br>> Acesso em: 13 out 2011

