



EXPRESSÕES

GEOGRÁFICAS

REVISTA ELETRÔNICA DOS ESTUDANTES DE GEOGRAFIA DA UFSC

www.geograficas.ufsc.br ISSN 1980-4148 - Web Qualis/CAPES

A INCORPORAÇÃO DO ESPAÇO NA LÓGICA DE ACUMULAÇÃO CAPITALISTA E A FORMAÇÃO DE NOVOS EIXOS/ÁREAS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM NITERÓI (RJ) ¹

Kelly Soares Figueiredo

A pesquisa de Dissertação tem por base a investigação acerca dos processos envolvidos na evolução do espaço urbano submetido à lógica capitalista de produção imobiliária na cidade de Niterói no período atual, sobretudo do último decênio. Niterói está localizada na Região Metropolitana do Estado do Rio de Janeiro, margeada pela Baía de Guanabara. Pretendemos elucidar em que medida as estratégias de intervenções por parte do setor imobiliário, assim como, as ações do poder público municipal, vêm produzindo uma estruturação do espaço urbano local através da formação eixos/áreas de valorização. O trabalho estabelece fundamentação teórica que permite compreender o movimento que transforma o espaço urbano em mercadoria, peculiar pela sua fixidez, portanto, o seu acesso ocorre pela apropriação privada e permite monopolização. O poder de compra de uma sociedade dividida em classes infere no acesso ao espaço urbano, o que acarreta em uma hierarquização do mercado de moradias, a partir da diferenciação dos preços do solo urbano influenciados pelo setor imobiliário que faz uso de elementos como a localização e centralidade. Para aprimorar o entendimento das estratégias de valorização imobiliária do espaço, traçamos um perfil da dinâmica da produção imobiliária na cidade, elucidando a espacialização dos empreendimentos imobiliários lançados pelas construtoras (com destaque ao período entre 2001-2014). Os quais nos permitiram identificar eixos/áreas reais ou potenciais de valorização dentre as cinco regiões de planejamento da cidade de Niterói: Norte, Praias da Baía, Pendotiba, Oceânica e Leste. Colocou-se em evidência a atuação do poder público municipal com a prática de *City Marketing*, através da execução de obras que encaram a cidade de forma fragmentada. A região Praias da Baía se destaca nesse cenário, pois recebeu a construção do MAC (Museu de Arte Contemporânea) em 1996, parte da implantação de projetos urbanísticos que materializam a cidade como mercadoria. A apropriação do espaço na região Praias da Baía promove a gentrificação, destinada aos agentes sociais de classes média e alta, que consomem signos de bem-estar, conforto e exclusividade, exaltados pelo setor imobiliário, que faz uso das forças de monopólio ali presentes e da centralidade para inferir preços de monopólio. O trabalho fez uso do conceito de fronteira urbana para aprimorar o entendimento das estratégias de valorização do espaço, verificando como esse processo se consumou na ocupação da Região Oceânica, associada à autoss segregação urbana residencial na forma de condomínios horizontais fechados (enclaves fortificados). O resultado é a

¹Dissertação (Mestrado) defendida no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense (UFF). Professor Orientador: Dr. Márcio Piñon de Oliveira. Data da defesa: 20 de março de 2015.



EXPRESSÕES

GEOGRÁFICAS

REVISTA ELETRÔNICA DOS ESTUDANTES DE GEOGRAFIA DA UFSC

www.geograficas.ufsc.br ISSN 1980-4148 - Web Qualis/CAPES

constante diferenciação socioespacial intraurbana sob a égide da produção capitalista imobiliária que tem o poder público municipal executando legislações e projetos urbanísticos que favorecem ao setor imobiliário extrair sobrelucros de localização a partir de forças de monopólio e da centralidade.

Palavras-chave: Niterói; Produção Imobiliária; Setor Imobiliário; *City Marketing*; Gentrificação.