





Expansão imobiliária e adensamento populacional na periferia do Estado do Rio de Janeiro/Brasil: uma análise da cidade de Nova Iguaçu

Real estate expansion and population density on the periphery of a Brazilian State: an analysis of the city of Nova Iguaçu

Expansión inmobiliaria y densidad de población en la periferia de un Estado brasileño: un análisis de la ciudad de Nueva Iguazú

 **André da Silva Menezes**
 andresmenezes@outlook.com
 Centro Federal de Educação Tecnológica Celso
 Suckow da Fonseca, Brasil

 **José André Villas Boas Mello**
 jose.mello@cefet-rj.br
 Centro Federal de Educação Tecnológica Celso
 Suckow da Fonseca, Brasil

Recepción: 04 Abril 2022
 Aprobación: 29 Julio 2022
 Publicación: 01 Noviembre 2022

Cita sugerida: Menezes, A. S. y Mello, J. A. V. B. (2022). Expansão imobiliária e adensamento populacional na periferia do Estado do Rio de Janeiro/Brasil: uma análise da cidade de Nova Iguaçu. *Geograficando*, 18(2), e122. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe122>

Resumo: Este artigo tem o objetivo de compreender o recente processo de adensamento urbano na cidade brasileira de Nova Iguaçu/RJ, que tem se acentuado com a expansão do mercado imobiliário e com a instalação de novos polos geradores de viagens no seu centro, o que reforça, segundo Mello (2019), sua característica de subcentro regional. Através de uma abordagem exploratória, o artigo detectou que a relevância e influência histórica e econômica da centralidade de Nova Iguaçu em um contexto sub-regional influi no processo de adensamento, bem como o déficit de moradias e regiões qualificadas na região analisada. A baixa densidade da região central do município, com muitos terrenos e unidades unifamiliares ainda disponíveis, também facilita a operação de agentes imobiliários, que passaram a investir pesadamente na região nos últimos anos.

Palavras-chave: Adensamento Urbano, Centralidade Urbana, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro.

Abstract: This article aims to understand the recent process of urban densification in the Brazilian city of Nova Iguaçu/RJ, which has been accentuated with the expansion of the real estate market and the installation of new poles in its center that generate travel and which, according to Mello (2019), reinforces its characteristic of regional sub-center. Through an exploratory approach, the article detected that the relevance and historical and economic influence of the centrality of Nova Iguaçu in a sub-regional context influences the densification process, as well as the deficit of qualified housing and neighborhoods in the analyzed region. The low density of the central region of the municipality, with many land and single-family units still available, also facilitate the operation of real estate agents, who have started to invest heavily in the region in recent years.

Keywords: Urban Densification, Urban Centrality, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro.



Resumen: Este artículo tiene como objetivo comprender el proceso reciente de densificación urbana en la ciudad brasileña de Nova Iguaçu/RJ, que se ha acentuado con la expansión del mercado inmobiliario y la instalación de nuevos polos en su centro, que generan viajes, lo que refuerza, según a Mello (2019), su característica de subcentro regional. A través de un abordaje exploratorio, el artículo detectó que la relevancia e influencia histórica y económica de la centralidad de Nova Iguaçu en un contexto subregional influye en el proceso de densificación, así como en el déficit de viviendas y regiones calificadas en la región analizada. La baja densidad de la zona central del municipio, con muchos terrenos y viviendas unifamiliares aún disponibles, también facilita la operación de los agentes inmobiliarios, que han comenzado a invertir fuertemente en la zona en los últimos años.

Palabras clave: Densidad Urbana, Centralidad Urbana, Nova Iguaçu, Rio de Janeiro.

INTRODUÇÃO

O crescimento do Rio de Janeiro enquanto metrópole impõe à gestão pública contínuos desafios relacionados a questões demográficas e de uso e ocupação do solo (Mello, 2019). Ao longo do século XX a expansão da cidade do Rio de Janeiro em direção às periferias e aos municípios vizinhos ocorreu de forma acelerada e sem o acompanhamento de políticas públicas adequadas, levando aos conhecidos problemas urbanos que a cidade enfrenta atualmente, como favelização, deficiências no sistema de transporte público e carência de emprego e renda nas regiões mais distantes da região metropolitana.

Um dos reflexos mais evidentes foi a formação de localidades distantes que existiam em função do centro metropolitano, que concentrava (e ainda concentra) grande parcela dos empregos, as cidades-dormitório. O termo, segundo Ojima *et al.* (2010) costuma ser utilizado com uma carga pejorativa para os municípios que apresentam baixo nível de desenvolvimento econômico e social, precárias condições de assentamento e de vida para sua população, e nítida dependência econômica de um polo regional.

Dentro deste contexto, o município de Nova Iguaçu tem características interessantes e que justificam seu estudo. Sua história confunde-se com a da Baixada Fluminense (Rocha, 2019; Rodrigues, Souza & Mello, 2022), uma vez que muitos dos municípios hoje existentes na região emanciparam-se ao longo do último século (Mello, 2019). Sua região central, cortada por importantes vias de ligação, dentre elas um ramal ferroviário (Santos, 2013), tornou-se uma importante centralidade metropolitana e regional, servindo também a habitantes dos municípios vizinhos, muitos dos quais ainda bastante carentes. Ainda assim, é uma das centralidades de menor densidade da RMRJ, o que pode estar mudando com a recente expansão do mercado imobiliário no município.

O fenômeno de adensamento urbano e esvaziamento das cidades tem sido estudado por diversos autores, dentre eles, Ghadami e Newman (2019), Næss, Saglie e Richardson (2019), Barresi (2018), Biscalchim e Barreira (2020). Entretanto, a ênfase tem sido sobre o ponto de vista do debate sobre políticas públicas de ocupação urbana. Muitos dos estudos retratam áreas centrais que são catalizadoras de atratividade, ou seja, não estudam periferia, objeto desta investigação. Dito isso, este artigo tem o objetivo de compreender a recente expansão imobiliária na cidade de Nova Iguaçu, que tem se expandido com a instalação de novos polos geradores de viagens, que reforça, segundo Mello (2019), a sua característica de subcentro.

A proximidade geográfica com os municípios de Mesquita (literalmente na divisa com o centro de Nova Iguaçu), Nilópolis e Belford Roxo, bem como o fato de ser a centralidade regional mais próxima a Japeri e Queimados, influi na dinâmica da região e potencialmente colabora na questão da procura por moradias.

Contribui para essa percepção o fato de que, com a exceção de Nilópolis, que se emancipou de Nova Iguaçu em 1947, todos os demais municípios se emanciparam após a promulgação da constituição de 1988 (sendo Mesquita a última emancipação, ocorrida no ano de 1999).

O planejamento urbano deve ser adequado à realidade territorial e orientado à centralidade e ao padrão de mobilidade e acessibilidade (Carneiro et al., 2019), atendendo demandas históricas, e quase sempre orientado ao centro. Desse modo, ao dispor de infraestrutura, e sendo uma centralidade relevante no contexto metropolitano, o planejamento da ocupação do solo na região central do município é fundamental para garantir não apenas o fortalecimento econômico da região, como a redução das disparidades sociais, o melhor aproveitamento das infraestruturas existentes e o crescimento da mancha urbana em direção às periferias.

REVISÃO DE LITERATURA

Uso da terra e centralidades

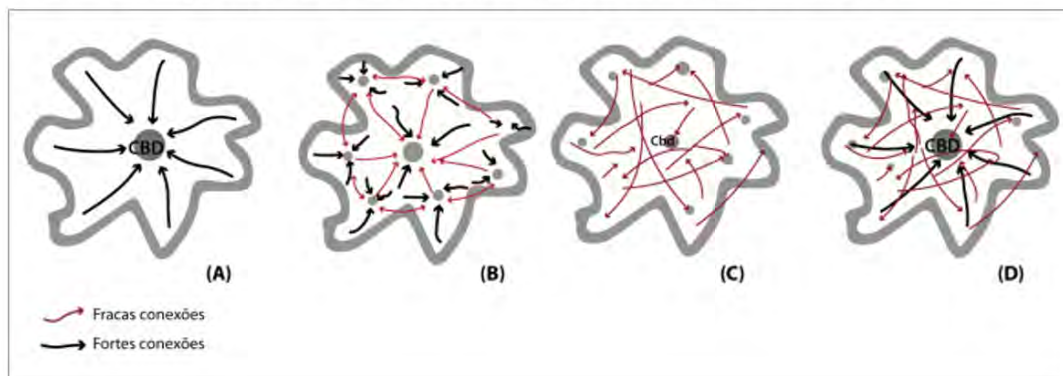
A modelagem das cidades, em especial cidades antigas e não planejadas, é um desafio que busca integrar de forma inteligente o espaço físico, os recursos disponíveis e a população residente (Jazar, 2021; Ultramari & Andreoli, 2021; Pereira, 2021; Cao, 2022. Para Bramley e Power (2009, e Andreatta e Barbosa Vilas Boas (2021), o planejamento do uso da terra é a principal intervenção política que busca influenciar a forma física das cidades.

No Brasil, a partir da década de 1950, e ao longo de três décadas, milhões de pessoas de baixa renda migraram das áreas rurais para as urbanas. A migração era direcionada desproporcionalmente para grandes metrópoles, onde o assentamento acontecia, muitas vezes de maneira informal, em áreas urbanas periféricas. As décadas seguintes foram caracterizadas por uma mudança em direção ao alto crescimento populacional em cidades pequenas e médias, e taxas estagnadas de crescimento populacional em grandes metrópoles. Como resultado, o Brasil hoje possui um sistema urbano altamente complexo, com áreas metropolitanas monocêntricas e policêntricas que variam de megacidades globais a futuros centros urbanos regionais (García-López & Moreno-Monroy, 2018).

Para Kneib (2016), uma cidade é composta por diversos núcleos, ou subcentros, de portes distintos, que concentram atividades diversificadas e complementares. Centralidades planejadas criam oportunidades para que pessoas desenvolvam suas atividades em locais próximos, o que pode contribuir para evitar os longos deslocamentos diários bairro/centro e centro/bairro, hoje observados na maioria das grandes cidades. Na visão de Bertaud (2002), à medida que cresce em tamanho a centralidade pode se modificar, a estrutura original monocêntrica pode evoluir na direção da dispersão, se dissolvendo, se espalhando pelo tecido urbano, em direção à característica policêntrica. As regiões monocêntricas e policêntricas são da mesma origem, da mesma espécie, observadas em um horário diferente durante seu processo evolutivo.

A figura 1 apresenta o cenário “a”, uma estrutura monocêntrica onde todos os deslocamentos estão direcionados a um único centro. No cenário “b”, subcentro fora centro principal, chamado de CBD (Central Business District, surgem e contribuem para a retenção de deslocamentos na região e a captação de deslocamentos oriundos de regiões adjacentes. No cenário “c” se estabelecem fortes e frágeis *links*, sem que haja padrão de deslocamentos, as regiões captam deslocamentos de destino originados em qualquer região e algumas regiões podem não interagir, desenvolver relações de origem e destino. Já no cenário “d”, o modelo monopolocêntrico projeta deslocamentos em direção ao centro como relevantes, porém outras emergem centralidades periféricas com diferentes capacidades de polarização no que se refere ao padrão de viagens em volumes randômicos destinados a elas.

FIGURA 1
 Representação esquemática dos padrões de deslocamento em regiões metropolitanas



Fonte: Bertaud (2002)

Desse modo, a identificação dessas centralidades é etapa fundamental para o desenvolvimento de projetos capazes de melhorar o planejamento do território e a distribuição das atividades urbanas (Kneib, 2016). As centralidades não estão concentradas, que são baseadas em deslocamentos que não possuem padrão morfológico uniforme com conexões entre centro e periferia, indícios de surgimentos de novas centralidade fora do centro principal. A intensificação das demandas imobiliárias pelas áreas centrais fora do centro principal pode ocasionar o aumento da densidade do uso do solo na periferia, revelando um processo de concentração que pode ser natural ou induzido pelo planejamento público (Mello, 2019).

Das centralidades ao contexto da densidade urbana

O estudo da densidade urbana é um termo para se referir ao número de pessoas que habitam uma determinada área urbanizada e à quantidade de área construída em um local definido. É considerado um fator importante para entender como as cidades funcionam (Lehmann, 2016). Os centros lineares são formações capazes de organizar o território e as atividades metropolitanas contemporâneas, onde a urbanidade pode expandir-se no sentido longitudinal, transversal e vertical, transbordando os limites dos espaços públicos, ocupando os terrenos privados, o que aumenta as possibilidades de socialização e dinamiza a vida urbana. Estes aspectos ampliam e melhoram a relação entre a arquitetura e a cidade, e expressam a hiperconectividade característica da sociedade atual (Priore Lima, 2022).

As redes são uma série de vértices ou nós conectados e arestas ou linhas (Sovik, 2014). Uma rede de cidades é uma estrutura onde os nós são as cidades, conectadas por elos de diferentes naturezas, por meio dos quais se trocam fluxos de natureza socioeconômica. A principal característica das redes de cidades é a possibilidade de estruturas hierárquicas e não hierárquicas simultâneas, a cooperação (ou competência – cooperação) entre as cidades (Boix, 2003).

Ainda que não haja consenso entre autores sobre características de redes quanto à densidade ideal para uma ocupação urbana sustentável e quanto à qualidade de vida que ocupações de baixa densidade e alta densidade podem prover, o desenvolvimento urbano de alta densidade é considerado mais eficiente e econômico do que o desenvolvimento de menor densidade em termos de fornecimento de infraestrutura cinza (energia, estradas, saneamento etc.), o que potencialmente reduz a poluição e promove um sistema de transporte público mais eficiente e um *layout* urbano que reduz a necessidade de transporte pessoal de automóveis (Dempsey, Brown & Bramley, 2012). Susanti, Soetomo, Buchori e Brotosunaryo (2016) destacam que as cidades devem se planejar seguindo o conceito de crescimento inteligente. O conceito traz consigo a ideia de que o crescimento

deve ser acompanhado por um desenvolvimento saudável em termos econômicos, ambientais e sociais. O conceito básico do crescimento inteligente leva em consideração:

- O uso misto da terra;
- Um projeto de ocupação urbana compacta, eficaz e eficiente;
- Acesso a comércio e serviços a pé;
- Ter um forte senso de lugar;
- Preservação de espaços abertos;
- Desenvolvimento guiado pelas necessidades da sociedade;
- Acesso facilitado ao transporte;
- Decisão de desenvolvimento justa, econômica e que possa ser mensurada;
- Decisão de desenvolvimento baseada no comum acordo entre partes interessadas.

Essa visão é consonante com Caragliu, Deo Bo e Nukamp (2011), para quem os problemas associados às aglomerações urbanas têm geralmente sido resolvidos por meio da criatividade, capital humano, cooperação (às vezes barganha) entre as partes interessadas relevantes e ideias científicas brilhantes: em poucas palavras, soluções “inteligentes”. Isso inclui reavaliar ambiente construído, densidades e a forma como as políticas públicas são formuladas e como as metrópoles são pensadas.

Outro problema urbano relacionado a questão da densidade diz respeito aos vazios urbanos. Para Cavalcanti e Alvim (2019) a temática dos vazios urbanos tem permeado as questões sobre a cidade contemporânea na América Latina e no Brasil (Biscalchim & Barreira, 2020). O fenômeno, intimamente ligado a questões como especulação imobiliária e supervalorização da terra urbana, tem impacto direto na configuração do espaço urbano, bem como na relação dos indivíduos com a cidade.

De acordo com Moraes (2018), a condição de exclusão social dos vazios urbanos ganha contornos mais nocivos nas áreas centrais onde se concentram as maiores oportunidades de acesso à urbanidade. Os vazios urbanos têm grande importância no contexto urbano uma vez que podem ser encarados como oportunidades nas cidades como reserva estratégica, área para crescimento, para proteção ambiental, para criação de habitação de interesse social, para implantação de equipamento público. Para McFarlane (2016), a densidade é um problema político. Ela não pode ser concebida ou exercida por si só, porque está sempre relacionada a outras questões, espaços e atores. Focar em questões demográficas ou no emprego rapidamente exige um ajuste de contas com infraestrutura, serviços e moradia, que trazem à tona rapidamente questões relacionadas ao mercado imobiliário.

Moroni (2016) afirma que, ao longo do século XX, foram feitos esforços consideráveis para reduzir a densidade urbana, sempre que possível, e para separar os vários usos (habitação, comércio, indústria etc.) através da aplicação de um tipo rígido de zoneamento monofuncional. Dessa realidade emerge o conceito de *novo urbanismo*, que busca a substituição do modelo de ocupação do solo por casas unifamiliares, que ocupam mais espaço nas cidades, por um modelo com densidades populacionais mais altas e menos dependência do automóvel. Lara (2011) dispõe que o conceito nasceu da necessidade de repensar os subúrbios que dominam o cenário norte-americano desde a década de 1950.

METODOLOGIA

Para compreender a recente expansão imobiliária na cidade brasileira chamada Nova Iguaçu, que tem se expandido com a instalação de novos polos geradores de viagens, o que reforça, segundo Mello (2019), a sua característica de subcentro, o artigo se utilizará de um método exploratório, que permita discutir a relevância e influência da centralidade de Nova Iguaçu em um contexto sub-regional, para então debater sobre a questão do adensamento territorial. Ao se referir ao contexto sub-regional ou à região do entorno de Nova Iguaçu,

se considerará os municípios de Mesquita, Nilópolis, Belford Roxo, Japeri e Queimados, pela proximidade histórica e geográfica antes referida.

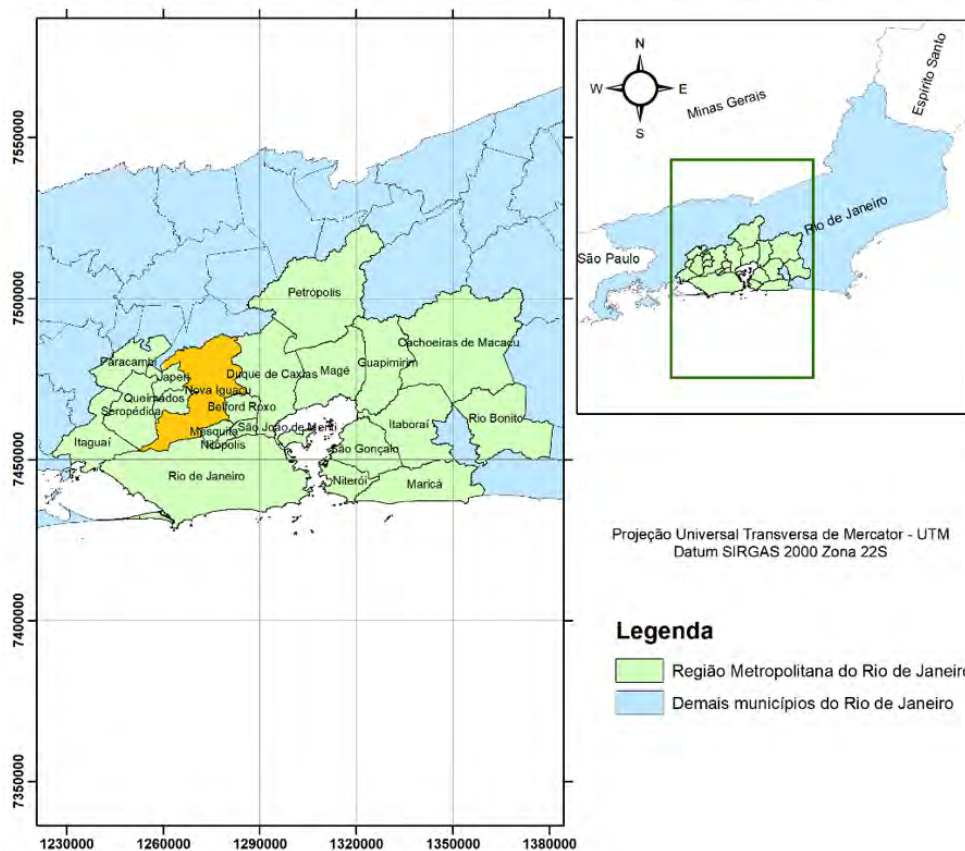
Também é relevante delimitar o que constitui a centralidade de Nova Iguaçu. Ao longo deste texto, se refere ao centro ou à região central do município de Nova Iguaçu, delimitação prevista na Lei Municipal nº 2.952/1998 e reproduzida no Plano Diretor vigente (Lei Municipal nº. 4.092/2011), que divide o território iguaçuano em nove Unidades Regionais de Governo (URG). A URG I – CENTRO compreende os bairros oficiais Centro, Califórnia, Vila Nova, Caonze, Bairro da Luz, Santa Eugênia, Jardim Iguaçu, Chacrinha, Moquetá, Viga, Rancho Novo, Vila Operária, Engenho Pequeno, Jardim Tropical e Prata e bairros não oficiais contidos na região delimitada. É importante destacar que a delimitação oficial do município em Unidades Regionais de Governo foi utilizada como base na definição das subdivisões realizadas nos estudos oficiais citados ao longo do texto. Assim, a centralidade metropolitana “Centro de Nova Iguaçu” obedece às delimitações da divisão administrativa “URG I -Centro” prevista na legislação municipal.

NOVA IGUAÇU, UMA CIDADE EMERGENTE

A Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), estabelecida pela Lei Complementar nº 20, de 1 de julho de 1974, é hoje composta por 21 municípios, que compreendem o entorno da Baía de Guanabara. Ao longo dos últimos séculos, em especial do século XX, houve expressiva ocupação desse território, que soma a área de 6744,63 km². Essa ocupação levou em consideração a peculiar geografia da região, composta por grandes maciços e pela Região Hidrográfica da Baía de Guanabara, composta por bacias hidrográficas dos rios que encontram na baía seu estuário, cortando assim os municípios da RMRJ. Com isso, a malha urbana da região apresenta notórias descontinuidades, que influenciam na dinâmica da metrópole.

O município de Nova Iguaçu inserido na RMRJ, figura 1, é hoje um dos municípios que compõem a sub-região conhecida como Baixada Fluminense. Formada inicialmente por diversas pequenas freguesias, com sede na Vila de Iguaçu, hoje essa região compreende não apenas o município de Nova Iguaçu, abarcando também os territórios que hoje pertencem a Belford Roxo, Duque de Caxias, Japeri, Mesquita, Nilópolis, Queimados e São João de Meriti. Como nos informa Silva (2017), ao longo do século XIX, a região de uma maneira geral conviveria com duas dinâmicas econômicas: a área mais próxima da Baía de Guanabara especializou-se no escoamento dos produtos vindo do interior por meio de seus rios e portos, enquanto a mais distante tinha como base as lavouras de café e mandioca, substituindo a cana.

FIGURA 2
Nova Iguaçu e sua conexão urbana na RMRJ



Fonte: Autores

O processo de ocupação do solo da região não ocorreu de forma planejada. Ainda hoje, em muitos bairros, infraestruturas básicas como asfalto e acesso a redes de água e esgoto não acompanham o ritmo de construção de moradias. A discrepância entre o número de moradores e a oferta de empregos ao longo de décadas potencializou o problema da pobreza, sendo Nova Iguaçu e demais municípios emancipados (Duque de Caxias emancipou-se em 1943, integrando a região onde hoje é São João de Meriti, e Nilópolis em 1947) considerados por muito tempo verdadeiras cidades-dormitórios.

De um pequeno município rural, com aproximadamente 22.229 habitantes em 1890, segundo dados levantados por Silva (2017), o município de Nova Iguaçu chegou a 1991 com uma população estimada em 1.297.704 habitantes segundo dados do IBGE (1991), sendo então o décimo maior município brasileiro, o maior não capital de Estado.

A região central do município, servida por importantes vias de acesso, como a Rodovia Presidente Dutra (BR-116), Rodovia Carlinhos da Tinguá (RJ-081, popularmente conhecida como Via Light), além da já citada Estrada de Ferro Central do Brasil, hoje administrada pela Supervia, é considerada um importante polo gerador de viagens no contexto da RMRJ.

O primeiro fator relevante para se entender o fenômeno recente de adensamento urbano em Nova Iguaçu é o crescimento populacional. Apesar das diversas emancipações que alteraram o território e o quantitativo total da população do município nas últimas décadas, Nova Iguaçu registra um crescimento contínuo de sua população. Em um comparativo entre a população do município avaliada no censo IBGE de 2000 (754.519 habitantes) e a estimativa divulgada pelo órgão para 2021 (825.388 habitantes) houve um acréscimo de 70.869 habitantes ou um acréscimo de aproximadamente 9,4% (Tabela 01). Extrapolando para a região do

entorno, o acréscimo calculado da população foi de 225.108 habitantes, ou cerca de 13,1 % a mais que a população aferida em 2000.

TABELA 01
População de Nova Iguaçu e municípios do entorno / 2000-2021

Municípios	2000	2010	2021	Var (%) 00-21
Nova Iguaçu	754.519	796.257	825.388	9,4%
Belford Roxo	434.474	469.332	515.239	18,6%
Japeri	83278	95.492	106.296	27,6%
Mesquita	166.080	168.376	177.016	6,6%
Queimados	121.993	137.962	152.311	24,9%
Nilópolis	153.712	157.425	162.893	6,0%
	1.716.056	1.826.854	1.941.164	13,1%

Fonte: Autores, com base em dados do IBGE (2021)

Outros importantes fatores dizem respeito a participação econômica dos municípios no contexto regional. Ao analisarmos alguns índices de atividade econômica, constatamos a relevância do município no contexto da RMRJ e em especial em relação aos municípios do entorno. Excluindo a capital, que concentra cerca de 65,2 % do PIB de toda a região metropolitana, Nova Iguaçu, com cerca de 3,8 % de participação nesse indicador, encontra-se apenas atrás de Duque de Caxias (com 8,7 % de participação, é um importante polo nacional de refino de petróleo), Niterói (com 5,2 %, antiga capital do Estado) e próxima a São Gonçalo (com 3,9 %, conforme tabela 02).

TABELA 02
Participação dos municípios da RMRJ na composição do PIB regional

Regiões de Governo e Municípios	Total	%
Região Metropolitana	400.635.907	100,0%
Rio de Janeiro	261.325.244	65,2%
Duque de Caxias	34.959.604	8,7%
Niterói	20.711.304	5,2%
São Gonçalo	15.738.650	3,9%
Nova Iguaçu	15.039.258	3,8%
Demais Municípios RMRJ	52.861.847	13,2%

Fonte: Autores, com base em dados do CEPERJ (2018).

Ao analisarmos os dados da região do entorno de Nova Iguaçu (Tabela 03), o município corresponde a quase 46,5 % do PIB gerado na microrregião, sendo responsável pelas maiores participações em todos os setores. O setor de serviços destaca-se como responsável por mais da metade (51,5 %) do valor total gerado na microrregião selecionada. Considerando os dados referentes ao município de Nova Iguaçu, o setor de serviços corresponde a cerca de 56,7 % do PIB do município e cerca de 26,3 % do PIB total da microrregião no ano a que se refere os dados (2016). O setor industrial iguaçuano corresponde a 10,8 % do PIB local e 5,0 % do total gerado na microrregião, enquanto o setor de administração pública corresponde a 32,4 % do PIB do município e cerca de 15 % do total da região analisada.

TABELA 03
Setores econômicos na composição do PIB de Nova Iguaçu e região do entorno

Regiões de Governo e municípios	Total PIB	% Total PIB	Agropecuária	% Agropecuária no PIB do município	Indústria	% Indústria no PIB do município	Serviços	% Serviços no PIB do município	Administração Pública	% Adm. Pública no PIB do município	PIB per capita (R\$)
Nova Iguaçu	15.039.258	46,4%	7.996	0,1%	1.627.216	10,8%	8.531.275	56,7%	4.872.771	32,4%	20.626
Belford Roxo	7.493.383	23,1%	2.679	0,0%	988.890	13,2%	3.428.107	45,7%	3.073.707	41,0%	16.765
Japeri	1.198.835	3,7%	7.726	0,6%	133.350	11,1%	420.982	35,1%	636.777	53,1%	12.874
Mesquita	2.181.918	6,7%	2.593	0,1%	139.944	6,4%	953.082	43,7%	1.086.298	49,8%	13.397
Nilópolis	2.397.253	7,4%	0	-	149.020	6,2%	1.290.527	53,8%	957.705	40,0%	16.046
Queimados	4.070.722	12,6%	2.997	0,1%	1.077.941	26,5%	2.045.289	50,2%	944.495	23,2%	32.314
Total Microrregião	32.381.369	100%	23.991	0,1%	4.116.362	12,7%	16.669.262	51,5%	11.571.753	35,7%	-

Fonte: Autores, com base em dados do CEPERJ (2018).

Em relação as estatísticas de emprego, Nova Iguaçu também apresenta índices relevantes quando consideramos a região de seu entorno. Considerando os dados do IBGE referentes ao ano de 2015, o município concentra cerca 54,1 % dos empregos formais da microrregião e aproximadamente 43 % da População Economicamente Ativa e da População Ocupada (Tabela 04). Também é notável que quase metade (49,3 %) dos estabelecimentos formais estejam instalados no município (Tabela 05).

TABELA 04
População Economicamente Ativa e Ocupada em Nova Iguaçu e entorno

Municípios do Entorno de NI	População 2015	População 2015 (%) Entorno NI	População Economicamente Ativa	População Economicamente Ativa (%) Entorno NI	População Ocupada	População Ocupada (%) Entorno NI
Nova Iguaçu	807.483	43,4%	365.048	43,7%	333.280	43,5%
Belford Roxo	481.127	25,9%	215.956	25,9%	198.406	25,9%
Japeri	99.863	5,4%	37.464	4,5%	36.329	4,7%
Mesquita	170.751	9,2%	79.954	9,6%	73.459	9,6%
Nilópolis	158.309	8,5%	73.156	8,8%	67.573	8,8%
Queimados	143.632	7,7%	63.229	7,6%	57.105	7,5%
Total	1.861.165	100,0%	834.807	100,0%	766.152	100,0%

Fonte: Autores, com base em dados do PDUI/RMRJ (2018).

TABELA 05
Empregos e estabelecimentos formais em Nova Iguaçu e entorno

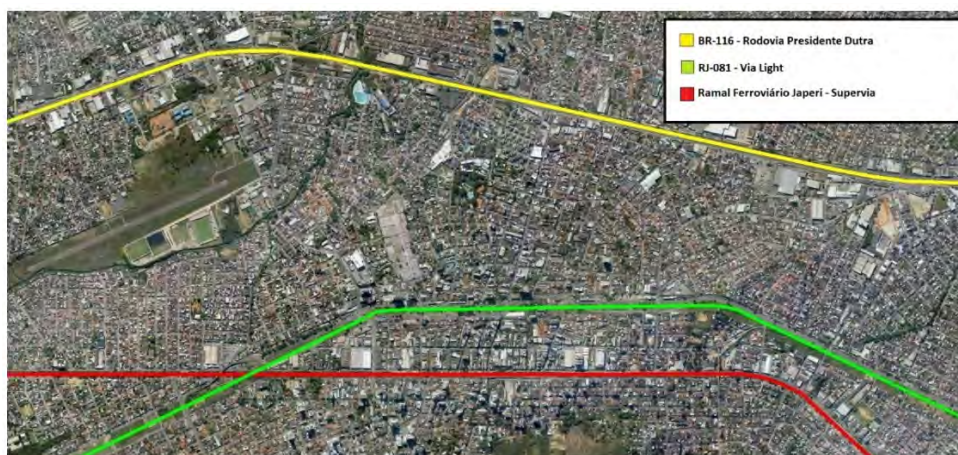
Municípios do Entorno de NI	Empregos formais no município	Empregos formais (%) Entorno NI	População Ocupada com emprego formal no município (%)	Estabelecimentos formais no município	Estabelecimentos formais (%) Entorno NI
Nova Iguaçu	91.468	54,1%	27,4%	14.379	49,3%
Belford Roxo	25.648	15,2%	12,9%	5.964	20,4%
Japeri	3.933	2,3%	10,8%	934	3,2%
Mesquita	13.989	8,3%	19,0%	2.240	7,7%
Nilópolis	18.393	10,9%	27,2%	3.616	12,4%
Queimados	15.557	9,2%	27,2%	2.038	7,0%
Total	168.988	100,0%	100,0%	29.171	100,0%

Fonte: Autores, com base em dados do PDUI/RMRJ (2018).

A região também se beneficia das importantes vias de acesso ao município (Figura 02). O ramal Japeri da Supervia e a RJ-081 (Via Light) cortam o centro comercial, e a Rodovia Presidente Dutra, está distante apenas um quilômetro desta localidade, sendo a principal responsável pela ligação viária do município com a capital. Também é ponto de partida ou chegada de importantes vias arteriais, que ligam às regiões periféricas do município e aos municípios vizinhos.

O contexto de desproporção na oferta de infraestrutura e atividade econômica entre as URG do município e mesmo em relação aos municípios do entorno, bem como a enorme discrepância socioeconômica e urbanística entre a região central e as periferias, tem influenciado a procura por novas moradias e o mercado imobiliário. Ainda que o crescimento demográfico de Nova Iguaçu e da Baixada Fluminense tenha sido bastante expressivo ao longo da segunda metade do século XX, a ocupação da região ocorreu em direção as periferias, espalhando-se em bairros e loteamentos, regulares ou irregulares, em geral pouco densos e verticalizados

FIGURA 3
Principais vias de acesso que cortam a região central de Nova Iguaçu



Fonte: Autores, com auxílio da ferramenta Google Earth (2020).

Até o início dos anos 2000, o mercado imobiliário local era restrito e dominado por pequenas empresas da região e iniciativas estatais de habitação. Silva (2015), afirma que embora os primeiros empreendimentos no município de Nova Iguaçu datem da década de 1970, durante a gestão do Banco Nacional de Habitação (BNH), o maior aporte de empreendimentos data da década de 1990, concentrados, sobretudo, nas áreas mais distantes da área central da cidade. Esses empreendimentos, formados em sua maioria por conjuntos habitacionais e loteamentos em setores periféricos teriam reforçado o espraiamento do município em regiões carentes de infraestrutura, na contramão do que hoje se considera o ideal em políticas habitacionais.

Em meados da década de 2000 o mercado imobiliário do município sofreu importante incremento com a chegada de empreendimentos de grandes incorporadoras e construtoras à região. Inicialmente voltados para a classe média e localizados no entorno da Praça do Skate, no centro da cidade, empreendimentos de grandes incorporadoras como Gafisa, Klabin-Segall, CHL, Rossi, entre outras, mudaram não apenas o skyline da região, como sua dinâmica econômica. A figura 03 mostra as áreas ocupadas por empreendimentos imobiliários nessa região no período entre 2008 e 2020. Essa região, considerada área nobre do município, recebe empreendimentos no modelo condomínio clube, voltados para a clientes de maior poder aquisitivo, com os preços dos imóveis variando entre R\$300 mil e R\$2,4 milhões.

Os bairros às margens da Rodovia Presidente Dutra (Figura 04), como Rancho Novo, Jardim Tropical, Prata e Califórnia, também vêm recebendo empreendimentos imobiliários nos últimos dez anos. Essas localidades, além de se beneficiarem do fácil acesso à rodovia e da proximidade com o centro comercial da cidade, dispõem de infraestruturas interessantes, muitas das quais instaladas nas últimas décadas, como lojas das redes de supermercados Atacadão, Costa Azul e Royal, a Universidade Estácio de Sá e as galerias do setor têxtil Cidade da Moda e Megabrás. A região ainda abriga indústrias de grande porte como Granfino e Suíssa, e uma rede de comércio e serviços bastante abrangente, que atende desde a demanda de bairro a nichos específicos, em especial do setor automotivo. Ainda assim, a ocupação industrial ou comercial da região às margens da rodovia ainda possui potencial de expansão, uma vez que há muitos terrenos disponíveis e imóveis desocupados.

FIGURA 4
Adensamento na região da Praça do Skate – Centro/NI 2008-2019



Fonte: Autores, com auxílio da ferramenta Google Earth (2020).

FIGURA 5
Adensamento em bairros que margeiam a Rodovia Presidente Dutra 2010-2019



Fonte: Autores, com auxílio da ferramenta Google Earth (2020).

A verticalização recente desses bairros, mais distantes da estrada de ferro e do centro comercial e próximos à divisa com outras URG ou mesmo outros municípios, demonstra não apenas a atratividade comercial de essas regiões, como a maturidade que o mercado imobiliário tem alcançado no município, não se restringindo apenas ao mercado de classe média ou média alta. Lançamentos de perfil mais popular, como os condomínios Vitória e Dez, no bairro Rancho Novo, os recém-lançados residenciais Itália e França, no bairro Jardim Tropical, e o Residencial Áurea, no bairro Califórnia, oferecem opções de moradia a quem pode pagar valores entre R\$180 mil e R\$250 mil. Destaca-se o fato de que bairros localizados entre o centro comercial e a Rodovia Presidente Dutra, figura 4, como Metrópole e Moquetá não apresentarem lançamentos residenciais recentes, embora estejam em área privilegiada.

A projeção que o PDUI/RMRJ realizou em relação ao aumento do estoque de moradias no período entre 2010-2040 demonstra que o processo de adensamento e verticalização da região central de Nova Iguaçu continuará a ocorrer ao longo das próximas décadas. Segundo a projeção, 27.169 (32 %) dos cerca de 84.800 novos domicílios previstos para todo o município serão construídos na URG Centro, o que reforça o CBD do tipo D proposto por Bertaud (2002). Esse valor, segundo critérios do estudo, corresponde a áreas onde ocorrerá a maior pressão da demanda por terras e elevada tendência de verticalização das ocupações. Essa expansão, apesar de boa para arrecadação e por ocupar vazios urbanos, conforme citado por Moraes (2018), é concebida pelas preocupações citadas por McFarlane (2016) e Moroni (2016) visto que demandas por infraestrutura se tornam emergentes.

Do ponto de vista do governo estadual, o centro de Nova Iguaçu é visto como uma importante centralidade a ser fortalecida, visto que o processo recente de adensamento da região central do município está sendo capitaneado pelo capital privado, investimentos que evitam a expansão contínua e acelerada da mancha urbana, para locais cada vez mais distantes e sem infraestrutura adequada, ou até mesmo que moradias irregulares sejam construídas próximas ao centro. As evidências deste artigo ajudam a solidificar o debate sobre crescimento urbano em periferias, que apesar de várias metrópoles estarem vivenciando um processo de esvaziamento, tal como citam Biscalchim e Barreira (2020), há processo migratório para além das áreas tradicionais como ações do urbanismo para ocupar vazios que, ainda interessem camadas populacionais, o que estimula ainda mais políticas públicas de ocupação urbana e fomento de infraestrutura.

CONCLUSÃO

A ascensão de novas e cada vez mais relevantes centralidades em zonas periféricas da RMRJ evidencia que a metrópole está migrando de um modelo monocêntrico para um modelo policêntrico. Esse fenômeno tende a fortalecer regiões que já dispõem de alguma infraestrutura ou são polos de trabalho e serviços, como centros de municípios ou de bairros populosos e distantes do centro metropolitano, e que conseqüentemente exercem alguma influência na região em seu entorno.

Considerando a microrregião analisada no estudo, é perceptível que a região central do município de Nova Iguaçu exerce essa função, destacando-se em termos de infraestrutura, bem como em relação a índices econômicos e de emprego. Como consequência, é observável um processo de adensamento urbano recente e acelerado na região estudada, e projeções recentes evidenciam que o processo de fortalecimento dessa centralidade periférica é uma tendência para as próximas décadas.

Entretanto, estando em uma das regiões mais populosas do país, e apesar de dispor de infraestrutura, emprego, comércio e serviços acima da média da região, a tendência de adensamento acelerado levanta preocupações sobre a capacidade do município e do Estado em fornecer as melhorias na infraestrutura de base necessárias para tornar esse adensamento sustentável. É importante alertar para a necessidade de um planejamento de longo prazo, para que o adensamento previsto para a região possa ser uma alternativa no combate ao espraiamento da metrópole rumo a periferias cada vez mais distantes e carentes, bem como uma oportunidade de fortalecimento do município no contexto metropolitano.

Há a necessidade de se reduzir a dependência das populações suburbanas em relação ao centro metropolitano, o que reforça a necessidade de implantação de políticas públicas específicas para essas localidades, de modo a torná-las mais atrativas a novos moradores e a novos investidores. Entender o papel da periferia e de seus subcentros pode trazer benefícios aos moradores da região, pois infraestrutura pode ser instalada como forma de reduzir assimetrias.

Cabe ao município, portanto, a criação de mecanismos, legislações e iniciativas que coadunem em prol de uma ocupação sustentável e inteligente da região. O planejamento dessa ocupação deve passar por políticas inclusivas, de modo a evitar a gentrificação do espaço, uma vez que Nova Iguaçu e a região do entorno sofre com graves problemas sociais, dentre os quais, o desemprego, a pobreza e a falta ou precarização de moradias.

REFERENCIAS

- Andreatta, V. & Barbosa Vilas Boas, N. (2021). Words, drawings and digital representation: visual interpretations of the narratives of machado de assis in morro do castelo. *Revista Produção e Desenvolvimento*, 7, 1-20. <https://doi.org/10.32358/rpd.2021.v7.543>
- Barresi, A. (2018). Urban densification and energy efficiency in Smart cities-the VerGe project (Switzerland). *TECHNE-Journal of Technology for Architecture and Environment*, 1, 28-32.
- Bertaud, A. (2002). *Note on transportation and urban spatial structure*. Washington D. C.: ABCDE Conference.
- Biscalchim, B. R. & Barreira, A. (2020). Cities that are losing inhabitants: an analysis of the brazilian reality. *Revista Produção e Desenvolvimento*, 6, 1-15. <https://doi.org/10.32358/rpd.2020.v6.432>
- Boix, R. (2003). *Networks of cities and growth: Theory, network identification and measurement of the network externality*. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.
- Bramley, G. & Power, S. (2009). Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36(1), 30-48.
- Cao, L. (2022). A post-revanchist city: A governmentality perspective on public participation in Nanjing, China. *Cities*, 122, 103550.
- Caragliu, A., Del Bo, C., & Nukamp, P. (2011). Smart Cities in Europe. *Journal of Urban Technology*, 18(2), 65-82.

- Carneiro, M., Toledo, J., Aurélio, M. & Orrico, R. (2019). Expansión urbana y exclusión social. Análisis de la accesibilidad de los vecinos de la ciudad de Río de Janeiro al mercado de trabajo. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(136), 51-70.
- Cavalcanti, E. R. & Alvim, A. T. B. (2019). *Há Vagas! O Negócio dos Vazios Urbanos Industriais em Fortaleza-CE*. São Paulo: Cadernos Metrôpole.
- CEPERJ - Fundação Centro Estadual de Estatísticas, Pesquisas e Formação de Servidores Públicos do Rio de Janeiro (2018). *Produto Interno Bruto dos Municípios / 2016*. Rio de Janeiro.
- Dempsey, N., Brown, C. & Bramley, G. (2012). The key to sustainable urban development in UK cities? The influence of density on social sustainability. *Progress in Planning*, 77(3), 89-141.
- García-López, M. À. & Moreno-Monroy, A. I. (2018). Income segregation in monocentric and polycentric cities: Does urban form really matter? *Regional Science and Urban Economics*, 71, 62-79.
- Ghadami, M. & Newman, P. (2019). Spatial consequences of urban densification policy: Floor-to-area ratio policy in Tehran, Iran. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 46(4), 626-647.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2021). *Censo Demográfico e Contagem Populacional 2000*.
- IETS - Instituto de Estudos do Trabalho e Sociedade (2016). *Centralidades da Região Metropolitana do Rio de Janeiro*.
- Jazar, M. (2021). City and literature: approaches and readings. *Revista Produção e Desenvolvimento*, 7, 1-12. <https://doi.org/10.32358/rpd.2021.v7.556>
- Kneib, E. C. (2016). Centralidades urbanas e sistemas de transporte público em Goiânia, Goiás. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 8(3), 306-317.
- Lara, F. L. (2011). New (Sub)Urbanism and Old Inequalities in Brazilian Gated Communities. *Journal of Urban Design*, 16(3), 369-380.
- Lehmann, S. (2016). Sustainable urbanism: towards a framework for quality and optimal density? *Future Cities and Environment*, 2(1), 1-13.
- McFarlane, C. (2016). The geographies of urban density: Topology, politics and the city. *Progress in Human Geography*, 40(5), 629-648.
- Mello, J. A. V. B. (2019). Policentralidade e mobilidade na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 29(3), 11-20. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n3.62420>
- Moraes, L. R. (2018). *Meio Cheio, Meio Vazio: Uma Análise dos Vazios Urbanos de Brasília* (dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília (UNB). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Brasília.
- Moroni, S. (2016). Urban density after Jane Jacobs: the crucial role of diversity and emergence. *City. Territory and Architecture*, 3(1), 13.
- Næss, P., Saglie, I. L. & Richardson, T. (2019). Urban sustainability: is densification sufficient?. *European Planning Studies*, 28(1), 146-165.
- Ojima, R., Marandola Jr. E., Pereira, R. H. M. & Silva, R. B. (2010). O estigma de morar longe da cidade: repensando o consenso sobre as "cidades-dormitório" no Brasil. *Cadernos Metrôpole*, 12(24), 395-415.
- PDUI/RMRJ. (2018). *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Modelar a Metrôpole*. Rio de Janeiro.
- Pereira, G. (2021). Land property: a concept in two lines. *Revista Produção e Desenvolvimento*, 7, 1-11. <https://doi.org/10.32358/rpd.2021.v7.546>
- Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu (2011). *Lei Complementar Nº. 4.092*, de 28 de junho de 2011. Plano Diretor Urbanístico Municipal de Nova Iguaçu.
- Priore Lima, R. (2022). Centralidades Urbanas Contemporâneas e a Transformação Morfológica da Avenida Paulista. *Revista de Morfologia Urbana*, 10(1), e00222. <https://doi.org/10.47235/rmu.v10i1.222>
- Rocha, A. S. (2019). Reestruturação Urbana e o "Novo Mercado Imobiliário" em Nova Iguaçu (RJ). *Revista Continentes*, 1(14), 6-29.

- Rodrigues, D. R., Souza, A. C. M. & Mello, J. A. V. B. (2022). Assimetrias sociais, habitats de aprendizagem e capacitação para o Mundo VUCA: Estudo de caso sobre a “Casa da Inovação”. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, 44(2022), 1-22.
- Santos, E. L. (2013). O Discurso, O Poder e as Representações de Nova Iguaçu. *Periferia*, 5(1), 89-110.
- Silva, L. H. P. (2017). Baixada Fluminense como vazio demográfico? População e território no antigo município de Iguaçu (1890/1910). *Revista Brasileira de Estudos de População*, 34(2), 415–425.
- Silva, N. F. (2015). A ação dos agentes sociais na produção do espaço urbano: estudo de caso do vetor de expansão da Estrada de Madureira - Nova Iguaçu/RJ. *Geosaberes*, 6(extra 3), 643-652.
- Sovik, B. R. (2014). A GIS Method for Spatial Network Analysis using Density, Angles and Shape. *American Journal of Geographic Information System*, 3(1), 23-37.
- Susanti, R., Soetomo, S., Buchori, I. & Brotosunaryo, P. M. (2016). Smart Growth, Smart City and Density: In Search of The Appropriate Indicator for Residential Density in Indonesia. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 0227, 194-201.
- Ultramari, C. & Andreoli, M. C. (2021). The Brazilian Slum turns 60. *Revista Produção e Desenvolvimento*, 7, 1-10. <https://doi.org/10.32358/rpd.2021.v7.553>