

O DECLÍNIO DO COMPERJ: REPERCUSSÕES SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA URBANA DA CIDADE DE ITABORAÍ

Guilherme de Almeida Muniz Filho
Universidade Federal Fluminense
guilhermefilho@id.uff.br

RESUMO:

O presente trabalho tem como objetivo geral tecer uma breve análise das consequências sobre a dinâmica territorial urbana do município metropolitano de Itaboraí oriundos da instalação do Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro (Comperj) na cidade, concedendo ênfase para as repercussões sobre o setor imobiliário, tanto residencial quanto comercial da cidade. Nessa lógica, torna-se fundamental realizar uma sucinta descrição do percurso desde a concepção, construção e declínio precoce deste grande empreendimento estatal brasileiro, promovido pela Petrobras, à luz das mudanças no processo de produção do estoque imobiliário urbano da cidade. Por fim, será discutido também o alcance deste processo de implementação do megaprojeto sobre o direito à cidade, principalmente no que tange o acesso aos serviços e equipamentos públicos no município em questão.

Palavras-chave: Comperj; setor imobiliário; direito à cidade

GT – “12”: “Estado, grandes projetos e planejamento corporativo”

1 INTRODUÇÃO

No decorrer das últimas duas décadas, o Brasil experimentou um intenso processo de desenvolvimento econômico, baseado primordialmente em investimentos públicos e privados na produção de *commodities* para o abastecimento do mercado externo, mas também para atender o aumento do consumo interno. Nesta época, mais precisamente em 2011, o Produto Interno Bruto (PIB) atingiu o seu recorde histórico, mais de 2,5 trilhões de dólares. Dessa maneira, foram implementados grandes empreendimentos de mineração e, sobretudo, de refino e extração de petróleo no território do país, que geraram enormes mudanças nas paisagens e na dinâmica social e territorial dos locais onde estes se instalaram.

Dentro desse breve panorama exposto acima, foram muitos os projetos de infraestrutura e energia realizados no território nacional, principalmente, nas regiões sudeste e nordeste do país para viabilizar um aumento na produção de matérias-primas para exportação. Nesse sentido, um dos principais estados do país que entraram na rota dos investimentos do governo brasileiro foi o Rio de Janeiro. O objetivo era expandir e fortificar o setor de petróleo e gás no estado, estrategicamente localizado próximo das principais bacias de exploração de petróleo e gás natural do pré-sal, bacia de Santos e bacia de Campos, descobertas pela Petrobras no fim de 2006. Diante disso, o objetivo deste trabalho é analisar o caso específico da instalação do Complexo Petroquímico do Estado Rio de Janeiro (Comperj) na área rural da cidade de Itaboraí, localizada na região metropolitana do estado do Rio de Janeiro, demonstrando como as ações deste empreendimento, promovido pelo Estado vem gerando uma significativa requalificação do espaço rural e, sobretudo, urbano do município em questão, principalmente, no que circunscreve a dinâmica imobiliária residencial e comercial urbana da cidade.

A construção do enorme complexo petroquímico em Itaboraí foi anunciada pelo governo federal em 2006 como sendo o maior investimento já realizado pelo país na área de petróleo e gás, que possuía como principais metas estratégicas: reduzir as importações de derivados de petróleo e proporcionar sólidas bases competitivas internacionais para o crescimento da indústria petroquímica brasileira. A expectativa dos responsáveis pela concepção do megaprojeto em questão era gerar mais de 200.000 empregos diretos e indiretos na região. As obras, entretanto, só

tiveram início em 2008, com a terraplanagem do enorme terreno, cuja área é de 45 milhões de km², o que corresponde a cerca de 20% do território de Itaboraí.

Ademais, de acordo com a estatal petrolífera brasileira, Petrobras, a escolha da cidade de Itaboraí teve como sustentação diversos argumentos técnicos e econômicos. Entre eles: (1) a relativa proximidade com as bacias do pré-sal localizadas no litoral fluminense e paulista; (2) a proximidade com a Refinaria Duque de Caxias (REDUC); e a (3) existência de uma grande área para a instalação do empreendimento, onde teoricamente os impactos ao meio natural e ao meio técnico estabelecido no centro urbano seriam os mínimos. No entanto, na prática, observa-se que os impactos foram enormes para a Baía de Guanabara, para os moradores da zona rural e urbana da cidade. Por fim, cabe salientar que a escolha de Itaboraí como sede deste empreendimento estatal pode ser compreendida como sendo resultado de uma “guerra dos lugares” tanto em escala nacional, quanto em escala regional (GUERRA, 2018).

Figura 1 – Localização do Comperj na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ)



Fonte: Oliveira, 2012.

Um outro ponto interessante de ser destacado aqui são as reverberações sobre a dinâmica territorial urbana de Itaboraí. Com o início das obras do complexo houve um *boom* de empresas dos mais diversos setores na cidade metropolitana. Destacando-se empresas do setor de serviços, tais como: distribuidores de equipamentos industriais, hotéis, pousadas, lojas de departamento, concessionárias de automóveis, escritórios de advocacia; tudo isso em consonância com a expansão do setor imobiliário, tanto comercial quanto residencial em Itaboraí. Diante disso, foi

expressivo o investimento de capital privado na produção do espaço urbano pós implementação do Comperj. Em consequência, houve um expressivo deslocamento populacional para a região. A força de trabalho vinha das mais variadas localidades do Brasil, e possuíam os mais variados níveis de capacitação técnica. À vista disso, desenrolou-se um grande inchaço urbano, o que desencadeou um crescimento territorial desordenado, caracterizado pelo aumento expressivo da demanda dos atores que compõe o espaço da cidade por serviços públicos e pelo aumento do uso irregular do solo urbano. Desta maneira, o desafio de se alcançar o pleno “direito à cidade” se faz presente.

Para além desta breve introdução, o artigo divide-se em três outras seções. Na primeira, procura-se realizar uma breve análise das mudanças no dinamismo urbano geradas pela instalação do polo petroquímico em Itaboraí, sendo enumerados alguns dos principais empreendimentos imobiliários planejados e construídos na cidade após o ano de divulgação do projeto, ou seja, 2006. Com isso, é válido evidenciar os principais agentes econômicos responsáveis pela produção imobiliária na cidade, tais como construtoras, incorporadoras e financiadoras imobiliárias, assim como as lógicas hegemônicas que guiam este setor. Além disso, será relatado neste trabalho os principais impactos que o campo imobiliário, tanto comercial quanto residencial sofreu após os escândalos de corrupção que culminaram com a interrupção da construção do projeto em 2015. Nesse sentido, é válido enfatizar também o aumento do número de assentamentos precários na cidade. Nesta seção, por fim, discute-se brevemente quais são os desafios para se alcançar o efetivo direito à cidade, tendo em vista as crescentes demandas geradas pela instalação e posterior declínio do referido empreendimento regional. Na última seção se objetiva realizar um panorama geral das mudanças político-institucionais, ocasionadas por necessidades dos novos agentes políticos e econômicos que após a implementação do Comperj ditaram os rumos da urbanização da cidade. Este fato pode ser encarado como um aprofundamento da transformação do solo urbano em ativo financeiro, como examinou Harvey (1999). Por fim, será tecida uma breve conclusão sobre todo conteúdo desenvolvido ao longo deste artigo.

2 A INSTALAÇÃO DO COMPERJ E AS MUDANÇAS NA DINÂMICA URBANA E IMOBILIÁRIA DE ITABORAÍ.

Antes de se iniciar a análise das mudanças no processo de urbanização da cidade pós instalação do Complexo Petroquímico, é de extrema importância esboçar uma breve

contextualização histórico-geográfica do município em questão. O processo de adensamento ocupacional e posterior urbanização do município de Itaboraí teve início mediante a realização de grandes obras públicas, principalmente rodovias, construídas com o objetivo de melhorar o acesso a capital fluminense dos municípios localizados na porção leste da Baía de Guanabara. Nessa lógica, a construção da ponte Presidente Costa e Silva (Ponte Rio-Niterói), na década de 1970 e do novo trecho Niterói-Manilha da BR-101, na década de 1980, constituem-se como os principais impulsores para a mudança do quadro de estagnação econômica de Itaboraí e demais cidades do Leste Metropolitano que sofriam em decorrência do declínio das atividades agrícolas, principalmente de plantação de laranjas, que ocorriam na região. Estas intervenções estatais de construção de rodovias fizeram como que surgissem um número expressivo de loteamentos imobiliários no município, dos quais cerca de 80 mil ficaram desocupados até o final da primeira década do século XXI (BIENENSTEIN et al, 2018). Dentro desse quadro, é importante salientar que o processo desta “marcha” em direção ao urbano de Itaboraí não resultou em significativa melhora nos indicadores socioeconômicos da cidade.

No município palco da análise deste artigo predominava, antes do anúncio do Comperj, uma urbanização essencialmente popular, onde a grande maioria dos serviços públicos eram feitos pelos próprios moradores. Nessa lógica é importante salientar que:

Tratava-se de uma ocupação predominantemente horizontal, com casas de um ou dois pavimentos ou ainda pequenos prédios com acabamento simples e pequeno comércio de vizinhança com características também modestas, obedecendo o perfil socioeconômico de sua população de classe média e média baixa. (BIENENSTEIN et al, 2018)

A divulgação e posterior construção do Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro (Comperj) provocou uma descomunal mudança no padrão de urbanização e no dinamismo territorial urbano dos municípios que compõem o denominado leste fluminense, em especial, Itaboraí. Nesse sentido, Bienenstein et al (2018) declara:

[...] observam-se progressivas e radicais transformações na organização do seu território, especialmente a partir do aparecimento de um padrão de empreendimento (o qual apontava para o surgimento de outro

padrão de consumo), que visava atender à demanda de uma nova classe social de maior poder aquisitivo...

Isto posto, a partir de 2006, evidenciou-se no município uma significativa transformação na dinâmica do mercado imobiliário, caracterizado pelo lançamento de novos empreendimentos residenciais e comerciais, cujas características divergiam radicalmente do padrão construído da cidade. Esta situação se materializou no espaço através de grandes canteiros de obras presentes, principalmente, no núcleo urbano da cidade. Nessa lógica, e através de mudanças no marco regulatório da cidade (principalmente no plano diretor, revisado em 2006) destacavam-se a construção de grandes edifícios hoteleiros de alto padrão (alguns deles de redes hoteleiras estrangeiras), edifícios de escritórios, bem como a construção de grandes condomínios de prédios residenciais. Ademais, é importante salientar também a construção de um grande *shopping center* na cidade, que atualmente atende abaixo da demanda esperada pelo projeto. Desta maneira, percebe-se que houve uma enorme atração de investimentos imobiliários nacionais e estrangeiros para a região, tendo em vista o objetivo de se atender a demanda potencial futura por novas habitações e edifícios de lazer e serviços (OLIVEIRA, 2018).

Com todo o dinamismo econômico promovido pela instalação do Comperj, é extremamente importante salientar que a construção de edifícios residenciais e comerciais, bem como de demais tipos de imóveis, além de transformarem a feição urbana da cidade metropolitana em pauta, promoveram um movimento de valorização imobiliária (aumento da renda extraída da terra urbana) e, concomitantemente, um movimento de especulação imobiliária desenfreada. Com isso, entende-se a especulação imobiliária através da análise do professor Ariovaldo Umbelino de Oliveira (1978):

Assim, para melhor compreendermos a lógica da especulação imobiliária, devemos verificar que esta pode estar ligada ou a produção ou ao consumo. No primeiro caso, a renda diferencial refere-se a diferença de custos de produção entre os investimentos de capitais em situações diferentes, ou seja, quando a localização dificultada pelos acessos, principalmente ao mercado, permite uma circulação mais lenta do capital, tornando assim o lucro das operações menores. Caso inverso ocorre quando o investimento é feito em uma área bem situada, ou seja, haverá nesse caso uma maior rapidez na circulação do capital, havendo, pois, um lucro

extraordinário sobre o lucro médio. Este fato faz com que o aluguel em uma ou outra área seja diferente, quando parte da mais-valia apropriada, sob a forma de lucro extraordinário, é transferida para os proprietários sob a forma de renda da terra.

Este movimento no município de Itaboraí sendo caracterizado por uma especulação circunstancial, tendo em vista que a busca por imóveis para servirem como alojamento da mão de obra atraída para a cidade se deu durante a fase intensiva de construção civil do empreendimento estatal, ou seja, antes do declínio em 2015 (OLIVEIRA, 2018).

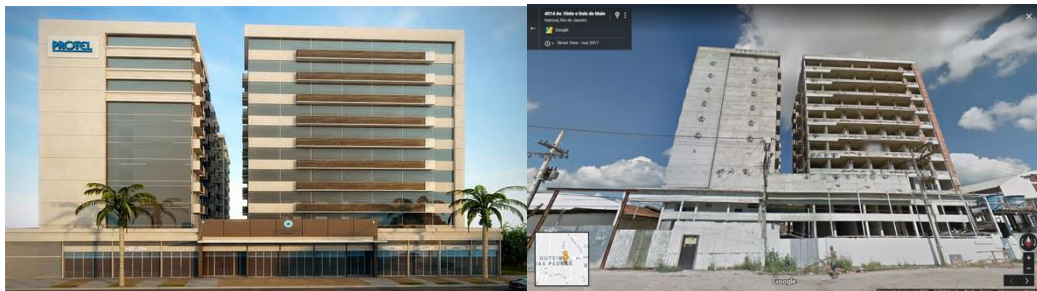
No sentido de destacar as vantagens espaciais e econômicas advindas da construção do Complexo Petroquímico em Itaboraí, os grandes incorporadores imobiliários através dos anúncios de seus empreendimentos destacavam de maneira enfática o grande desenvolvimento que o município estava encarando. No entanto, com os escândalos de corrupção e queda dos preços do barril de petróleo, que culminaram com a crise da Petrobras, a partir de meados do século XXI, predominou um imenso abandono destes vários projetos planejados de serem instalados em Itaboraí. A cidade virou um grande cemitério de esqueletos arquitetônicos. Perante o exposto, é válido descrever alguns dos maiores projetos imobiliários estabelecidos no tecido urbano da cidade, destacando suas principais características físicas e suas situações atuais.

O primeiro dos megaempreendimentos residenciais, comerciais e empresariais, fruto do *boom* de investimento analisados neste trabalho será o Plaza *shopping* Itaboraí. O empreendimento promovido pela gestora de investimento imobiliário, Argo, foi inaugurado em fevereiro de 2015 e é considerado como um dos grandes símbolos da frustração do mercado imobiliário após a interrupção das obras do Comperj, tendo em vista que a maioria de suas mais de 100 lojas, assim como de suas salas comerciais encontram-se sem nenhum uso. Este empreendimento ocupa uma área de 42.050 km² e foi construído pela CRAFT engenharia, grande empresa do setor de construção civil do estado do Rio de Janeiro. Nesse sentido, da expectativa de um grande sucesso, se vê, atualmente, uma grande decepção. Além disso, um outro empreendimento marcante no cenário de Itaboraí pós interrupção de instalação do Comperj é o *Global Center Itaboraí*. Este foi concebido e começou a ser construído para possuir salas comerciais, suítes hoteleiras, flats e lojas comerciais. No entanto, o que se vê atualmente é um grande “elefante branco” na principal avenida do centro da cidade. Esses dois empreendimentos citados são alguns dos diversos casos negativos da repercussão sobre a dinâmica imobiliária urbana de Itaboraí. São várias as estruturas

abandonadas, equipamentos de infraestrutura danificadas e construções para terminar na paisagem urbana. Nesse sentido, percebe-se que para os investidores e especuladores “Os investimentos no mercado imobiliário perderam liquidez e muitos imóveis estão fechados, já que as expectativas de emprego na região se esvaem” (OLIVEIRA, 2018). Um outro aspecto interessante de ser frisado no que tange a perda de liquidez dos imóveis é que:

[...] os preços especulativos do mercado de aluguel resistem, mostrando que tanto os agentes imobiliários quanto os proprietários individuais esperam rendimentos minimamente compatíveis não só com os investimentos iniciais realizados, mas também com o novo rol de despesas formado a partir da conclusão dos empreendimentos, como impostos, taxas condominiais e de serviços (OLIVEIRA, 2018).

Figuras 2 e 3 - Global Center Itaboraí.



Fonte: Imóveis Localiza e Google Maps (imagem capturada em 2017).

Outrossim, é importante salientar que a construção desses empreendimentos imobiliários no município em questão possuía a tendência de expulsar a população de baixo poder aquisitivo já instalada no tecido urbano da cidade para locais mais distantes e precários (BIENENSTEIN et al, 2018). Reforçando este lastimável quadro, destaca-se também os movimentos populacionais que tinham como destino Itaboraí.

Nessa perspectiva, como já mencionado anteriormente, a divulgação do Complexo Petroquímico atraiu uma significativa quantidade de pessoas para a pequena cidade de Itaboraí. É necessário relembrar que de acordo com expectativas da própria Petrobras, o Comperj geraria mais de 200 mil empregos diretos e indiretos. Nesse sentido, indivíduos de todas as regiões do Brasil

chegaram à cidade da região metropolitana do Rio de Janeiro. A maior parte de serventes e ajudantes de pedreiro, entre os homens e mulheres. A expectativa era que a classe média alta chegasse posteriormente, com a instalação das indústrias de plástico que se beneficiariam dos produtos fabricados pela refinaria e que tinham espaços reservados e garantidos em volta do Comperj pelo zoneamento do Plano Diretor de 2006. Isto produziria no município um alto ambiente de negócios, o que explica o aparecimento de grandes redes hoteleiras e de apartamentos de alto nível. No entanto, com as significativas mudanças no projeto original do empreendimento e com a crise da estatal brasileira, seguidas de diversas interrupções na construção da obra, houve uma vultosa redução dos postos de trabalho na região, que, aliais, não abarcaram o contingente para ali atraídos.

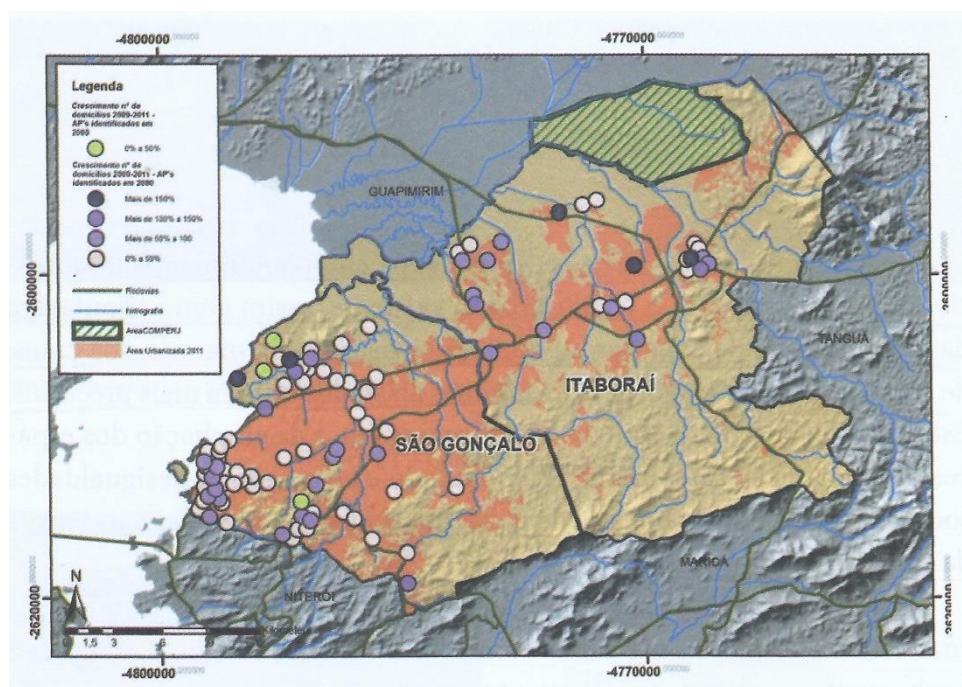
Com isso, destaca-se o aumento dos assentamentos informais e das contradições socioespaciais já presentes na porção leste da Baía de Guanabara (Figura 4). Verifica-se também que Itaboraí e demais municípios da região não possuíam capacidade orçamentária para atender a demanda crescente por serviços públicos e infraestrutura urbana (BIENENSTEIN et al, 2018). Conforme ocorre na maioria das cidades brasileiras, estes assentamentos informais se desenvolveram em áreas localizadas na periferia do núcleo urbano da cidade de Itaboraí. Diante disso, Bienenstein et al (2018) destacam que “Entre 2000 e 2010, os 29 assentamentos populares precários existentes em Itaboraí aumentaram 12,89% em área e 79,16% em número de unidades...”. Entre os principais assentamentos destaca-se o conjunto de favelas denominado complexo da reta, que fica localizado próximo as principais vias de acesso à cidade e onde foram instalados os condomínios do programa federal Minha Casa Minha Vida (MCMV). Atualmente, a referida localidade está sobre total controle de grupos criminosos que se instalaram na periferia da cidade e que se aproveitam da infraestrutura construída para o atendimento às exigências operacionais do megaempreendimento estatal.

Por fim, com o aumento da população urbana e posterior crescimento territorial desordenado experimentado pelas cidades da região metropolitana do Rio de Janeiro e, sobretudo Itaboraí, após o anúncio da construção do Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro (Comperj) houveram, conseqüentemente, algumas mudanças significativas na dinâmica territorial urbana da cidade, assim como um aumento na demanda social por serviços e equipamentos públicos urbanos, tais como: segurança, saúde, educação, saneamento e como mencionado anteriormente a habitação. Ficou evidente na cidade a dificuldade do poder público municipal, que

já carecia de recursos públicos, de atender a toda necessidade da população. Eis, então, um desafio para se granjear um tipo de direito humano, o direito à cidade que de maneira geral:

[...] está muito longe da liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade. Além disso, é um direito comum antes de individual já que esta transformação depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo de moldar o processo de urbanização. A liberdade de construir e reconstruir a cidade e a nós mesmos é, como procuro argumentar, um dos mais preciosos e negligenciados direitos humanos. (HARVEY, 2008)

Figura 4- Crescimento dos assentamentos precários- 2000 a 2011



Fonte: NEPHU/UFF. Retirado do Livro *Modernização Fracassada: Dossiê Comperj*

3 REAÇÕES POLÍTICO-INSTITUCIONAIS PARA TENTATIVA DE RESOLUÇÃO DOS IMPACTOS ADVINDOS COM O COMPERJ

Diante de todo panorama mostrado brevemente acima, nota-se que os municípios do chamado Leste Fluminense, especialmente Itaboraí, não possuíam capacidade técnica e muito menos orçamentos suficientes para atender e planejar o aumento das demandas por serviços públicos advindos com a construção do Complexo Petroquímico. Nesse sentido, essa lastimável situação em que se caracterizada a cidade, que podia ser encarado como impeditivo para a instalação do Comperj em Itaboraí tornou-se o pilar fundamental para o discurso favorável a instalação do empreendimento estatal na cidade, na medida em que:

[...] a necessidade de acesso a um maior volume de recursos em função da mencionada instalação do grande projeto, de um lado, e de outro, a promessa (futura) de um volume também maior de arrecadação de recursos a partir da referida implantação. (BIENENSTEIN et al, 2018)

Nessa perspectiva, para o atendimento dos interesses dos atores do setor imobiliário atraídos pela construção do Complexo Petroquímico e pautados na obtenção de capital, percebeu-se uma tendência a modificação da legislação municipal no que abrange o uso e a ocupação do solo (BIENENSTEIN et al, 2018). Assim, o Plano Diretor “participativo” de 2006 de Itaboraí permitiu o que antes era expressamente proibido a verticalização e o adensamento urbano, ignorando totalmente a falta de infraestrutura urbana, caracterizada por exemplo, pela insipiência do abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário da cidade. Em Itaboraí não havia rede exclusiva de coleta de esgotos domésticos. Em suma, foi notável a maneira como o qual as reivindicações do setor privado. Principalmente imobiliário, prevaleceram sobre as carências sociais que a população de Itaboraí necessitava.

No que tange a construção de habitação de interesse social (HIS), Sánchez et al (2012) destaca o desafio de Itaboraí no enfrentamento do déficit habitacional. Na tentativa de captar recursos dos mais diversos programas do extinto Ministério das Cidades, o município fruto de análise deste artigo criou órgãos específicos¹, para lidar com a problemática da habitação. No entanto, estes órgãos municipais não contavam com um corpo técnico sólido e nem mesmo com infraestrutura física para elaboração de planos de ação e projetos específicos. Diante disso, houve uma dificuldade latente de captar recursos do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que previa a construção de 350 mil habitações de interesse social. (SANCHEZ et al, 2012). Algumas

¹ Dentre os organismos criados destacam-se o conselho municipal gestor do fundo de habitação de interesse social e o conselho de política urbana.

unidades habitacionais do MCMV (figura 3) chegaram a ser construídas na cidade ao longo da construção do Comperj, porém não chegaram nem próximo de zerar o déficit habitacional, que, aliás, cresceu expressivamente após a paralisação do canteiro de obras do megaempreendimento do setor petrolífero.

Figura 3 – Unidades habitacionais do MCMV em Itaboraí (RJ)



Fonte: Site oficial da prefeitura municipal de Itaboraí

Um outro ponto necessário válido de destaque aqui refere-se a mobilização política dos municípios do leste fluminense para construção de pautas coletivas de ações. Com anúncio da construção do Complexo Petroquímico foi criado no ano de 2006 o Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento do Leste Fluminense (Conleste), que era composto pelos principais municípios impactos pela instalação do Comperj². Nessa sequência, Bienenstein et al (2018) destaca:

O intuito era formatar uma política de ação regional e discutir as principais questões que envolvem a implantação desse empreendimento, compartilhando negociações e ações a serem implementadas a partir de uma pauta regional.

² O Conleste é formado pelos seguintes municípios: Araruama, Cachoeiras de Macacu, Casimiro de Abreu, Guapimirim, Itaboraí, Magé, Maricá, Niterói, Nova Friburgo, Rio Bonito, São Gonçalo, Saquarema, Silva Jardim, Tanguá e Teresópolis.

No entanto, o que ficou perceptível foi o predomínio de sucessivos conflitos entre os municípios integrantes do Consórcio. Os interesses locais foram postos acima dos interesses regionais na busca de benefícios como atração de empresas, de classes de maior poder aquisitivo e de recursos da esfera estadual e municipal para cada um dos integrantes. Assim, Salandia (2018) expõe a importância da superação desses conflitos para se alcançar o Direito à Cidade proposto pelo sociólogo francês Henri Lefebvre:

Uma gestão supranacional de políticas de apropriação do espaço urbano não pode prescindir de que os municípios pratiquem no seu território princípios de gestão urbana que visem à justiça territorial como mediação para o Direito à cidade, conscientes de forte interdependência que o contexto metropolitano provoca, e que demanda mecanismos próprios de gestão partilhada envolvendo todos os agentes públicos e privados.

Nem mesmo após a paralisação das obras em 2015 evidenciou-se uma maior integração dos municípios do Conleste na busca por planejamento de políticas públicas regionais de mitigação dos impactos negativos advindos na região. Desta maneira, houve uma significativa perda do potencial político e econômico que o consórcio possuía.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo buscou evidenciar algumas questões acerca da instalação do Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro (Comperj), evidenciando a transformação na dinâmica urbana do setor imobiliário residencial e comercial no processo de produção e estruturação do espaço urbano local. Destacou-se, desta maneira, os empreendimentos lançados na cidade, frutos da enorme atração de investimentos imobiliários nacionais e estrangeiros para a região, relacionadas ao ambiente da construção do megaempreendimento estatal, tais como: shoppings centers, prédios de apartamentos e de escritórios, redes hoteleiras, entre outros.

Nessa perspectiva, evidenciou-se um processo de valorização imobiliária caracterizada pelo o aumento da renda extraída da terra urbana e, concomitantemente, um movimento de especulação imobiliária desenfreada. Este último processo acarretou na expulsão da população

local e atraída, que sem condições de acesso a imóveis de alto padrão e valor de mercado se viram obrigados a se estabelecer nos assentamentos informais, totalmente desprovidos de serviços e equipamentos públicos (escolas, postos de saúde, entre outros) que se formaram nos limites do centro da cidade. Nesse sentido, como base na análise de Bienenstein et al (2018) colocou-se em evidência a expansão da informalidade dos assentamentos dentro do leste metropolitano do Rio de Janeiro. Com a paralisação das obras houve o aumento no número e na área destes assentamentos, bem como o abandono de diversos empreendimentos na cidade.

Outro ponto destacado neste trabalho foram as mudanças político-institucionais promovidas por Itaboraí e pelos demais municípios afetados, direta ou indiretamente, pela construção do Comperj. No que tange o setor de habitação, destaca-se a criação pela prefeitura de Itaboraí de órgãos municipais cujos objetivos eram a captação de recursos federais de programas relacionados a construção de unidades habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Nesse sentido, houve em 2006 a formação do CONLESTE que, lastimavelmente, não conseguiu estabelecer uma agenda comum de políticas públicas para mitigar os impactos advindos com a construção do Comperj.

Por fim, tendo em vista o acréscimo de população que se observou em Itaboraí houve um aumento da dificuldade do município em atender as demandas por serviços e equipamentos públicos existentes no território, devido à falta de orçamento e também pela falta de vontade política. Em decorrência disso, houve uma ampliação da desigualdade socioespacial no município em questão e uma dificuldade no alcance do pleno e irrestrito direito à cidade.

4 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Daniel; SANCHÉZ, Fernanda; BIENENSTEIN, Regina. O leste fluminense, o COMPERJ e a questão urbano-habitacional. In: OLIVEIRA, Fabricio Leal de et al (Org.). **Grandes Projetos Metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte**. Rio de Janeiro e Belo Horizonte: Letra Capital, 2012. p. 151-187.

BIENENSTEIN, Regina et al. Urbanização nos municípios de São Gonçalo e Itaboraí: Impactos a partir de um grande projeto regional. In: BINSZTOK, Jacob; BARBOSA, Jorge Luiz (Org.).

Modernização Fracassada: Dossiê Comperj. Rio de Janeiro: Consequência, 2018. p. 37-63.

GUERRA, Wander de Souza Dias. Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro e Crise Político-Econômica no Brasil: o Município de Itaboraí pós-2014. **Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, v. 8, n. 2, p.187-205, dez. 2018.

HARVEY, David. (1999). **The limits to capital.** New York: Verso.

HARVEY, David. O direito à cidade. **Lutas Sociais**, São Paulo, v. 1, n. 29, p.73-89, jun. 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 5. ed. São Paulo: Centauro, 2011.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, v. 1, n. 55, p.75-92, nov. 1978.

OLIVEIRA, Floriano José Godinho de; CANDIDO, D'jeanine. Investimentos produtivos, territorialidades e gestão do uso do território no leste metropolitano do Rio de Janeiro. In: BINSZTOK, Jacob; BARBOSA, Jorge Luiz. **Modernização Fracassada: Dossiê Comperj.** Rio de Janeiro: Consequência, 2018. p. 67-93.

SALANDÍA, Luis Valverde. A implantação do Comperj e os desafios da gestão territorial nos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro. In: BINSZTOK, Jacob; BARBOSA, Jorge Luiz. **Modernização Fracassada: Dossiê Comperj.** Rio de Janeiro: Consequência, 2018. p. 97-

126