

# **A INCORPORAÇÃO DO ESPAÇO URBANO PELO SETOR IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE NITERÓI (RJ) E A QUESTÃO DA LOCALIZAÇÃO E DAS FORÇAS MONOPÓLIO**

THE INCORPORATION OF URBAN SPACE BY THE PROPERTY SECTOR IN THE  
CITY OF NITEROI (RJ) AND THE ISSUE OF LOCATION AND MONOPOLY POWER

**Kelly Soares Figueiredo**

Pós-Graduada no MBA Executivo em Gestão Ambiental pela FUNCEFET-RJ; Mestre em Geografia na linha de Ordenamento Urbano-Territorial pela Universidade Federal Fluminense

kellygeografia@yahoo.com.br

**Resumo:** A cidade na conjuntura capitalista de produção é encarada de forma fragmentada e o acesso ao solo urbano ocorre por meio da apropriação privada imposta à sociedade a partir do poder aquisitivo e da estratificação social. Nesse contexto a terra é convertida em mercadoria que pode gerar renda, no entanto é peculiar pela sua fixidez. O setor imobiliário busca captar a renda fundiária urbana pela diferenciação dos preços do solo urbano, tendo na localização o elemento central para o estabelecimento de uma hierarquização do mercado de moradias. A partir da análise da produção imobiliária entre 2001-2014 evidenciaremos a atuação dos agentes imobiliários que extraem renda fundiária urbana a partir da presença de forças de monopólio em determinados bairros da Região Praias da Baía os quais inferem a cobrança mais alta de preços por metro quadrado do solo urbano.

**Palavras-chave:** Renda Fundiária Urbana; Setor Imobiliário; Forças de Monopólio.

**Abstract:** The city in a fortuity capitalist growth is seen fragmented and access to urban land occurs through the private appropriation imposed on society from income and social stratification. In this context the land is converted into a commodity that can generate income, but is peculiar for its fixity. The property sector seeks to take the urban land rent for the differentiation of urban land prices, taking in the location central to the establishment of a hierarchy of the housing market. From the analysis of the housing production between 2001-2014 show the activities of real estate agents who extract urban land rent from the presence of monopoly forces in certain neighborhoods of the region Praias da Baía which infer the highest collection rates per square meter urban land.

**Key-words:** Urban Land Rent; Property Sector; Monopoly Power.

## 1. Introdução

A cidade de Niterói está situada às margens orientais da Baía de Guanabara e possuía em 2010 segundo dados do IBGE 487.562 habitantes distribuídos por uma extensão territorial de 133,916 km<sup>2</sup>, composta por cinco Regiões de Planejamento (Praias da Baía (PB), Leste, Pendotiba, Oceânica e Norte) e cinquenta dois bairros. Dentre as regiões de planejamento no presente trabalho destacamos a região Praias da Baía<sup>1</sup> (PB) como detentora de uma localização que possui forças de monopólio que justificam a cobrança mais alta de preços pelo setor imobiliário, além de apresentar maior quantitativo de empreendimentos lançados entre 2001-2014. Dentre as forças de monopólio presentes, destacamos a centralidade, consequência da produção histórica e social gerada desde a fundação da cidade, que não se dissolve por ser fruto da trama do espaço no cotidiano. Em seu histórico de ocupação, a região PB passou por uma intensa verticalização, por ser uma forma de multiplicação do acesso à centralidade, elemento principal na formação de preços de monopólio.

Iremos discorrer sobre as barreiras impostas ao setor imobiliário no que tange ao capital investido e sua circulação, este esclarecimento faz-se necessário na medida em que buscamos estabelecer um diálogo conceitual com a empiria da pesquisa em questão acerca da cidade de Niterói. Objetivamos traçar um perfil do comportamento do setor imobiliário na última década (2001-2014) explicitando como se deu a incorporação do espaço urbano da região Praias da Baía e as contradições intrínsecas ao mesmo.

Na luta contra a lenta obsolescência da moradia e longa circulação da moradia-capital o setor imobiliário busca constantemente diferenciar o espaço do ponto de vista: físico, social e simbólico com o intuito recriar o submercado monopolista. Com a criação de novos espaços construtíveis, com a divulgação de novos estilos de vida, maneiras modernas de morar além da nova concepção de segurança associada aos enclaves fortificados. Mas na região Praias da Baía, além dos elementos mencionados anteriormente que são temporários, a centralidade herdada social e historicamente, de determinados bairros se coloca como elemento central na cobrança de preços de monopólio. Além da centralidade, identificamos que o setor imobiliário explora as mais diversas potencialidades desses bairros da região PB para inserir o preço de

---

<sup>1</sup> De acordo com a Prefeitura Municipal de Niterói a região administrativa Praias da Baía (PB) é composta pelos seguintes bairros: Charitas, Jurujuba, São Francisco, Santa Rosa, Vital Brazil, Cachoeira, Viradouro, Cubango, Pé Pequeno, Fátima, Centro, Morro do Estado, São Domingos, Ingá, Gragoatá, Boa Viagem, Ponta D'Areia, Santana, Ilha da Conceição, São Lourenço e Icaraí.

monopólio, tais como: (1) proximidade com praia; (2) proximidade com elementos culturais arquitetônicos como o Museu de Arte Contemporânea (MAC).

Enfatizamos que o presente trabalho não pretende afirmar no campo teórico-conceitual a existência efetiva de uma renda de monopólio, uma vez que teríamos de aprofundar o debate e trazê-lo ao campo empírico. O que podemos afirmar é que a pesquisa sinaliza a presença de forças de monopólio na região Praias da Baía, as quais geram uma maior valorização do solo urbano o que implica: em maiores valores cobrados por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de alguns dos seus bairros e no quantitativo considerável de empreendimentos lançados pelas construtoras entre 2001-2014.

Para compreender a incorporação do espaço urbano pelo setor imobiliário, o levantamento de dados partiu de diversas fontes consultivas, dentre as quais destacamos: entrevista com o diretor da ADEMI-Niterói (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário de Niterói); lançamentos imobiliários das construtoras que atuam na cidade nos períodos entre 2001-2014, levantados junto à ADEMI-Rio (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro) e dados fornecidos pelos órgãos da Prefeitura Municipal de Niterói (Secretaria Municipal de Urbanismo e Secretaria de Planejamento e Gestão). E para analisar o comportamento do setor imobiliário quanto à valorização do metro quadrado dos bairros da cidade fez uso de dados produzidos por instituições de renome no setor imobiliário, como por exemplo, o índice FipeZap<sup>2</sup>: através do acesso consultivo ao seu endereço eletrônico, foi possível obter informações que auxiliaram na compreensão do comportamento do preço do metro quadrado (m<sup>2</sup>) na cidade de Niterói, a qual está inserida na região contemplada pelo levantamento do Rio de Janeiro.

## **2. A renda fundiária urbana**

No capitalismo a renda da terra se subordina à dinâmica da acumulação e nesse contexto a produção de moradias possui peculiaridades associadas substancialmente ao fato de que a mercadoria produzida é um bem imóvel e durável no espaço. A localização no

---

<sup>2</sup> A Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) se uniu em 2010 com o ZAP (um portal de classificados na internet) que possui um volume grande de anúncios, com a estimativa de 600.000 por mês, além desse, utilizam-se mais 300.000 anúncios retirados mais de 13 portais de classificados. Assim a Fipe criou uma metodologia que gerou o Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados, os quais disponibilizam a variação do preço do metro quadrado da cidade de Niterói a partir de 2008 até o momento atual. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipezap/default.aspx>>.

espaço urbano possui um destaque considerável, pois será a partir dela que os valores de uso irão se diferenciar formando diferentes valores de troca (RIBEIRO, 1997), uma vez que:

dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, etc.), localizados em pontos distintos de uma cidade, quase sempre possuem preços diferentes. Os agentes imobiliários estabelecem preços diferenciados por metro quadrado nas áreas da cidade, criando um verdadeiro mapa dos 'valores urbanos' (BOTELHO, 2007, p.67).

Ribeiro (1997) identifica em seu trabalho obstáculos existentes ao setor imobiliário dentre eles o problema fundiário, que decorre do fato de que a produção de moradias tem como pré-requisito a aquisição do acesso ao solo urbano, monopolizável em função de direitos de propriedade. Os proprietários de terras têm o poder, dentro das condições legais, de colocá-las ou não no mercado. Os empresários da construção como consequência têm de dispor de volumes consideráveis de recursos para a realização da produção imobiliária. Botelho (2007, p.56) sinaliza que é “importante notar que a constante presença da propriedade fundiária como barreira à produção imobiliária dificulta a reprodução do setor, na medida em que limita as opções de construção e encarece o produto final, comprometendo a demanda”.

A produção de moradias requer aos incorporadores assumir a imobilidade de parte do capital empregado no empreendimento, mesmo que temporariamente, uma vez que a produção da mercadoria imobiliária requer um longo período de produção. Uma maneira de transpor as barreiras do setor pode ser a expansão das áreas de construção para as regiões mais periféricas da cidade onde há maior disponibilidade de terrenos e preços mais baratos das terras. Dessa forma, a localização possui posição de destaque na aquisição de terrenos, pois, a construção de moradias poderá ser induzida pelo setor imobiliário estando em busca de espaços embebidos de forças de monopólio a partir da existência de elementos que permitam a cobrança de preços de monopólio, como: áreas à beira-mar, centralidade e infraestrutura de qualidade o que implica numa maior oneração do comprador por aquele solo urbano vide o caso da região Praias da Baía.

De uma maneira geral, a propriedade privada do solo urbano acarreta uma fragmentação intensa do mesmo, de maneira que o construtor não consiga grandes extensões contíguas. Ribeiro (1997, p. 89) sinaliza que “é comum vermos edifícios em construção em pequenos terrenos, limitados por outros edifícios recentemente construídos”. Tal afirmativa

dialoga com a realidade da região Praias da Baía de Niterói, a qual possui menor oferta de espaço para construção.

Levando em consideração que a “apropriação da renda e a existência de propriedade privada na terra são condições socialmente necessárias para a perpetuação do capitalismo” (HARVEY, 2013a, p.461), a terra não é capital nem produz lucro, mas por ter sido convertida em mercadoria, gera renda. A compreensão é a de que a terra não é fruto do trabalho humano, mas pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria tem que estar pautada no processo de compra e venda. O que importa não é a terra em si, mas sim o direito de se extrair renda fundiária a partir dela, pois o “dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire [...] um direito sobre os futuros frutos do trabalho”(HARVEY, 2013a, p.471).

Ao trabalharmos com a renda fundiária urbana inquietações se fazem presentes, tais como Botelho (2007, p.68) menciona que “o estudo da renda fundiária urbana [...] coloca uma série de problemas ao pesquisador, tanto de ordem teórico-metodológica quanto política”. E compartilhamos a posição do autor quanto à necessidade de utilizá-la quando visamos compreender a hierarquização dos usos do solo urbano na conjuntura capitalista de produção, o que nos auxilia a identificar também o processo de segregação socioespacial.

Para compreendermos a extração da renda fundiária urbana utilizamos categorias elencadas às formas de renda fundiária capitalista desenvolvida por teóricos marxistas. A compreensão da renda diferencial no contexto de produção do espaço urbano é delicada uma vez que os teóricos a associam ao contexto agrícola de produção. No sistema capitalista de produção a renda diferencial pode ser compreendida a partir do momento em que a terra é colocada para a produção, a qual permite a obtenção de um lucro suplementar em relação ao lucro médio. Isso se deve ao fato dessa terra ser melhor, e, no presente trabalho, tomamos que esse diferencial circunda o fator localização. No capitalismo, o preço de produção do pior solo é que regula o mercado (BOTELHO, 2007), e Harvey (2013a, p.455) reitera que

o valor de mercado dos produtos em que a terra é utilizada como um meio de produção básico é fixado pelo preço da produção na terra pior – aquela terra que tem o preço de produção mais elevado devido à sua combinação particular de fertilidade e localização. Por isso, os produtores da terra melhor recebem lucros excedentes.

Ribeiro (1997, p.60-61) assinala que as características da renda diferencial são:

- a) o preço de mercado é regulado pelo produtor colocado na pior condição de produção; entretanto, é importante assinalar que a regulação depende: 1) da demanda solvável e 2) dos valores diferenciais de produção em cada terreno;
- b) o volume do suplemento de lucro depende da posição do produtor no gradiente de condições diferenciais de produção; a entrada de um produtor, situado em condições piores, altera a posição de cada capitalista;
- c) a magnitude do sobrelucro que se transforma em renda depende da relação de força entre capitalistas e proprietários; quanto maior a concorrência entre capitalistas para obter o uso de um terreno, maior será o poder do proprietário para impor um nível de renda que se iguale ao sobrelucro; ao contrário, quanto menor a concorrência, menor este poder, pois o proprietário fundiário, sendo um agente econômico vivendo da apropriação da renda, não terá interesse em manter seu terreno sem produção por longo período, esperando que as condições econômicas aumentem a competição entre capitalistas;
- d) esta situação depende do grau de concentração da propriedade privada da terra;
- e) o valor que se transforma em renda não é produzido na agricultura, mas no conjunto da economia; esta transferência acontece porque os produtos agrícolas, que compõem a alimentação da população operária, têm seus preços de mercado fixados pelo preço de produção do pior terreno, e não pelas condições médias de produtividade.

A renda fundiária urbana que será extraída pelo capital construtor de moradias tem seu cerne na localização, já que essa permitirá a fixação de diferentes preços, relacionáveis as condições de comercialização das moradias. A terra para a construção habitacional gera a produção de bens imóveis, ou seja, a cada momento de produção se demanda um novo solo. O uso do solo urbano está inserido numa hierarquia de mercados fundiários na produção de moradias, quanto mais atrativo o solo urbano, maior a valorização.

### **3. A questão da localização e extração da renda de monopólio pelo setor imobiliário na região Praias da Baía**

Esta seção tem por finalidade discutir a produção de moradias no espaço citadino, reiterando que sua produção tem como resultado final uma mercadoria dotada de fixidez no espaço urbano, e que, portanto, possui características peculiares. Dentre estas características

exploraremos primeiramente o acesso monopolista à propriedade privada, para que possamos construir uma abordagem acerca da extração de uma renda de monopólio assim como da formação do preço de monopólio na região Praias da Baía na cidade de Niterói. A localização é encarada como elemento estruturador das atividades empreendidas pelo setor imobiliário, que, na conjuntura capitalista de produção de moradias, visa extrair ao máximo sobrelucros.

Nossa hipótese parte da extração da renda fundiária urbana pelo setor imobiliário em determinados bairros da região Praias da Baía a partir da aferição de preços de monopólio, Ribeiro (1997, p.126) afirma que “o que funda o preço de monopólio é a não-reprodutibilidade de uma das condições de produção, ou seja, a terra enquanto localização na divisão social e simbólica do espaço urbano, além de descontinuidade da produção no tempo e no espaço”. A moradia é um bem de consumo imóvel no espaço, assim a propriedade privada do solo urbano gera renda a quem a detém, não porque o espaço é em si o meio de produção, mas sim a condição necessária para a realização de qualquer atividade. Assim a produção do espaço, sobretudo urbano, está relacionada ao monopólio de uma classe social, a burguesia, que tem o poder de comprar e fragmentar o espaço de acordo com seus interesses.

Na lógica capitalista, o espaço é incorporado de maneira que gere mais-valia, sendo incorporado como mercadoria, a partir da privatização e da necessidade de gerar valor excedente. A mercantilização do espaço está entrelaçada com a sobreposição do valor de troca sobre o valor de uso, e o preço da propriedade imobiliária está relacionada à renda que ela proporciona. Harvey (2005; 2014) disserta a respeito da renda monopolista, destacando que a terra como recurso natural não é mercadoria, mas se torna através do uso, já que pode ser arrendada ou vendida. Destaca que especulação da terra está associada à escassez criada a partir da sua retenção. Assim a renda monopolista surge:

[...] porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é, em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável (HARVEY, 2005, p. 222).

O poder monopolista da propriedade privada é o começo e o fim de toda atividade capitalista, mesmo que a globalização imponha a queda de barreiras através dos sistemas de transportes e comunicação (HARVEY, 2013a). Dentro do sistema capitalista sempre haverá a busca pela renda monopolista, insere-se nesse contexto a ascensão do capital simbólico,

associado não somente às raízes e tradições histórico-culturais de um determinado lugar, mas também a estrutura arquitetônica e paisagística.

Surgem a partir dessa veiculação de capital simbólico a busca pela venda do capital cultural, com a atuação do poder estatal na intervenção em determinados espaços da cidade. Niterói insere-se na lógica em que o processo de urbanização teve como objetivo criar sinergia para que “as rendas de monopólio sejam criadas e realizadas tanto pelos interesses privados como pelos poderes estatais (HARVEY, 2014, p. 191)”. O poder público municipal a partir de 1990 passou a direcionar investimentos em projetos de revitalização urbana e pela busca da monumentalidade, vide a construção do MAC (Museu de Arte Contemporânea) integrante do projeto urbanístico Caminho Niemeyer, implantado na orla da região Praias da Baía. Dessa forma o capital encontra meios de extrair renda monopolista a partir das diferenças locais, com a elevação dos traços distintivos, resultando em singularidades que resultam em rendas de monopólio (HARVEY, 2014).

O ambiente construído apontado é composto por elementos que são moldados segundo ditames do modo de produção capitalista, que assumem forma de mercadoria (HARVEY, 2013a). A imobilidade implica em peculiaridades, como o fato de que sua localização é um atributo fundamental, e por isso o ambiente construído deve ser encarado como “uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta” (HARVEY, 2013a, p.316). A extração de renda a partir da localização possui relação com o momento histórico e econômico vivenciado, pois o sistema de transportes e comunicações pode influenciar na dinâmica de valorização espacial. Harvey (2013a, p.474) destaca que:

se a renda depende da localização relativa, e a localização relativa deve ser transformada pelo transporte melhorado, então o investimento no transporte vai aumentar os valores da terra nas áreas próximas a ela. De acordo com isso os proprietários de terra poderão ganhar (ou perder). Eles têm um direito adquirido sobre onde e quando investir no transporte. Podem até estar dispostos a promovê-lo com certa perda (de preferência usando o dinheiro de outras pessoas ou mediante a ação do Estado) para se beneficiar das rendas fundiárias aumentadas.

A utilização de termos como “ambiente construído” vem sendo cada vez mais comum, devido à intenção de ratificar a ideia de que o “o espaço urbano é produto produzido, não é

dom gratuito da natureza; e fruto de trabalho social” (VILLAÇA, 2001, p.73). Pertencente ao mundo da mercadoria, o espaço urbano tem valor de troca, expresso em dinheiro, estando, portanto, inserido na lógica da oferta e demanda, logo, submetido a uma formação de preço. Ribeiro (1997, p.49) sinaliza que:

[...] se o solo urbano adquire um preço é porque os vários agentes capitalistas estabelecem uma concorrência para controlar as condições urbanas que permitem o surgimento de lucros extraordinários<sup>3</sup>. A origem desses lucros extraordinários está no acesso diferenciado que a localização dos terrenos propicia ao uso do *valor de uso complexo* que representa a cidade. Neste sentido, o preço da terra é a transformação socioeconômica do sobrelucro da localização.

A proximidade do imóvel com relação aos equipamentos urbanos como: lojas, escolas e hospitais, por exemplo, faz com que a aferição do preço do m<sup>2</sup> de um determinado bairro na cidade tenha relação direta com sua acessibilidade. O bairro que dispõe de elementos mais próximos entre si, além de infraestrutura viária e sanitária, será mais valorizado, a partir da maior disputa pela habitação do mesmo. Os empreendimentos imobiliários têm na localização a possibilidade de monopolizar condições não reprodutíveis, as quais possibilitarão a extração de sobrelucros de localização (RIBEIRO, 1997).

A circulação do capital através do ambiente construído será impactada pela ação do mercado imobiliário, que pode vir a investir em uma área a partir da possibilidade de valorização, uma vez que parte do seu valor de uso é determinada pela sua localização. Harvey (2013a, p.316), afirma que “[...] como os vários elementos dentro do ambiente construído funcionam como valores de uso localizados, existe a possibilidade de anexar-lhes uma etiqueta de preço, mesmo depois que o seu valor tenha sido totalmente retornado ao capital”.

Singer (1978) afirma que o valor de um imóvel tem como elemento central a localização, pois é comum existirem imóveis com as mesmas benfeitorias que possuem preços totalmente diferentes, já que é determinado pelo fator localização na cidade. E que o

---

<sup>3</sup> Ribeiro (1997, p.129) sinaliza que: “Chamaremos este lucro extraordinário de sobrelucro de localização, cuja origem será a diferença ente o preço de compra do terreno e o preço máximo admissível que levaria o incorporador a obter apenas o lucro considerado normal. Em outras palavras, o sobrelucro de localização surge quando um incorporador consegue comprar o terreno por um preço estabelecido por determinado uso, para nele realizar um empreendimento que permite um uso mais rentável”.

“‘valor’ da propriedade imobiliária, na economia capitalista, não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros” (SINGER, 1978, p.22).

Os especialistas do setor imobiliário destacam a localização como fator de valorização do imóvel, correspondendo aproximadamente entre 30% a 50% do valor do imóvel. O diretor da construtora Fernandes Maciel em entrevista ao jornal O Fluminense diz existir “quatro P’s” importantes na aquisição do imóvel sendo: ponto, planta, projeto que definem o último “p” que é o preço. A particularidade do setor imobiliário está na localização no espaço que implicará em valores de uso diferenciados, que têm os objetos imobiliários e os conteúdos sociais e simbólicos como fatores impulsionadores. Ribeiro (1997, p.82) endossa tal afirmativa, quando aponta

a imobilidade, a durabilidade e a diferenciação do espaço conferem à moradia uma característica de heterogeneidade relativa, com reflexo na formação de preços e na possibilidade de surgimento de situações monopolistas. Isto terá importantes consequências na determinação das condições de valorização dos vários capitais presentes na produção e na circulação desta mercadoria, uma vez que o controle destas situações monopolistas pode ser objeto de disputa entre vários agentes.

Harvey (2013a, p.451) nos atenta ao fato de que a “renda monopolista depende da capacidade de realizar um preço de monopólio para o produto”, como o caso da moradia. Singer (1978) sinaliza que os preços cobrados podem ser superiores ao do mercado a partir da renda de monopólio extraída a partir da localização privilegiada na cidade. Compartilhamos pressupostos de que o preço da moradia em Niterói pode ser definido em alguns casos como preço de monopólio, como por exemplo, na região Praias da Baía. Nesse caso, o preço não é determinado pelas condições de produção, mas sim pelo desejo de estar em uma localização privilegiada na cidade além da capacidade de compra (RIBEIRO, 1997, p.113).

A cobrança de preços de monopólio ocorre principalmente na região Praias da Baía na qual o fator localização infere diretamente na valorização do imóvel: litorânea; herdeira da produção social e histórica da centralidade; alvo de projetos de intervenção urbanística como o Caminho Niemeyer, Projeto Viva Centro e Projeto Orla; abriga o cartão-postal da cidade: o MAC (Museu de Arte Contemporânea). No entanto, dentro de uma região de planejamento a formação de preços não é homogênea, a diferença dos preços pode ser verificada entre os bairros, devido às forças de monopólio ou do diferencial do solo urbano e de seus equipamentos.

A atribuição de preço ao espaço, tem o mercado como mediador associado à localização. Assim o fornecimento de infraestrutura tida como básica como: disponibilidade de água, luz, esgoto, asfalto, telefone, transporte, entre outros elementos, além de outros diferenciais, tais como: shoppings centers, centros de saúde, de lazer, áreas verdes, exercem forte influência na estruturação do preço, pois:

[...] inter-relaciona-se com as condições de reprodução do espaço urbano, decorrentes da produção das condições gerais de reprodução do sistema e dos custos gerados pela aglomeração, pelo grau de crescimento demográfico, pela utilização do solo, pelas políticas de zoneamento ou de reserva territorial e pelas modificações do poder aquisitivo dos habitantes. (CARLOS, 2011, p.48)

Compartilhamos o posicionamento de Ribeiro (1997, p.115-116) que aponta fundamentos que devem ser levados em consideração na diferenciação quantitativa e qualitativa da localização no espaço urbano, como sendo:

- a) Fatores naturais de sítio, por exemplo, microclimas, proximidade com o mar ou de montanhas, etc.;
- b) Existência ou não de equipamentos coletivos em quantidade e qualidade necessárias ao consumo: escolas, hospitais, estrutura viária, sistema de esgoto e de distribuição de água, etc.;
- c) Distância dos centros de emprego;
- d) Divisão simbólica, que classifica socialmente as pessoas segundo sua ocupação no espaço;

Tais fatores impõem uma divisão social e econômica do espaço urbano explicitado pela formação de preços diferenciados das moradias, os quais impõem à sociedade o acesso explicitamente relacionado ao poder aquisitivo e à estratificação social. Para evidenciarmos a produção imobiliária e a divisão socioeconômica decorrente da lógica em questão, levaremos em consideração os seguintes fatores que influenciam na diferenciação de preços de terrenos para moradia: (1) Fatores de microlocalização; (2) Fatores de macrolocalização; (3) Fatores Gerais (RIBEIRO, 1997, p.117).

Botelho (2007) assinala que o preço cobrado pelas terras urbanas possui relação direta com a sua localização, que leva em consideração acessibilidade, vizinhança e se há construção nele ou não. A importância dos elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso, logo dos valores de troca, cresce na razão direta da diferenciação do espaço em termos

objetivos, ou seja, qualidade e acessibilidade aos equipamentos urbanos, assim como subjetivos, com diferentes conteúdos sociais e simbólicos de determinados pontos da cidade (RIBEIRO, 1997).

**Tabela 1: Lançamentos na cidade de Niterói entre 2001-2014: empreendimentos e unidades**

Período	Total de Unidades	Total de empreendimentos
2001-2005	2.450	42
2006-2010	6.619	69
2011-2014	10.542	92
Total:	19.611	193

Fonte: ADEMI-Rio.

De acordo com a tabela 1 a cidade de Niterói apresentou entre 2001-2014 um quantitativo total de 193 lançamentos imobiliários, o que nos permite elucidar a região PB como destaque na produção imobiliária da cidade uma vez que apresentou um total de 157 empreendimentos. Esses 157 empreendimentos lançados na região Praias da Baía (PB) permitiu a oferta de 15.443 unidades no mercado imobiliário da cidade, a qual teve o volume total de 19.611 unidades ofertadas no mesmo período. Destacamos alguns pontos relativos ao discurso do setor imobiliário com relação a constante elevação do valor do metro quadrado da região Praias da Baía: o ponto central circunda a escassez de terrenos para construção e na demanda constante de compradores, logo o processo natural vem a ser a verticalização e a valorização do metro quadrado. A análise dos dados nos deixou claro que a região é sem dúvida a mais importante na produção imobiliária da cidade, uma vez que nenhuma outra região da cidade teve quantitativo de lançamentos e de unidades sequer próximos da metade do total registrado na região Praias da Baía. Queremos então tocar na seguinte questão: o processo de verticalização não é necessariamente uma consequência direta do encarecimento da terra, em função da sua escassez. A maior disputa do capital por determinado espaço da cidade em busca do sobrelucro de localização, pode gerar o encarecimento da terra, resultado da invenção de uma diferenciação social nas condições habitacionais (RIBEIRO, 1997, p.263).

A região PB concentra a maior parte da população niteroiense, com 48,7%, e, dentre os bairros o destaque é Icaraí, com 16% o que representa 78.175 habitantes, além de apresentar os melhores índices da região PB, seguido dos bairros de Santa Rosa, Cachoeira,

Viradouro e Vital Brazil. A renda domiciliar per capita da região PB é de R\$2.924,00, e, o bairro de Icaraí possui renda superior, com R\$ 3.880,00. Dessa forma, o bairro de Icaraí se insere bem no contexto supracitado, em que a centralidade é o elemento mais explorado pelo setor imobiliário na aferição de altos preços, consideramos de monopólio. Uma vez que está associado a um sítio marcado pelo processo sócio-histórico de ocupação, próximo à área central da cidade de Niterói e do Rio de Janeiro. Além disso, possui forças de monopólio que ratificam a cobrança de maiores preços do m<sup>2</sup>, por agregar os seguintes fatores: ser litorânea com vista considerada privilegiada aos pontos turísticos do Rio de Janeiro; possuir infraestrutura de qualidade superior até mesmo à média da cidade, como por exemplo: 99,7% dos moradores possuem acesso ao banheiro com esgoto ligado a rede e abastecimento de água encanada; 92,2% dos moradores vivem em domicílios possuem o lixo coletado diretamente; possui baixo percentual de extremamente pobres (3%); baixa taxa de desemprego (4,8%) e a desigualdade medida pelo coeficiente de Gini é de 0,478, menor que da região (0,668) e da cidade (0,598).

**Tabela 2: Análise da região de planejamento Praias da Baía**

<b>Período</b>	<b>Lançamentos Imobiliários</b>	<b>Unidades lançadas</b>	<b>Área média privativa</b>	<b>Preço médio inicial</b>	<b>Preço médio por m<sup>2</sup> Inicial</b>
2001-2005	30	1.432	110,92	386.834,44	3.092,81
2006-2010	50	5.141	81,67	385.592,06	4.883,65
2011-2014	77	8.870	116,46	906.333,55	7.993,70
Total	157	15.443	#	#	#

Fonte: ADEMI-Rio.

A tabela 2 apresenta 77 empreendimentos que foram lançados na região Praias da Baía entre 2011-2014, sendo que 33 deles no bairro de Icaraí, corroborando a afirmativa de que o bairro possui uma participação significativa na produção imobiliária da cidade. Para evidenciarmos a cobrança de altos preços por m<sup>2</sup> na região PB e no bairro de Icaraí, tomaremos como exemplo: o empreendimento mais recente com a função comercial no bairro de Icaraí foi lançado em maio de 2014 de nome “*Number One*”, com um total de 12 salas, as quais dispunham de uma área média privativa de 219,07 m<sup>2</sup> e preço médio inicial do metro quadrado de R\$ 12.553,07. O valor cobrado pelo m<sup>2</sup> foi extremamente superior ao preço médio do m<sup>2</sup> da região PB que em janeiro de 2014 foi de R\$ 7.580,00 e ao período entre 2011-2014 que foi de R\$ 7.993,70 (Tabela 2). O empreendimento comercial apresentou área

média privativa significativamente superior à área média privativa do período entre 2011-2014, que foi de 116,46 m<sup>2</sup> (Tabela 2). Na mesma tendência, destacamos o empreendimento residencial lançado em março de 2014, “*Planet Icarai*”, com a oferta de 116 apartamentos, de 2 quartos com área média privativa de 77,58 m<sup>2</sup> e 3 quartos com área média privativa de 88,42 m<sup>2</sup>, além de 8 coberturas com 168,70 m<sup>2</sup>. O preço médio inicial dos apartamentos foi de R\$ 973.879,50 com valor médio do m<sup>2</sup> de R\$ 11.014,87 e das coberturas de R\$ 1.712.500,25 com valor médio do m<sup>2</sup> de R\$ 10.151,46.

Os empreendimentos lançados no bairro de Icarai são envolvidos em um *marketing* que destaca as forças de monopólio presentes no espaço urbano, que corroboram a oneração com a elevação do valor do metro quadrado decorrente do preço de monopólio instaurado. Assim a produção imobiliária no bairro de Icarai se enquadra no perfil que Ribeiro (1997) chama de produção de “artesanato de luxo” voltada às camadas populacionais de alto poder aquisitivo. O empreendimento “*Planet Icarai*” teve como *marketing* no seu folder de divulgação a seguinte frase: “O Planet Icarai tem tudo que você precisa dentro de casa e também ao seu redor”, destacando sua localização privilegiada para se viver na cidade de Niterói, por estar em um bairro em que há forte concentração dos mais diversos ramos do setor de serviços. O folder de divulgação do empreendimento “*Number One*” buscou mostrar que o bairro de Icarai se destaca além da função residencial. Por se tratar de um empreendimento de salas comerciais, sinalizou a localização no bairro “mais influente de Niterói” que concentra uma população de alto poder aquisitivo e de maior PIB da cidade.

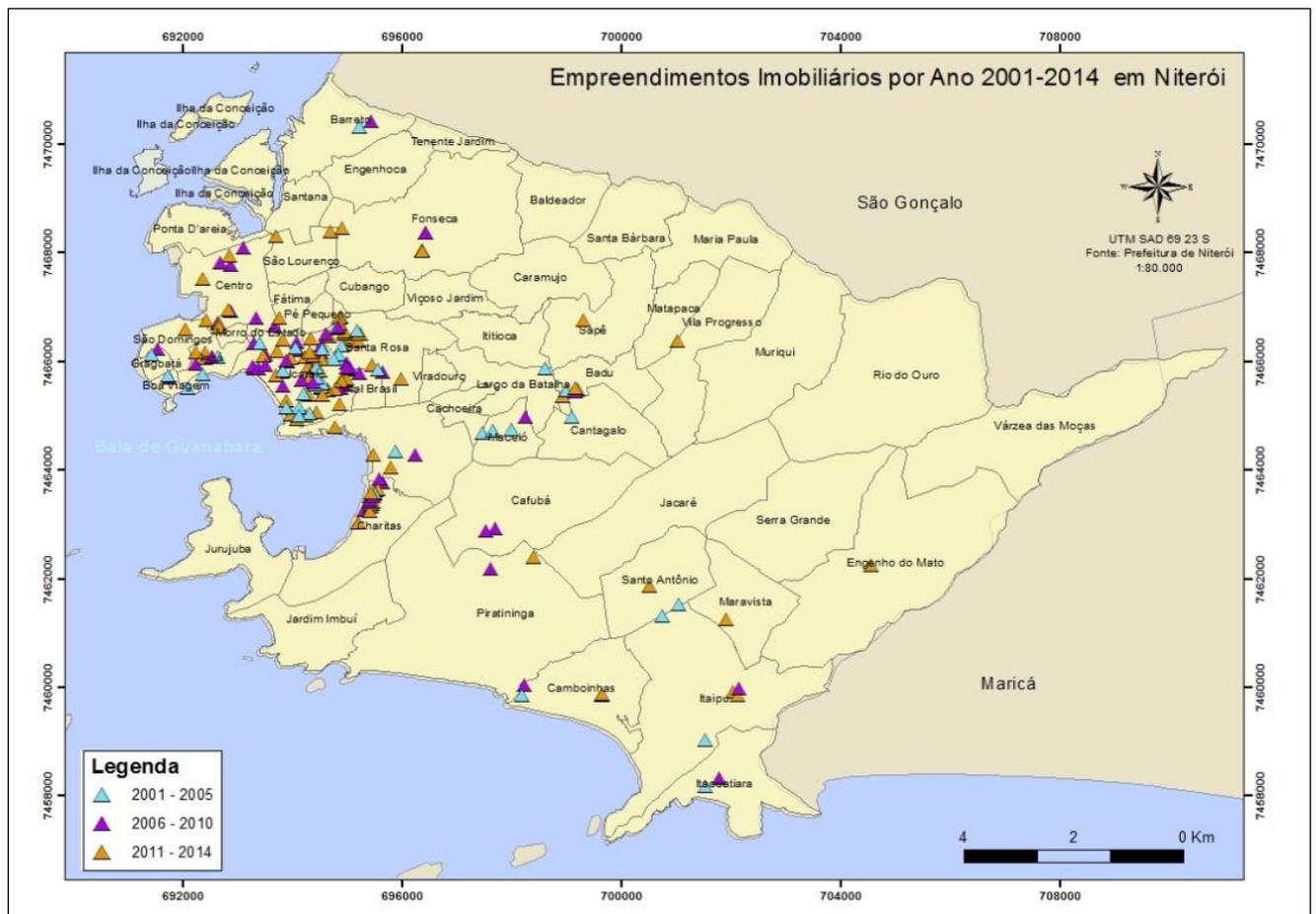
Interessante percebermos que o bairro de Icarai é valorizado pela sua centralidade e pelos equipamentos urbanos que oferta, sendo associado aos estigmas de: luxo, conforto, exclusividade, acessibilidade, etc. São forças de monopólio muito presentes no bairro, permitindo com que o setor imobiliário estipule preços de monopólio, conseqüentemente extraia rendas de monopólio. A grande disputa pelo espaço do bairro de Icarai pelo capital construtor implicou em uma intensa verticalização, sobretudo na orla, permitindo a oferta de um maior quantitativo de unidades, gerando adensamento.

O valor do metro quadrado do bairro de Icarai, de acordo com os dados levantados junto a FipeZap, mostra valorização de 137%, passando de R\$ 3.269,00 para 7.738,00 de julho de 2008 a julho de 2013, acima dos índices utilizados como parâmetro inflacionário e do valor médio da região de R\$3.068,25 em julho de 2008 e R\$7.114,63 em julho de 2013. O discurso do setor imobiliário com relação ao bairro de Icarai e a cobrança de altos preços por m<sup>2</sup> circunda: (1) escassez de ofertas diante de uma demanda constantemente existente; (2) insegurança jurídica para o setor da construção civil originada pela desatualização das

legislações urbanísticas, como o PUR (Plano Urbanístico Regional) da região Praias da Baía (fruto da Lei 1483/1995 atualizado em 2002 pela Lei 1967) e o Plano Diretor (Lei 1157/92); (3) existência de poucos terrenos para construção o que torna a aquisição onerosa ao setor imobiliário. O diretor da ADEMI-Niterói afirma de que esses fatores influenciam na valorização do metro quadrado, portanto, se analisarmos os lançamentos iremos encontrar altos preços.

O mapa 1 evidencia a espacialização de todos os empreendimentos imobiliários na cidade de Niterói entre 2001-2014, deixando clara a concentração na região PB, sobretudo no bairro de Icaraí. O que nos permite inferir que: (1) houve uma consolidação da valorização de Icaraí e uma expansão em direção ao bairro de Santa Rosa; (2) ocorreu uma expansão para outros bairros da região Praias da Baía como: Ingá, São Domingos, Boa Viagem; (3) expansão mais recente para os bairros de Charitas e São Francisco, a partir de (2001).

Mapa 1: Espacialização dos empreendimentos imobiliários em Niterói (2001-2014).



O diretor da ADEMI-Niterói afirmou que a cidade de Niterói possui um quantitativo de lançamentos aquém da necessidade dos próprios niteroienses. A afirmativa de baixa produção de moradias é um discurso muito usado pelos empreendedores do setor imobiliário, sobretudo, para endossar a necessidade de revisão da legislação urbanística. A partir da análise comparativa dos dados fornecidos pela FipeZap de outras cidades brasileiras, não observamos uma discrepância considerável no preço do metro quadrado. Caso houvesse a escassez de ofertas no mercado imobiliário de Niterói o preço do metro quadrado deveria ser relativamente superior às demais cidades brasileiras.

A afirmativa de baixa produção de moradias é um discurso muito usado pelos empreendedores do setor imobiliário, sobretudo, para endossar a necessidade de revisão da legislação urbanística. A partir da análise comparativa dos dados fornecidos pela FipeZap de outras cidades brasileiras, não observamos uma discrepância considerável no preço do metro quadrado. Caso houvesse a escassez de ofertas no mercado imobiliário de Niterói o preço do metro quadrado deveria ser relativamente superior às demais cidades brasileiras.

De maneira a buscar endossar nossa afirmativa supracitada apontaremos apenas os meses de janeiro de 2013 e 2014 para efeitos de análise. Em janeiro de 2013 a média nacional do preço do metro quadrado era de R\$ 6.350,00, Niterói ficou com a 3ª posição no ranking do preço médio com R\$ 6.477,00, atrás de São Paulo (2ª posição no ranking) com R\$ 6.922,00 e Rio de Janeiro (1ª posição no ranking) com R\$ 8.711,00. Em janeiro de 2014 a média nacional era de R\$ 7.318,00, Niterói caiu para a 4ª posição no ranking do preço médio com R\$ 7.172,00, atrás de São Paulo (3ª no ranking) com R\$ 7.839,00, Brasília saiu da 4ª de janeiro de 2013 para 2ª posição com R\$ 8.146,00, e finalmente, o Rio de Janeiro permaneceu liderando a 1ª posição no ranking com R\$ 10.250,00. A escassez de ofertas no mercado imobiliário implicaria em uma valorização potencial do preço do metro quadrado da cidade, o contrário que os dados nos mostram, já que Niterói oscilou entre a 3ª e 4ª posição no ranking da FipeZap. O setor imobiliário faz uso do discurso de baixa produção de moradias para justificar o alto valor do metro quadrado da cidade, pelo fato da demanda ser grande e a oferta insuficiente.

#### **4. Considerações Finais**

A localização é valiosa ao setor imobiliário por permitir a diferenciação dos valores de uso e de troca, pois dois imóveis iguais em pontos distintos da cidade tenderão a ter preços diferentes. Assim os agentes imobiliários aferem preços por metro quadrado de forma

fragmentada no espaço citadino, uma vez que o acesso ao solo urbano na conjuntura capitalista ocorre por meio da apropriação privada de acordo com o poder aquisitivo dos agentes sociais e da estratificação social. Identificamos que na cidade de Niterói a região Praias da Baía se colocou como uma localização que permitiu a maior oneração do comprador por parte do setor imobiliário. Por se tratar de um espaço embebido de forças de monopólio com elementos que permitiram a cobrança de preços de monopólio, como: áreas à beira-mar, centralidade e infraestrutura urbana de qualidade.

Na cidade de Niterói o processo de ocupação do espaço se deu em função da acessibilidade dos locais, delimitada principalmente pelos modais de transportes, inicialmente empreendido pelo sistema hidroviário que conectava a área central da cidade (integrante da região Praias da Baía) à área central da cidade do Rio de Janeiro. Os bondes faziam a conexão da área central aos núcleos populacionais que se disseminaram nas regiões Norte e Praias da Baía. A região Praias da Baía passou por um adensamento a partir de um modelo de ocupação que consistiu na substituição de casas e prédios de poucos pavimentos por prédios maiores e mais altos, a partir da orla. O bairro de Icaraí na região PB se consolidou na década de 1970 como centro urbano da cidade, com forte concentração de comércio, serviços e atividades de lazer.

Verificamos que os valores cobrados pelo setor imobiliário por metro quadrado dos bairros da região Praias da Baía são mais elevados quando comparados às demais regiões administrativas da cidade de Niterói. Relacionamos essa diferenciação a partir da localização dos empreendimentos na cidade, a região Praias da Baía detém elementos irreprodutíveis atrelados à centralidade historicamente herdada. A cobrança de elevados preços por m<sup>2</sup> pelo setor imobiliário, consideramos preços de monopólio, ocorre devido à presença de forças de monopólio como: elementos culturais arquitetônicos como o MAC (Museu de Arte Contemporânea), frutos de projetos de intervenção urbanística que tiveram como marco temporal de maior destaque a década de 1990; possuir uma orla de paisagem privilegiada para a cidade do Rio de Janeiro e seus pontos turísticos famosos - como o Pão-de-açúcar e Cristo Redentor - como consequência os imóveis mais próximos da orla tendem a ser mais valorizados e possuir melhor infraestrutura de serviços e transportes da cidade.

A região Praias da Baía tem sua paisagem marcada pela verticalização, fruto da maior disputa pelo solo urbano de seus bairros, que gerou adensamento. No entanto, destacamos que a formação de preços dentro de uma região administrativa não é homogênea, a diferença dos preços ocorre em função da localização dos bairros e as forças de monopólio ou do diferencial do solo urbano e dos equipamentos que dispõem. Nesse sentido, o bairro de Icaraí se destacou

na região PB com o maior volume de empreendimentos lançados no período entre 2001-2014 além de ter apresentado significativa valorização do valor do m<sup>2</sup>. A espacialização dos empreendimentos imobiliários na cidade de Niterói no período supracitado corroborou a centralidade da região PB e evidenciou que houve a expansão dos empreendimentos lançados em direção aos bairros adjacentes a Icaraí, em virtude da menor disponibilidade de terrenos para a construção do bairro.

O setor imobiliário tem que lidar com obstáculos que lhe são impostos, como: a fixidez e obsolescência da moradia; longa circulação da moradia-capital; disposição de volumes consideráveis de recursos para a realização da produção imobiliária. Dessa forma, fez uso de diferentes estratégias para a diferenciação do espaço e ampliação da captação da renda fundiária urbana na cidade de Niterói. No entanto, todas as estratégias circundam a localização dos empreendimentos e os equipamentos urbanos que oferecem elementos que são utilizados na captação da renda de monopólio. A cobrança de preços de monopólio na região Praias da Baía gerou uma elevação do preço do m<sup>2</sup> dos bairros da mesma, o que pode ser apontado como um obstáculo ao próprio setor imobiliário.

A produção do espaço urbano está relacionada ao monopólio de uma classe social (a burguesia), que tem o poder de comprar e fragmentar o espaço de acordo com seus interesses. Portanto, a apropriação privada do solo urbano acarreta em uma intensa fragmentação e hierarquização dos seus usos, fatores problemáticos na cidade capitalista, uma vez que uma das consequências mais evidentes para a sociedade é o processo de segregação socioespacial. O setor imobiliário faz uso do discurso de escassez de ofertas e uma demanda constante para justificar a cobrança dos elevados preços por m<sup>2</sup> na região PB, no entanto, os dados revelaram que a região é o destaque no quantitativo de empreendimentos lançados. O setor imobiliário extrai a renda fundiária urbana a partir dos sobrelucros de localização presentes na região PB que permitem inferir preços de monopólio, elevando os preços do solo urbano de determinados bairros.

## **Bibliografia**

ADEMI-NITERÓI. Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário de Niterói. Disponível em <[www.ademiniteroi.com.br](http://www.ademiniteroi.com.br)> Acesso em fevereiro de 2014.

ADEMI-Rio (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro).

AZEVEDO, Marlice Nazareth de. In: MARTINS, I. L.; KNAUSS, P. In: **Cidade múltipla:** temas de história de Niterói. Niterói: Niterói Livros, 1997.

BOTELHO, Adriano. **A produção do espaço e o empresariamento urbano:** o caso de Barcelona e o Fórum das Culturas de 2004, Espaço e Tempo, São Paulo, n° 16, pp. 111 – 124, 2004.

\_\_\_\_\_. **O urbano em fragmentos:** a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CARLOS, A.F. **O espaço urbano:** Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007, 123p.

\_\_\_\_\_. **A (Re)Produção do Espaço Urbano.** 1ª ed. 1 reimpr.- São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

\_\_\_\_\_. **A Cidade.** São Paulo, Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_.et al (organizadores). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalas e desafios 1ª ed. 1 reimpressão. – São Paulo: Contexto, 2012a.

\_\_\_\_\_. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. CARLOS, Ana Fani; DE SOUZA, Marcelo Lopes; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (organizadores). 1 ed. 1 reimpressão. – São Paulo: Contexto, 2012b. p.53-73.

FIGUEIREDO, Kelly Soares. **A dinâmica da Praça Leoni Ramos em Niterói:** contexto sócio espacial frente às recentes transformações urbanas. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal Fluminense, Niterói, RJ, 2011.

\_\_\_\_\_. O bairro de São Domingos: no “caminho” dos projetos de intervenções urbanas na cidade de Niterói (RJ). In: **ANAIS DO SEMINÁRIO NACIONAL METRÓPOLE: Governo, sociedade e Território, IV, Metrôpoles dos Invisíveis a ação social: tempo, espaço e movimento & COLÓQUIO INTERNACIONAL METRÓPOLE EM PERSPECTIVAS, III, Contradições do desenvolvimento brasileiro no contexto da América Latina,** 2013, São Gonçalo, RJ. 1 CD.

\_\_\_\_\_. A espacialização da segregação urbana e a formação de “comunidades”: uma breve análise na cidade de Niterói (RJ). In: **ANAIS DO SEMINÁRIO NACIONAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SOCIOAMBIENTAL, 2º, 2014. Simpósio de Geografia da UDESC, XIV, 2014.** Florianópolis, SC. 1 CD.

\_\_\_\_\_. **A incorporação do espaço na lógica de acumulação capitalista e a formação de novos eixos/áreas de valorização imobiliária em Niterói (RJ).** 2015. 180f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2015.

FIGUEIREDO, Kelly Soares. & MARFETAN, Taiany Braga. A Praça Leoni Ramos e o bairro de São Domingos, Niterói-RJ: uma breve abordagem das práticas socioespaciais. **In: ANAIS DO SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, XVIII, 2013, Ciência e Ação Política por uma abordagem crítica. UERJ, RIO DE JANEIRO.** No grupo de trabalho Práticas Culturais na produção da cidade. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://www.simpurb2013.com.br/anais/>

\_\_\_\_\_. A evolução urbana da cidade de Niterói (RJ) e a implantação de projetos urbanísticos. **In: ANAIS DO XV ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA: Por uma América Latina unida e sustentável, 2015, Havana, Cuba.** 1 CD.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005. 252p.

\_\_\_\_\_. **O enigma do capital: e as crises do capitalismo.** São Paulo, SP: Boitempo, 2011.

\_\_\_\_\_. **A Condição Pós-Moderna.** 23ª edição, São Paulo: Loyola, 2012.

\_\_\_\_\_. **Os limites do capital.** São Paulo, SP: Boitempo, 2013a.

\_\_\_\_\_. **Para entender o capital.** São Paulo, SP: Boitempo, 2013b.

\_\_\_\_\_. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

MARINI, Iris. **Levantamento feito pelo Sindicato de Habitação do Rio aponta Charitas, Boa viagem e Icaraí na liderança, onde o metro quadrado pode chegar a até R\$ 13 mil.** 23/03/2014. Disponível em: <<http://ofluminense.com.br/editorias/habitacao/metro-quadrado-de-ate-r-13-mil>> Acesso em: 30/03/2014.

\_\_\_\_\_. **Especialistas apontam os critérios usados na definição dos valores. Localização pode influenciar até 50% dos custos.** O Fluminense. Niterói. 15/06/2014. Disponível em: <<http://www.ofluminense.com.br/editorias/habitacao/para-calculas-o-preco-do-imovel>>. Acesso em 15/06/2014.

PREÇO de imóveis em Niterói começa a ser monitorados pelo índice FipeZap. **O Extra.** 04/02/2013. Disponível em: <<http://extra.globo.com/casa/compra/preco-de-imoveis-em-niteroi-comeca-ser-monitorado-pelo-indice-fipezap-7487247.html>>. Acesso em: 15/06/2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI. **Lei nº 1157**, de 29 de dezembro de 1992. Plano Diretor de Niterói. Niterói, 1992.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1483** de 28 de dezembro de 1995. Plano Urbanístico - PUR Praias da Baía. Niterói, 1995.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1967** de 04 de abril de 2002. Plano Urbanístico - PUR Praias da Baía. Niterói, 2002.

\_\_\_\_\_. **Lei nº2123**, de 03 de fevereiro de 2004. Adequação da Lei 1157/1992 – Plano Diretor – ao Estatuto da Cidade. Niterói, 2004.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2411**, de 26 de dezembro de 2006. Regulamenta a Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer. Niterói, 2006.

\_\_\_\_\_. **Programa Viva Centro** – Diagnóstico e propostas para o projeto de reabilitação do Centro de Niterói. Niterói, RJ, 2006.

\_\_\_\_\_. **Projeto Orla** – Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima. Niterói, RJ, 2011.

\_\_\_\_\_. **Diagnóstico Sócio Econômico de Niterói**. SEPLAG (Secretaria de Gestão e Planejamento). Niterói, 2013.

RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz. **Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994.

\_\_\_\_\_. **Dos cortiços aos condomínios fechados**, Civilização Brasileira, 1997.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Erminia. (Org.) In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Editora Alfa-Omega, São Paulo, 1978.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília; VAINER, Calos; MARICATO, Ermínia; \_\_\_\_\_. **A cidade do pensamento único: desmanchando consenso**. Petrópolis: RJ: Vozes, 2000a. p.75-103.

VAINER, Carlos. Os liberais também fazem planejamento urbano? . In: ARANTES, Otília; VAINER, Calos; MARICATO, Ermínia; \_\_\_\_\_. **A cidade do pensamento único: desmanchando consenso**. Petrópolis: RJ: Vozes, 2000b. p.105-119.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel Editora, 2001.

WEHRS, Carlos. **Niterói: Cidade Sorriso – A história de um lugar**. Rio de Janeiro. 1984. 366p.

\_\_\_\_\_. **Capítulos da memória Niteroiense**. 2.ed. Niterói: Niterói, 2002. 448p.