

**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO  
TERRITORIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS**

**DISSERTAÇÃO**

**COMPERJ uma promessa de desenvolvimento:  
transformações territoriais recentes e implicações na dinâmica imobiliária,  
em Itaboraí – RJ (2008-2019).**

**Michelle do Carmo Vieira**

**2023**



**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO  
TERRITORIAL E POLÍTICAS PÚBLICAS**

**COMPERJ UMA PROMESSA DE DESENVOLVIMENTO:  
TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS RECENTES E IMPLICAÇÕES  
NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA, EM ITABORAÍ – RJ (2008-2019).**

**MICHELLE DO CARMO VIEIRA**

*Sob a Orientação do Professor*

**Marcio Silva Borges**

Dissertação submetida como requisito parcial para a obtenção do grau de **Mestra em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas**, no curso de Pós-graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Área de concentração em Desenvolvimento Regional e Políticas Públicas.

Seropédica, RJ  
Maio de 2023

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro  
Biblioteca Central / Seção de Processamento Técnico

Ficha catalográfica elaborada com os dados fornecidos pelo (a) autor (a)

V657c Vieira, Michelle do Carmo, 1981-  
COMPERJ uma promessa de desenvolvimento:  
transformações territoriais recentes e implicações na  
dinâmica imobiliária, em Itaboraí - RJ (2008 - 2019) /  
Michelle do Carmo Vieira. - Seropédica, 2023.  
193 f.: il.

Orientador: Marcio Silva Borges.  
Dissertação(Mestrado). -- Universidade Federal Rural  
do Rio de Janeiro, Programa de Pós-graduação em  
Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, 2023.

1. COMPERJ. 2. Desenvolvimento Territorial. 3.  
Mercado imobiliário. 4. Sustentabilidade. I. Borges,  
Marcio Silva, 1976-, orient. II Universidade Federal  
Rural do Rio de Janeiro. Programa de Pós-graduação em  
Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas III.  
Título.



TERMO N° 652 / 2023 - PPGDT (12.28.01.00.00.00.11)

Nº do Protocolo: 23083.036688/2023-93

Seropédica-RJ, 07 de junho de 2023.

UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E  
POLÍTICAS PÚBLICAS

MICHELLE DO CARMO VIEIRA

Dissertação submetida como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestra, no Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, Área de Concentração em Desenvolvimento Regional e Políticas Públicas.

DISSERTAÇÃO APROVADA EM 19/05/2023

MARCIO SILVA BORGES. Dr. UFRRJ  
(Orientador, Presidente da Banca)

ADRIANA SOARES DE SCHUELER. Dr.<sup>a</sup> UFRRJ

LUCIA HELENA PEREIRA DA SILVA. Dr.<sup>a</sup> UFRRJ

FLORIANO JOSÉ GODINHO DE OLIVEIRA. Dr. UERJ

(Assinado digitalmente em 08/06/2023 16:23 )  
ADRIANA SOARES DE SCHUELER  
PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR  
DeptAU (12.28.01.00.00.00.43)  
Matrícula: 1178154

(Assinado digitalmente em 07/06/2023 15:47 )  
LUCIA HELENA PEREIRA DA SILVA  
PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR  
DeptHJM (12.28.01.00.00.88)  
Matrícula: 1721954

(Assinado digitalmente em 13/06/2023 20:55 )  
MARCIO SILVA BORGES  
PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR  
DeptAdT/IM (12.28.01.00.00.82)  
Matrícula: 2692836

(Assinado digitalmente em 08/06/2023 10:49 )  
FLORIANO JOSÉ GODINHO DE OLIVEIRA  
ASSINANTE EXTERNO  
CPF: 431.873.157-04

Aos meus pais, Leacyr (*in memoriam*) e Regina,  
por seus ensinamentos para a vida.  
À minha irmã Elizabeth (*in memoriam*), por ter  
cuidado de mim sempre que foi preciso.  
Ao meu filho Pedro Ivo, por me mostrar o amor  
incondicional.

## AGRADECIMENTOS

Esse é o momento de reconhecer e agradecer àqueles que contribuíram direta e indiretamente para que eu chegasse até aqui, tendo em mente a certeza de que nessa caminhada, não estive sozinha.

Primeiramente, sou grata a Deus, por guiar meus passos e por me conceder coragem e força de vontade para superar os desafios.

Agradeço à minha família, base da minha vida, e aos meus amigos, pelo apoio e pela compreensão nos vários momentos em que não pude estar presente. Em especial, à minha mãe Regina e ao meu marido Ivo, por todo o suporte dado. Não poderia deixar de mencionar meu filho Pedro Ivo, que mesmo tendo sido privado de maior atenção e companhia, enche minha vida de ternura.

À Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro e aos docentes do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, por me proporcionarem acesso a conhecimentos e reflexões, fazendo jus ao papel de transformação na sociedade, em especial, à Tatiana Cotta, Cristhiane Amâncio e Robson Silva, pelo suporte dado.

Ao meu querido orientador, professor Marcio Silva Borges, por me conduzir a voos mais altos da graduação à pós-graduação. Acima de tudo, por ser meu ponto de apoio nesse processo ao compartilhar suas experiências, reflexões, seu tempo. Por todo incentivo, amizade, paciência (rs), disponibilidade e parceria. Que privilégio poder contar com você!

À banca examinadora, constituída pelos professores Adriana Soares de Schueler e Lucia Helena Pereira da Silva e Floriano José Godinho de Oliveira, pelas importantes contribuições visando o melhor desenvolvimento e enriquecimento dessa pesquisa.

A todos os entrevistados que, gentilmente, disponibilizaram seu tempo e informações, contribuindo para o alcance dos resultados.

À amiga que o mestrado me deu, Juliana da Silva Virginio, sempre comigo incentivando e tornando mais leve e alegre toda essa jornada. Aos colegas da turma 2021, pelos momentos compartilhados, especialmente, Elaine de Jesus dos Santos, a sua amizade e carinho foram inestimáveis, assim como à Alessandra (Alê), vocês me estenderam a mão quando eu mais necessitava. Tiago Almeida, obrigada pelo incentivo profissional.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001. *This study was financed in part by the Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Finance Code 001.*

*“Alguns homens veem as coisas como são, e  
dizem ‘por que?’ Eu sonho com as coisas que  
nunca foram, e digo ‘por que não?’”.*

*George Bernard Shaw*

## RESUMO

VIEIRA, Michelle do Carmo. **COMPERJ uma promessa de desenvolvimento: transformações territoriais recentes e implicações na dinâmica imobiliária, em Itaboraí – RJ (2008-2019)**. 2023. 193 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas). Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós- Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, RJ, 2023.

A implantação do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro — COMPERJ pela Petrobras em 2008, figurou como oportunidade de crescimento econômico e desenvolvimento territorial no município de Itaboraí, que recebeu o empreendimento. As perspectivas projetadas levaram a uma dinamização do mercado imobiliário e do comércio da cidade, a qual passou a comportar grandes obras que alteram seu ambiente construído. No entanto, a partir de 2015, as expectativas até então promissoras deram lugar a um quadro de desmobilização de investimentos, diante de uma crise política e econômica que solapou as bases desse empreendimento, inviabilizando a sua concretização e impactando o município. Desse modo, esta pesquisa apresenta as transformações na dinâmica imobiliária do município de Itaboraí promovidas pelo COMPERJ, entre os anos 2008 e 2019. Traz uma perspectiva mais atual para, especificamente, caracterizar o contexto socioeconômico do município, averiguar de que forma os empreendimentos imobiliários erguidos naquele momento e o respectivo empresariado local foram afetados pela interrupção do COMPERJ, bem como identificar as perspectivas atuais e futuras para o desenvolvimento do município. A partir de abordagens exploratória e descritiva, foram realizadas entrevistas semiestruturadas direcionadas aos gestores de empreendimentos imobiliários, ao empresariado local e às secretarias municipais de planejamento, de desenvolvimento econômico e de desenvolvimento social. A análise dos dados procedeu de forma qualitativa, utilizando-se como instrumento complementar o software Iramuteq. Os resultados apontaram para a permanência de um quadro de estagnação, com deterioração nos indicadores socioeconômicos do município de Itaboraí a partir de 2015, de baixa ocupação de imóveis comerciais e unidades imobiliárias, além das dificuldades enfrentadas pelo empresariado local na prática cotidiana de seus negócios. Espera-se demonstrar a relevância de se considerar a indissociabilidade das concepções de desenvolvimento e sustentabilidade diante das consequências desencadeadas pela não consolidação do empreendimento tal como esperado, na escala local.

**Palavras-chave:** COMPERJ; desenvolvimento territorial; mercado imobiliário; sustentabilidade.

## ABSTRACT

VIEIRA, Michelle do Carmo. **COMPETE a promise of development: recent territorial transformations and implications for real estate dynamics, in Itaboraí - RJ (2008-2019).** 2023. 193 p. Dissertation (Master's in Territorial Development and Public Policies). Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós - Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, RJ, 2023.

The implementation of the Petrochemical Complex of Rio de Janeiro — COMPETE by Petrobras in 2008, was an opportunity for economic growth and territorial development in the municipality of Itaboraí, which received the project. The projected perspectives led to a dynamic development of the real estate market and the city's commerce, which began to include large works that alter its built environment. However, from 2015 onwards, the until then promising expectations gave way to a scenario of demobilization of investments, in the face of a political and economic crisis that undermined the foundations of this undertaking, making its implementation unfeasible and impacting the municipality. Thus, this research presents the transformations in the real estate dynamics of the municipality of Itaboraí promoted by COMPETE, between the years 2008 and 2019. It brings a more current perspective to, specifically, characterize the socioeconomic context of the municipality, to find out how the real estate projects built at that time and the respective local business community were affected by the interruption of COMPETE, as well as identifying the current and future perspectives for the development of the municipality. Based on exploratory and descriptive approaches, semi-structured interviews were conducted with managers of real estate projects, the local business community and the municipal departments of planning, economic development and social development. Data analysis proceeded in a qualitative manner, using the Iramuteq *software* as a complementary instrument. The results pointed to the permanence of a stagnation scenario, with deterioration in the socioeconomic indicators of the municipality of Itaboraí from 2015, low occupancy of commercial properties and real estate units, in addition to the difficulties faced by the local business community in the daily practice of their businesses. It is expected to demonstrate the relevance of considering the indissociability of the conceptions of development and sustainability in the face of the consequences triggered by the non-consolidation of the enterprise as expected, at the local scale.

**Keywords:** COMPETE; territorial development; real estate market; sustainability.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Imagem da localização dos empreendimentos imobiliários analisados.....	27
Figura 2 - Imagem da área do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ.....	37
Figura 3 - Mapa de localização do COMPERJ, Município de Itaboraí – RJ.....	38
Figura 4 - Esquema de 2011, com datas de partida da 1 <sup>a</sup> etapa – Trem I de refino, em 2014; 2 <sup>a</sup> etapa – Unidade de Aromáticos e <i>Steam Cracker</i> , em 2017, e 3 <sup>a</sup> etapa com a inclusão do Trem II de refino, em 2018.....	41
Figura 5 - Demanda existente nos municípios atendidos pelo Sistema Imunana-Laranjal.....	44
Figura 6 - Mapa da Barragem do Guapiaçu, na Bacia hidrográfica do Guapi-Macacu..	46
Figura 7 - Participação do estado do Rio de Janeiro na indústria brasileira, 1990 – 2001.....	47
Figura 8 - Mapa de localização do COMPERJ e dos municípios que fazem parte do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro.....	49
Figura 9 - Quadro síntese dos empreendimentos extramuros associados ao COMPERJ.....	50
Figura 10 - Imagem da localização dos empreendimentos extramuros do COMPERJ...	51
Figura 11 - Mapa da área de influência do COMPERJ.....	52
Figura 12 - Mapa de localização do Gasoduto Rota 3.....	59
Figura 13 - Imagem do início das obras do COMPERJ em 2008, com área abandonada de cultivo de laranjas à esquerda.....	64
Figura 14 - Mapa do município de Itaboraí - RJ: localização e divisão distrital.....	65
Figura 15 - Gráfico da pluviosidade mensal média no município de Itaboraí – RJ, em 2022.....	66
Figura 16 - Mapa das vias de principais acessos no Município de Itaboraí – RJ.....	67
Figura 17 - Mapa de cobertura e uso do solo no município de Itaboraí – RJ, em 2006...	68
Figura 18 - Mapa de cobertura e uso do solo no município de Itaboraí – RJ, em 2018...	69
Figura 19 - Mapa de Centralidades e Centros de bairro no Município de Itaboraí – RJ em 2017.....	70
Figura 20 - Mapa indicativo de áreas com assentamentos precários no município de Itaboraí – RJ em 2019.....	72
Figura 21 - Fotografia de assentamento precário às margens do Rio Goianã, em Manilha, Itaboraí – RJ.....	73

Figura 22 - Gráfico de distribuição da população do município de Itaboraí por distrito (2010).....	74
Figura 23 - Gráfico com Índice de Vulnerabilidade Social no município de Itaboraí – RJ, entre 2000 e 2010.....	77
Figura 24 - Gráfico com Indicador de Equilíbrio Orçamentário em Itaboraí – RJ, entre 2014 e 2019.....	80
Figura 25 - Gráfico demonstrando o Indicador de Investimentos <i>per capita</i> , entre 2014 e 2019.....	81
Figura 26 - Gráfico com Indicador do Grau de Investimento em Itaboraí - RJ, entre 2014 e 2019.....	82
Figura 27 - Fotografia de esgoto lançado <i>in natura</i> no Rio Aldeia, no bairro Aldeia da Prata, em Itaboraí – RJ.....	83
Figura 28 - Fotografia evidenciando ausência de saneamento e pavimentação, Rua Mirtes Leal Carvalho, distrito de Manilha, próximo à BR-101 em Itaboraí – RJ.....	84
Figura 29 - Fotografia de poço artesiano em residência situada no bairro Quissamã, no 1º distrito de Itaboraí – RJ.....	86
Figura 30 - Fotografia de poço raso em residência situada no bairro Quissamã, no 1º distrito de Itaboraí – RJ.....	87
Figura 31 - Gráfico evidenciando o salário médio mensal no município de Itaboraí – RJ, entre 2008 e 2020.....	92
Figura 32 - Gráfico evidenciando a evolução do número de estabelecimentos comerciais e de serviços no município de Itaboraí – RJ, entre os anos 2008 e 2019.....	93
Figura 33 - Gráfico demonstrando o saldo de admissões líquidas, por atividades econômicas selecionadas no Município de Itaboraí, entre os anos 2008 e 2019.....	94
Figura 34 - Gráfico mostrando a evolução do número de empregos formais no Município de Itaboraí – RJ, entre 2008 e 2019.....	95
Figura 35 - Fotografia de vista aérea do bairro Manilha, próximo à RJ-104, em Itaboraí – RJ.....	103
Figura 36 - Assentamento Rato Molhado, Itaboraí – RJ, em 2020.....	103
Figura 37 - Gráfico da evolução do valor do metro quadrado em Itaboraí e demais regiões, de 2010 a 2012.....	105

Figura 38 - Fotografia de vista aérea da cidade de Itaboraí, ao longo da Avenida 22 de Maio, em 2014.....	107
Figura 39 - Imagem da Avenida 22 de Maio, próximo ao número 4.908, bairro Rio Várzea - Itaboraí, em Janeiro de 2010.....	108
Figura 40 - Fotografia da Avenida 22 de Maio, próximo ao nº 4.908, bairro Rio Várzea - Itaboraí, em Abril de 2022.....	108
Figura 41 - Hotel Ibis Itaboraí, situado na Avenida 22 de Maio e inaugurado em 2013..	111
Figura 42 - Fotografia do Hotel Samba, ex Rede Ibis, permanece com lojas na frente do empreendimento fechadas, em Dezembro de 2022.....	111
Figura 43 - Imagem ilustrativa do complexo empresarial Enterprise City Center, em Itaboraí – RJ.....	112
Figura 44 - Imagem de anúncio da AS Construtora e Adriano Soares empreendimentos imobiliários, para o Hellix Business Center, em Setembro de 2011.....	113
Figura 45 - Fotografia de construção abandonada de um empreendimento hoteleiro a partir de 2014 no município de Itaboraí - RJ, após declínio do COMPERJ..	115
Figura 46 - Fotografia recente da construção abandonada de um empreendimento hoteleiro no município de Itaboraí – RJ.....	116
Figura 47 - Fotografia com situação atual do empreendimento Global Center Itaboraí, na Avenida 22 de Maio.....	117
Figura 48 - Fotografia de empreendimento imobiliário corporativo abandonado, situado na Avenida 22 de Maio, em Venda das Pedras, Itaboraí – RJ.....	117
Figura 49 - Fotografia do espaço externo do <i>Mall</i> do Enterprise City Center, com lojas fechadas, em agosto de 2019.....	120
Figura 50 - Fotografia do espaço interno do <i>Mall</i> no Enterprise City Center, com lojas fechadas.....	121
Figura 51 - Dendrograma de classes sobre os impactos da não consolidação do COMPERJ no município de Itaboraí – RJ.....	129
Figura 52 Gráfico de Análise Fatorial por Correspondência (AFC) por classes e grupos entrevistados.....	131
Figura 53 - Gráfico da Análise de Similitude a partir do <i>corpus</i> textual das entrevistas realizadas.....	132
Figura 54 - Gráfico da Nuvem de Palavras a partir do <i>corpus</i> textual das entrevistas realizadas.....	134
Figura 55 - Fotografia aérea do Empreendimento A1 - <i>Shopping Center</i> inaugurado em 2015 no município de Itaboraí – RJ.....	135

Figura 56 - Gráfico de Pesquisa de Potencial de Mercado para <i>Shopping Centers</i> realizada pela Argo, em Novembro de 2010.....	137
Figura 57 - Imagem da Rua R. P., no bairro Três Pontes, de frente para o <i>shopping</i> , em 2019.....	138
Figura 58 - Fotografia do local de captação de água de poço, com reservatório de tratamento de água, para abastecimento do Empreendimento A1 - <i>Shopping Center</i> , em Itaboraí – RJ.....	139
Figura 59 - Fotografia do Empreendimento A2 – Centro Empresarial I: Edifício comercial situado na Avenida 22 de Maio, em Itaboraí – RJ.....	140
Figura 60 - Fotografia do Centro Empresarial II, no município de Itaboraí – RJ.....	146
Figura 61 - Anúncios de locação de salas comerciais no Centro Empresarial II, em Maio de 2017.....	148
Figura 62 - Lojas com anúncios de locação no empreendimento A3, em Itaboraí – RJ...	148
Figura 63 - Entrada do hotel, acesso pela rua lateral à esquerda, no empreendimento A3.....	149
Figura 64 - Fotografia do Empreendimento A4 - Hotel I, no município de Itaboraí – RJ.....	151
Figura 65 - Fotografia do Empreendimento A5 – Hotel II, no município de Itaboraí – RJ.....	152
Figura 66 - Gráfico evidenciando o Município de Itaboraí: Receita Corrente Líquida entre 2010 e 2019.....	162
Figura 67 - Matriz S.W.O.T ou F.O.F.A sobre as perspectivas de desenvolvimento territorial do município de Itaboraí – RJ.....	172

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Indicadores Socioeconômicos dos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro, 2010-2021.....	54
Tabela 2 -	Participação percentual do Leste Metropolitano no valor adicionado por atividades econômicas em 2019.....	56
Tabela 3 -	Componentes do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, em Itaboraí (2000-2010).....	75
Tabela 4 -	Índice de Vulnerabilidade Social e suas dimensões, para o estado do Rio de Janeiro, Região Metropolitana e municípios do Leste Metropolitano, entre 2000 e 2010.....	77
Tabela 5 -	Índice de Bem-Estar Urbano Municipal, em Itaboraí – RJ (2016).....	78
Tabela 6 -	Número de empregos formais, em municípios selecionados do Rio de Janeiro 2008 – 2019.....	89
Tabela 7 -	Taxas de desperdício e de mobilização de recursos humanos e o Coeficiente de empregabilidade dos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro (2000 – 2010).....	90
Tabela 8 -	Participação percentual das atividades econômicas no emprego formal do município, 2008 – 2019.....	91
Tabela 9 -	Admissões e demissões, por atividades econômicas selecionadas no Município de Itaboraí, entre os anos 2008 e 2019.....	94
Tabela 10 -	Localidades do Rio de Janeiro com maior valorização entre 2010 e 2012...	104
Tabela 11 -	Amostra e perfil dos participantes entrevistados.....	123

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADEMI	Associação das Empresas do Mercado Imobiliário
AFC	Análise Fatorial por Correspondência
AGI	Assembleia Geral de Implantação
ANAC	Agência Nacional de Aviação Civil
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BTU	<i>British thermal unit</i>
CAAE	Certificado de Apresentação de Apreciação Ética
CAGED	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CEDAE	Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro
CENPES	Centro de Pesquisas, Desenvolvimento e Inovação Leopoldo Américo Miguez de Mello
Centro Pop	Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua
CEPERJ	Fundação Centro Estadual de Estatísticas, Pesquisas e Formação de Servidores Públicos do Rio de Janeiro
CGR	Centro de Gerenciamento de Resíduos
CHD	Classificação Hierárquica Descendente
CNODC	<i>China Southern Petroleum Exploration and Development Corporation</i>
COMPERJ	Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro
CONLESTE	Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento do Leste Fluminense
COVID-19	<i>Coronavirus disease 2019</i>
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
ETA	Estação de Tratamento Água
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
FEL	<i>Front End Loading</i>
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FBI	<i>Federal Bureau of Investigation</i>
FOFA	Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças
GEP	<i>Global Equity Properties</i>
GLP	Gás liquefeito de petróleo
GPI	Grande Projeto de Investimento
IBEU	Índice de Bem-Estar Urbano
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

INCT	Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia
IPEA	Instituto de Pesquisa econômica Aplicada
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial
IRaMuTeq	<i>Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires</i>
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITR	Imposto Territorial Rural
IVS	Índice de Vulnerabilidade Social
JUCERJA	Junta Comercial do Rio de Janeiro
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDRH-BG	Plano Diretor de Recursos Hídricos da Baía de Guanabara
PMDB	Partido do Movimento Democrático Brasileiro
PRONAMPE	Programa Nacional de Apoio às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte
PT	Partido dos Trabalhadores
Reduc	Refinaria Duque de Caxias
REURB	Regularização Fundiária Urbana
RGI	Registro Geral de Imóveis
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
SNIS	Sistema Nacional de Informações Sobre Saneamento
SWOT	<i>Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats</i>
TCE-RJ	Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro
UCE	Unidade de contexto elementar
UFRRJ	<i>Ultra Heavy Over Size</i>
UHOS	Unidade de Óleos Básicos Lubrificantes
ULUB	Universidade Iguaçu
UNIG	Unidade Petroquímica Associada
UPA	Unidade Petroquímica Básica
UPB	Unidade de Processamento de Gás Natural
UPGN	Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
ZEI	Zona Urbana de Uso Estritamente Industrial

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO I - DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E INVESTIMENTOS PRODUTIVOS NO LESTE METROPOLITANO DO RIO DE JANEIRO.....</b>	<b>31</b>
<b>1.1 Concepções sobre desenvolvimento e crescimento econômico.....</b>	<b>31</b>
<b>1.2 Grandes projetos de investimento como estratégia de desenvolvimento.....</b>	<b>34</b>
<b>1.3 O Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ.....</b>	<b>36</b>
1.3.1 A definição locacional de Itaboraí – RJ.....	41
1.3.2 A questão hídrica e a Barragem do Guapiaçu.....	43
<b>1.4 Reestruturação territorial no Leste Metropolitano do Rio de Janeiro.....</b>	<b>47</b>
1.4.1 Empreendimentos associados ao COMPERJ.....	49
1.4.2 A aceleração do processo de urbanização no Leste Metropolitano.....	53
<b>1.5 COMPERJ: crise, indefinições estratégicas e interrupção do empreendimento .....</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO II – O MUNICÍPIO DE ITABORAÍ NO CONTEXTO DAS TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS RECENTES.....</b>	<b>61</b>
<b>2.1 Breves antecedentes históricos e contexto do município de Itaboraí – RJ.....</b>	<b>61</b>
<b>2.2 Localização e aspectos geobiofísicos.....</b>	<b>65</b>
<b>2.3 Mudanças no padrão de urbanização.....</b>	<b>68</b>
<b>2.4 Caracterização socioeconômica e desenvolvimento territorial.....</b>	<b>73</b>
2.4.1 Economia e indicadores financeiros.....	78
2.4.2 Aspectos sobre saneamento ambiental e mobilidade urbana.....	82
2.4.3 Mercado de trabalho e renda.....	88
<b>CAPÍTULO III - A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE: CENÁRIOS APÓS A INFLUÊNCIA DO COMPERJ.....</b>	<b>96</b>
<b>3.1 A produção do espaço urbano em Itaboraí sob a ótica dos investimentos produtivos.....</b>	<b>96</b>
<b>3.2 Uso do solo e valorização do espaço urbano.....</b>	<b>100</b>

<b>3.3 Os empreendimentos imobiliários estabelecidos no município.....</b>	<b>109</b>
<b>3.4 Implicações na dinâmica imobiliária e urbana a partir do declínio do COMPERJ .....</b>	<b>114</b>
<b>3.5 Análise de dados.....</b>	<b>122</b>
3.5.1 Estatísticas textuais.....	125
3.5.2 Classificação Hierárquica Descendente (CHD).....	125
3.5.3 Análise Fatorial por Correspondências (AFC).....	129
3.5.4 Análise de Similitude.....	131
3.5.5 Nuvem de Palavras.....	133
<b>3.6 Discussão de Resultados.....</b>	<b>134</b>
3.6.1 Percepções da gestão empresarial de empreendimentos imobiliários no município.....	134
3.6.2 Percepções do empresariado local estabelecido nos empreendimentos analisados.	154
3.6.3 Desenvolvimento e atuação da administração pública municipal.....	159
<b>3.7 Análise S.W.O.T ou F.O.F.A sobre perspectivas futuras.....</b>	<b>171</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>174</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>178</b>
<b>APÊNDICE .....</b>	<b>189</b>

## INTRODUÇÃO

A temática sobre o desenvolvimento regional vem alcançando proporções significativas no contexto das transformações territoriais recentes e reestruturação dos espaços produtivos no Rio de Janeiro. Essas transformações decorrem da inserção da região metropolitana na estratégia desenvolvimentista, mediante investimentos orientados, sobretudo, para a cadeia produtiva do petróleo, dentre os quais o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ, implantado pela Petrobras no município de Itaboraí em 2008, assumiu destaque.

O COMPERJ se apresentou como uma alternativa para a recuperação econômica do estado e a redução da dependência externa de produtos derivados do petróleo, trazendo em seu cerne a propagação dos discursos de desenvolvimento e de sustentabilidade. Previsto para operar em 2012, o complexo industrial seria composto por duas refinarias, uma indústria de processamento de gás natural e uma indústria petroquímica. Entretanto, apesar de poder contribuir para agregar valor ao petróleo brasileiro, não seria capaz de transpor o patamar instável das *commodities* na indústria petroquímica.

Em escala local, Grandes Projetos de Investimentos (GPI's) acarretam muitas mudanças nos territórios quando implementados. Assim, o município de Itaboraí vivenciou expectativas de dinamização e fortalecimento de suas estruturas econômica e social, na busca por superação da condição de desigualdade e pobreza, tão arraigadas historicamente em seu território. Era esperado um efeito de polarização com aglomeração de empresas, atividades diversificadas e desenvolvimento de infraestruturas, desencadeando novas oportunidades de geração de emprego e renda, melhorando, assim as condições de vida da população. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2017) mostram que entre os anos de 2000 e 2015 o município de Itaboraí obteve um crescimento populacional aproximado de 22,2%. Revelam também que o seu Produto Interno Bruto - PIB cresceu 48,9% entre 2008 e 2015. No mesmo período, Itaboraí foi uma das cidades que mais recebeu migrantes em busca de emprego, o que exerceu forte pressão sobre os serviços públicos e a infraestrutura.

Nesse contexto, em que a indústria se estabeleceu como alavanca para o crescimento, o capital e o mercado imobiliário emergiram como grandes atores dos interesses privados em contraposição aos interesses sociais. O município de Itaboraí figurou como um território de oportunidades para novos investidores, dando espaço a uma série de lançamentos imobiliários

e construções ao longo da cidade. Durante esse processo, foram assistidas mudanças relacionadas à estruturação de espaços urbanos, oferta de serviços e comércios, especulação imobiliária e adensamento urbano, evidenciando paisagens cada vez mais artificiais e uma valorização seletiva de determinados espaços.

Para além da crise financeira de 2008 e da queda no valor das *commodities*, que alteraram o contexto econômico internacional, a desaceleração econômica brasileira iniciada em 2014 afetou os investimentos no setor e o cenário de possibilidades mudou. Após diversas paralisações em suas obras, o COMPERJ foi interrompido em 2015 e não se concretizou. Foram apontadas irregularidades no projeto, denúncias de corrupção, além da inviabilidade financeira do projeto. O que era uma promessa de desenvolvimento, não se consolidou.

Conforme Vieira, *et al.* (2022, p. 18), a cidade que, em função desse empreendimento, vivenciou perspectivas de crescimento econômico, com mobilização de recursos e especulação imobiliária, passou a se encontrar, a partir de sua interrupção, em meio a desmobilização de investimentos, obras de infraestrutura inacabadas, prédios abandonados, desemprego, meio ambiente impactado e setores sociais fragilizados. Elementos que revelam contradições entre a promessa de desenvolvimento e a sustentabilidade. Dados do Tribunal de Contas do Estado - TCE-RJ (2016) mostraram que em 2015 foram perdidos 12 mil postos de trabalho formais no setor de construção civil e 15 mil postos no comércio da cidade, impactando a arrecadação municipal. Itaboraí teve queda de R\$ 113 milhões na arrecadação de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS. Aspectos que demonstram tensionamentos nas instituições econômicas, políticas e sociais e no território de tal forma que as populações locais vivenciam reflexos de um empreendimento não consolidado.

Em 2018, a Petrobras reduziu o escopo do projeto e o COMPERJ passou a ser denominado Polo Gaslub Itaboraí. O que restou do empreendimento não apresenta a mesma grandiosidade proposta em sua primeira concepção. A estatal pôs em prática o Projeto Integrado Rota 3, e mantém no local obras para a construção de uma Unidade de Processamento de Gás Natural (UPGN) e um gasoduto – Rota 3, destinado ao escoamento do gás natural obtido no Pré-sal da Bacia de Santos até o Polo Gaslub. A empresa aprovou, no final de 2022, uma planta de processamento de combustíveis e lubrificantes a ser interligada com a Refinaria de Duque de Caxias – Reduc e analisa a construção de uma térmica, em parceria com outros investidores, a partir de 2027. O projeto de engenharia integrado prevê a produção de “cerca de 12 mil barris/dia de óleos lubrificantes de Grupo II, de maior valor

agregado; além de 75 mil barris/dia de diesel S-10 e 20 mil barris/dia de querosene de aviação (QAV-1)” (RAMALHO, 2023). A UPGN estava prevista para 2022, porém, as constantes mudanças de escopo do projeto, com alterações no cronograma das obras, demonstram um quadro de incertezas e inseguranças para o estabelecimento de novos investimentos.

Os aspectos apresentados levam às seguintes questões norteadoras: 1) em que medida um empreendimento produtivo pode atuar como impulsionador do desenvolvimento de um território metropolitano historicamente carente de recursos e investimentos? 2) Foram realizadas políticas públicas de fomento à geração de emprego e renda no município a partir da redefinição do empreendimento? 3) A reorientação do empreendimento e sua retomada das obras pelo Polo Gaslub em 2018 trouxe novos investimentos imobiliários e perspectivas de desenvolvimento socioeconômico no município?

A implantação do COMPERJ refletiu a lógica de reprodução do capital ao atrair investimentos imobiliários para o município, ao mesmo tempo que demonstrou sua subordinação aos interesses hegemônicos ao desertar os locais quando não atendidas as suas necessidades de reprodução pela sua não consolidação. Logo, esta pesquisa busca responder ao seguinte problema: de que forma a não consolidação do COMPERJ afetou o mercado imobiliário e o desenvolvimento socioeconômico no município de Itaboraí no período de 2008 a 2019? Parte-se da hipótese de que a pujança econômica anunciada a partir da implantação do COMPERJ em Itaboraí deflagrou um *boom* imobiliário que não se sustentou após o seu declínio, acarretando baixa demanda por imóveis comerciais no município.

Para compreender essa problemática, a pesquisa tem como objetivo geral: apresentar as transformações na dinâmica imobiliária no município de Itaboraí, promovidas a partir do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ, entre os anos 2008 e 2019. Como objetivos específicos, busca: I) caracterizar o contexto socioeconômico do município a partir de dados obtidos do IBGE, TCE/RJ, MTE e demais órgãos federais e/ou estaduais; II) averiguar de que forma determinados empreendimentos imobiliários e seus respectivos empresariados locais estabelecidos no município foram afetados pela interrupção do COMPERJ; III) identificar as perspectivas atuais e futuras para o desenvolvimento socioeconômico no município a partir da reorientação do empreendimento, utilizando a análise S.W.O.T ou F.O.F.A.

O recorte temporal estipulado para a análise começa em 2008, quando obras para a construção do COMPERJ foram iniciadas, sendo possível, a partir disso, contextualizar as

condições de desenvolvimento que o município apresentava na época. A análise se estenderá até o ano de 2019, por esse ter sido o último ano antes da Pandemia de COVID-19<sup>1</sup> atingir o Brasil, o que poderia inviabilizar a confiabilidade dos resultados.

Dada à abrangência, o escopo dessa investigação se concentrou na análise de cinco empreendimentos imobiliários situados no município de Itaboraí - RJ para que se pudesse verificar, através dos seus gestores, quais expectativas eram esperadas, quais as condições atuais nesses empreendimentos e, obter do empresariado local neles estabelecidos, informações acerca das possíveis dificuldades enfrentadas no desenvolvimento de seus negócios. Ademais, buscou-se identificar a atuação da administração pública municipal frente a problemática analisada, através das Secretarias Municipais de Planejamento, de Desenvolvimento Econômico e de Desenvolvimento Social, na promoção de ações e políticas públicas em detrimento da realidade apresentada no município. A pesquisa traz esse enfoque para apreender as condições atuais dos investimentos imobiliários, a situação socioeconômica do município, sintetizando os efeitos negativos percebidos pelos atores locais a partir da crise estabelecida no município diante da não consolidação do COMPERJ.

Ademais, a apropriação do espaço pelo capital será tratada a partir da perspectiva teórica das possíveis implicações da reprodução do espaço para o estabelecimento de novas formas de uso, ocupação e relações sociais e econômicas estabelecidas no município. Um diálogo que será estabelecido para demonstrar, de um lado, a força de atuação de interesses privados na apropriação da riqueza produzida nesses espaços, evidenciando um caráter especulativo em meio às transformações territoriais urbanas. Transformações essas que ensejaram crescimento demográfico em virtude das novas oportunidades de trabalho, aumento dos custos sociais pela melhoria das condições de infraestrutura, atração de investidores em busca de imóveis e terrenos mais acessíveis, seja para estabelecimento de empresas, de moradias ou para especulação, crescimento urbano desordenado, dentre outras variáveis analisadas. De outro lado, para demonstrar o impacto promovido pela perda de dinamismo econômico no município de Itaboraí, em face do abandono do COMPERJ, culminando na desestruturação de atividades, negócios e afetando diversos segmentos sociais.

<sup>1</sup> A COVID-19 é uma doença infectocontagiosa causada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e que desencadeia a síndrome respiratória aguda grave 2, tendo sido detectada pela primeira vez em 31 de dezembro de 2019, na província de Wuhan, na China. O primeiro caso confirmado no Brasil ocorreu em 26 de fevereiro de 2020, e a partir de então o número de casos adquiriu proporções bastante significativas, ocasionando muitas perdas de vida. Medidas de enfrentamento à doença foram tomadas em vários países, dentre as quais o isolamento social, a quarentena e o *lockdown*, que envolve a interrupção de atividades econômicas não essenciais e frequentemente restrições na mobilidade (SILVA, *et al.*, 2020).

O contexto apresentado justifica a importância de refletir criticamente sobre a implantação de grandes empreendimentos, sob o discurso de desenvolvimento com sustentabilidade, em cidades desestruturadas para recebê-los. Ao mesmo tempo que os investimentos podem resultar em oportunidades de desenvolvimento territorial, também desafiam o planejamento de políticas públicas, além da atuação de empresas que buscam estabelecer suas atividades no território. Isso justifica a necessidade de pensar nas estruturas atuais desse empreendimento diante dos efeitos reais sobre o território no qual está inserido.

O interesse pessoal que motivou a pesquisa é atribuído ao fato de ter presenciado e transitado por esse cenário de transformações de ordens territorial, urbana, ambiental e socioeconômica no município de Itaboraí, uma vez que a pesquisadora, formada em Administração e em Geografia, é moradora do município de São Gonçalo, área de influência direta do COMPERJ. Essa problemática leva às reflexões sobre a (re)construção do espaço geográfico a partir de interesses hegemônicos que influenciam o território e a sociedade. Permitem pensar o papel de GPI's nos territórios e no potencial de atuar para melhoria da qualidade de vida da sociedade, dinamizando esses locais a partir da geração de emprego e renda, reforçando valores e maximizando oportunidades e resultados.

Do ponto de vista acadêmico, esta pesquisa fornece subsídios para que a sociedade entenda que os efeitos produzidos por grandes empreendimentos vão além do potencial de crescimento econômico. Constitui uma ferramenta de auxílio para o setor industrial, no entendimento sobre os impactos produzidos e as atitudes com relação ao desenvolvimento socioeconômico nos locais onde atuam. Por fim, justifica-se por ressaltar a importância do desenvolvimento de políticas públicas efetivas na minimização desses problemas.

A dissertação está estruturada em 3 capítulos, além da introdução e da conclusão. O capítulo I aborda o desenvolvimento territorial e os investimentos produtivos no Leste Metropolitano do Rio de Janeiro, destacando o COMPERJ como um GPI, considerando o auge e o declínio desse empreendimento. O capítulo II caracteriza o município de Itaboraí, a partir de indicadores socioeconômicos e evidencia os impactos socioespaciais promovidos a partir do COMPERJ, buscando demonstrar as transformações e as desigualdades territoriais produzidas pela paralisação do empreendimento. O capítulo III apresenta a produção do espaço urbano em Itaboraí a partir dos investimentos recebidos com a implantação do COMPERJ e traz as implicações da sua não consolidação no mercado imobiliário, descrevendo os resultados obtidos na pesquisa de campo e analisando a realidade observada.

## Metodologia

### a) Forma de abordagem do problema

A dissertação visa abordar as transformações territoriais em Itaboraí, em função dos efeitos promovidos pela implantação do COMPERJ no município em 2008 e de seu posterior declínio a partir de 2015. As transformações territoriais aqui analisadas estão relacionadas à reprodução do espaço urbano sob a ótica dos investimentos realizados, os quais geraram mudanças nas dinâmicas política, socioeconômica e urbana. Constitui, portanto, uma pesquisa de natureza básica, dado o interesse primário em produzir conhecimento, uma vez que analisa o processo de (re)produção do espaço à luz da atuação do capital, sobretudo, privado, na condução do processo de produção imobiliária, além das transformações que engendraram novas dinâmicas de ordem urbana, social e econômica, no município de Itaboraí, motivadas pelas expectativas em virtude do COMPERJ.

A forma de abordagem é do tipo qualitativa, por se tratar de uma investigação empírica que apresenta um fenômeno contemporâneo e busca trabalhar os dados dentro do contexto acima apresentado. A abordagem qualitativa permite “desvelar processos sociais ainda pouco conhecidos referentes a grupos particulares, além de propiciar a construção de novas abordagens, revisão e criação de novos conceitos e categorias durante a investigação” (MINAYO, 2008, p. 57). Tal abordagem contribuiu para um maior entendimento do caráter subjetivo contido no objeto dessa pesquisa, que se manifesta através das transformações territoriais em Itaboraí e dos atores sociais que estão exercendo suas atividades nos empreendimentos imobiliários, para que se possa apreender as condições atuais desses investimentos e negócios no município, bem como as possíveis contradições socioespaciais inerentes às relações sociais envolvidas na produção do espaço e no seu desenvolvimento.

Partindo dessas premissas, esta pesquisa teve como referência os métodos indutivo e dialético. Segundo Lakatos e Marconi (2003, p. 87), através do método indutivo, as características particulares constatadas em cada fenômeno levam à elaboração de generalizações, que devem ser constatadas através da observação de um número de situações concretas e confirmadas dessa realidade. Desse modo, através do método indutivo, buscou-se estabelecer relações entre a não consolidação do COMPERJ e as implicações para o setor imobiliário do município, supondo-se que podem ter sido produzidas consequências relativas

à geração de emprego, renda, oferta e demanda imobiliária e desenvolvimento, dentre outros. Por conseguinte, também foi utilizado o método dialético, pois ele fornece bases para uma interpretação dinâmica e totalizante da realidade, já que estabelece que os fatos sociais não podem ser entendidos quando considerados isoladamente, abstraídos de suas influências políticas, econômicas, culturais etc. (GIL, 2008, p. 13). O método dialético foi relevante por possibilitar questionamentos considerando as contradições entre desenvolvimento territorial e sustentabilidade a partir dos efeitos desencadeados por um grande empreendimento.

Quanto aos objetivos, a pesquisa apresentou finalidades exploratório-descritiva. O caráter exploratório se deu pela necessidade de realização de levantamento bibliográfico a fim de embasar a linha de investigação, visando fornecer uma visão mais ampla sobre o objeto em questão. Ademais, a pesquisa forneceu novos dados acerca da realidade atual apresentada após a aplicação dos instrumentos, o que pode contribuir para o desenvolvimento de estratégias e políticas públicas para a de possíveis conflitos e vulnerabilidades evidenciadas. Segundo Gil (1991, p. 25), as pesquisas descritivas “têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis”. Desse modo, foi possível descrever as características socioeconômicas do município de Itaboraí, através das variáveis mercado de trabalho e renda, saneamento e mobilidade, além de outros indicadores sociais e financeiros. Dessa forma, foi possível estabelecer relações entre essas variáveis e suas dinâmicas com o desenvolvimento territorial no período analisado.

#### b) Procedimentos técnicos de coleta de dados

Com intuito de demonstrar um resultado que possa traduzir a realidade do caso estudado, foram adotados como procedimentos técnicos para a coleta de dados a pesquisa bibliográfica e a pesquisa de campo. A principal vantagem da pesquisa bibliográfica, segundo Gil (2008, p.50), é permitir ao investigador a cobertura de uma ampla gama de fenômenos, o que “a torna particularmente importante quando o problema de pesquisa requer dados muito dispersos pelo espaço”. Desse modo, a linha teórica e conceitual dessa pesquisa, perpassou pelo debate acerca dos GPI's e seu potencial de indução ao desenvolvimento (VAINER e ARAÚJO, 1992; VAINER, 2007; VAINER, OLIVEIRA e LIMA JÚNIOR, 2012; SANTOS, 2001, 2006 e 2008), da caracterização do COMPERJ e do município de Itaboraí, considerando aspectos territoriais e socioeconômicos (LENCONI, 1998 e 2008; FAUSTINO

e FURTADO, 2013; OLIVEIRA, 2008, 2018 e 2022; BRANDÃO, 2019; OLIVEIRA e OLIVEIRA, 2020), bem como da produção do espaço urbano sob a ótica dos investimentos na construção de empreendimentos imobiliários (HARVEY, 1980, 1992 e 2016; LEFEBVRE 1999, 2000 e 2008, SINGER, 1980; BOTELHO, 2007; CARLOS, 2004, 2007, 2011 e 2020; BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, OLIVEIRA, 2018).

Foram obtidos dados secundários provenientes de fontes de como livros, artigos científicos, teses, dissertações e sites de órgãos oficiais, tais como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, o Tribunal de Contas do Estado – TCE/RJ, o Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e a Prefeitura Municipal de Itaboraí, dentre outros. Através dos mesmos, foram obtidas informações sobre aspectos demográficos e indicadores socioeconômicos relativas ao número de habitantes, Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), Produto Interno Bruto (PIB), urbanização, saneamento básico, mercado de trabalho e renda, além de indicadores financeiros. O intuito foi estabelecer um panorama de análise sobre a qualidade de vida e o desenvolvimento econômico de Itaboraí no período analisado.

A obtenção de dados primários se deu durante a pesquisa de campo, tendo como instrumento de coleta a entrevista semiestruturada. A pesquisa de campo “consiste na observação de fatos e fenômenos tal como ocorrem espontaneamente, na coleta de dados a eles referentes e no registro de variáveis que se presume relevantes, para analisá-los” (LAKATOS E MARCONI, 2003, p. 186). O objetivo foi aprofundar o debate teórico e confrontar os dados secundários com as informações obtidas através da análise empírica realizada. Para Sellitz, *et al.* (1972, p. 273), essa técnica é adequada para a obtenção de informações sobre o que as pessoas sabem, creem, esperam, sentem, pretendem fazer, fazem ou fizeram, bem como das suas explicações ou razões a respeito das coisas precedentes. Segundo Triviños (1987, p. 146), a entrevista semiestruturada fornece melhores resultados quando se trabalha com diferentes grupos de pessoas. Por ser um instrumento flexível, “o entrevistador pode esclarecer o significado das perguntas e adaptar-se mais facilmente às pessoas e às circunstâncias em que se desenvolve a entrevista” (GIL, 2008, p. 110).

As entrevistas foram realizadas entre os dias 12/09/2022 e 15/02/2023, com aprovação do Comitê de Ética em Pesquisa da UNIG/RJ, com protocolo no CAAE nº 64720122.8.0000.8044 e parecer nº 5.810.625. Tiveram duração entre 06min18s e 46min09s e foram gravadas com consentimento dos participantes, preservando o anonimato. A

amostragem foi obtida por conveniência, conforme acessibilidade e disponibilidade de cooperação. Inicialmente, os participantes foram contatados presencialmente nos empreendimentos imobiliários e nos órgãos municipais e, em alguns casos, dada a não obtenção de resposta, foram contatados também por *e-mail*. Ao todo, foram realizadas 15 entrevistas mediante roteiro semiestruturado com perguntas abertas (APÊNDICES A, B, C, D e E), direcionadas à três grupos de análise (figura 1):

**Grupo A** – gestão ou administração de 5 empreendimentos imobiliários de uso misto, os quais compreendem atividades comerciais, uso residencial e corporativo, estabelecidos no município de Itaboraí e caracterizados no capítulo 3, sendo classificados na pesquisa como:

- A1 - *Shopping Center*: inaugurado em 2015, conta com aproximadamente 100 lojas, situado na margem da Rodovia BR-101, km 295, no bairro Três Pontes.
- A2 - Centro Empresarial I: edifício 100% comercial, constituído por 243 salas e 5 lojas, situado na Avenida 22 de Maio, bairro Rio Várzea, inaugurado em 2015.
- A3 - Centro Empresarial II: possui duas torres corporativas, totalizando 156 salas, um hotel com 108 unidades, um *mall* com 57 lojas e heliponto, inaugurado em 2014.
- A4 - Hotel I: apart-hotel, constituído por 99 unidades residenciais e 61 unidades de hotelaria, situado na Rua Dr Mesquita, bairro Centro, inaugurado em 2014.
- A5 - Hotel II: constituído por 105 unidades, situado na Rua Dr Mesquita, bairro Centro, inaugurado em 2000.

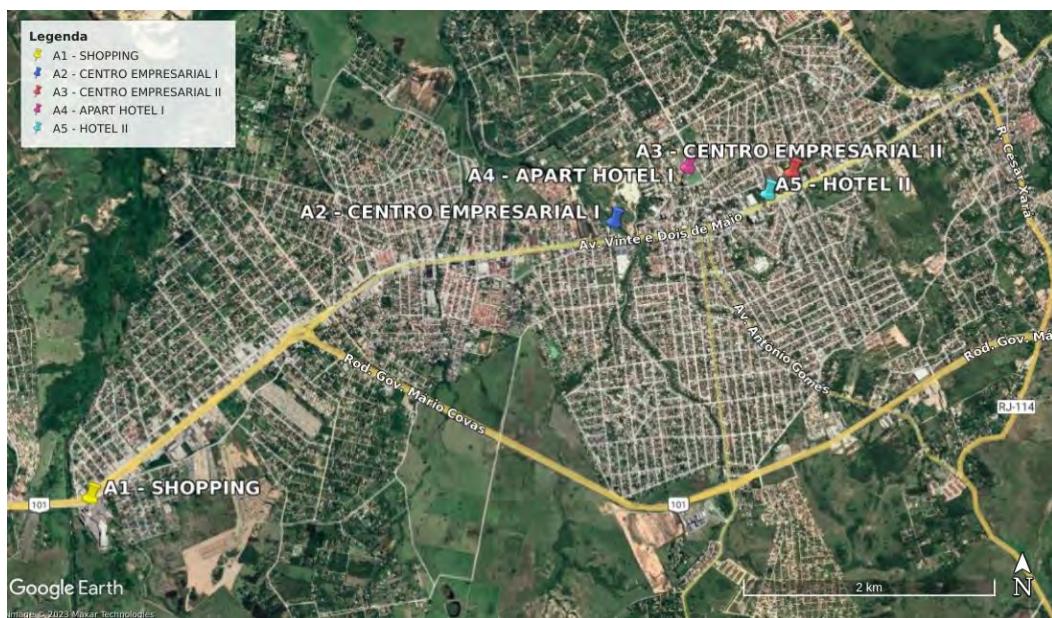
Os empreendimentos imobiliários A4 e A5 foram inseridos em substituição a dois empreendimentos que haviam sido previamente selecionados, sendo o primeiro, um edifício comercial, cuja gestão não aceitou participar por ter assumido a administração em 2020; e o segundo, um centro empresarial de uso misto (corporativo, residencial, hotel e *mall*), que não retornou nenhum dos contatos feitos presencialmente, por *e-mail* e por telefone. Tanto o empreendimento A4 quanto o empreendimento A5 pertencem ao setor hoteleiro e, apesar de suas atividades divergirem dos demais, são considerados representativos dos investimentos realizados no município e, portanto, da problemática abordada.

Dos 5 empreendimentos que compõem o grupo A, somente o A5 já estava estabelecido no município antes do COMPERJ começar a ser implantado, os demais iniciaram suas atividades a partir de 2014. Todos os empreendimentos imobiliários analisados estão localizados no 1º distrito (sede) de Itaboraí, ao longo das principais vias da cidade, onde as transformações de ordem urbana, territorial e econômica, visualmente se concentraram. Tais

amostras (empreendimentos A1 a A4 foram escolhidas por serem representativas do volume de investimentos atraídos para o município. Já a amostra A5, em função da expectativa de crescimento econômico, podendo fornecer uma perspectiva de antes e depois do COMPERJ. Dado que alguns desses centros empresariais são constituídos por atividades mistas (comercial, residencial e serviços), ressalta-se que, em atendimento aos objetivos propostos, a pesquisa se atreve, principalmente, aos imóveis comerciais.

Buscou-se verificar nesses centros empresariais se existem unidades ociosas ou desocupadas, assim como as condições infraestruturais em que se encontram, verificar os tipos de atividades comerciais que ali são desenvolvidas e obter dos atores que exercem tais atividades, informações acerca das possíveis dificuldades enfrentadas no desenvolvimento de suas práticas cotidianas.

**Figura 1** – Imagem da localização dos empreendimentos imobiliários analisados.



**Fonte:** Google Earth Pro (2023), editado pela autora.

**Grupo B** – comprehende o empresariado local, estabelecido nos empreendimentos imobiliários A1 e A2, totalizando 7 entrevistas. Em ambos, considerou-se como critério de análise os proprietários que estavam estabelecidos nesses empreendimentos desde as suas inaugurações, que ocorreram no ano de 2015. Objetivou-se, através do grupo B, entender a percepção do empresariado situado nesses empreendimentos acerca das expectativas e do impacto do declínio do COMPERJ sobre os negócios ali estabelecidos.

- A1 – *Shopping Center*: foram obtidas 4 amostras em lojas comerciais, respondidas por profissionais atendentes, sendo um restaurante, uma agência de viagens, uma loja de móveis e uma loja de vestuário feminino, todas em funcionamento desde 2015. De cerca de 24 lojas abertas desde a inauguração do *shopping*, a maioria não aceitou participar, visto que figuravam como lojas de grande porte em que os responsáveis diretos não costumavam ir ao local e não foi fornecido o contato. Em outras, os atendentes alegaram não ter conhecimento sobre o assunto, pois foram admitidos recentemente. Outras não aceitaram participar, sem revelar os motivos.
- A2 – Centro Empresarial I: Das 10 salas em utilização regular, de segunda a sexta-feira, existentes nesse empreendimento, somente 3 amostras foram obtidas. As mesmas foram compostas por empresas que atuam no setor de serviços, sendo um escritório de advocacia patrimonial e imobiliária, uma academia de tiro e defesa pessoal e uma empresa de terceirização de serviços especializados. Essas empresas são atreladas ao gestor do empreendimento, que atua na condição de proprietário e/ou sócio. No entanto, o mesmo, na qualidade de administrador e síndico do empreendimento, não autorizou contatar os demais empresários em razão da convenção condominial que regulamenta as normas nos estabelecimentos.

Ressalta-se que foram constatadas dificuldades na obtenção da amostragem necessária do empresariado local nos demais empreendimentos imobiliários analisados. Quanto aos empreendimentos imobiliários (A3 ao A5), o empresariado local não pode ser abordado por não ter sido concedida a autorização, como no caso do A3 e do A4, ou por ser um público rotativo, por se tratar de um hotel, no caso do A5. Apesar do empreendimento A4 se caracterizar por ser um apart-hotel, uma parcela do seu público é rotativa. A outra parcela, comprehende proprietários investidores que fazem parte do *pool* de locações, e não pode ser abordada por não ter sido autorizada pela gerência. Ademais, parte desses investidores são de outros estados e raramente comparecem ao local.

**Grupo C** – Administração Pública Municipal, a partir de três secretarias municipais:

- Secretaria Municipal de Planejamento – Amostra: Secretário Municipal.
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – Amostra: Secretário Municipal.
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – Amostra: Chefe de Gabinete.

Apesar de todas as amostras do grupo C terem sido atingidas, houve dificuldade na

obtenção das entrevistas das duas primeiras secretarias. No primeiro caso, as razões foram atribuídas ao período de eleições municipais, à pedido do participante que, prontamente aceitou participar mas, solicitou que a mesma fosse realizada somente após a realização das mesmas. Ainda assim, a demora se deu em função da agenda de compromissos do participante. No segundo, foi devido às trocas de secretários municipais da referida secretaria.

O objetivo das entrevistas com o grupo C foi analisar a atuação da Administração Pública Municipal através dessas secretarias, buscando entender a percepção dos gestores acerca das expectativas projetadas e do impacto da não consolidação do COMPERJ no orçamento e no desenvolvimento socioeconômico do município, buscando identificar ações e políticas públicas em prol da recuperação econômica e qualidade de vida da população.

### c) Análise de Dados

A análise dos dados possibilita ao pesquisador refletir sobre os dados coletados, dando a eles um caráter emergente e indutivo (CRESWELL, 2010). Sendo assim, o método utilizado para a análise sistemática dos dados foi a análise de conteúdo. Segundo Bardin (1977, p. 31), a análise de conteúdo representa um conjunto de técnicas de análise das comunicações, visando, através de procedimentos sistemáticos e de descrição do conteúdo das mensagens, a obtenção de indicadores que possibilitem inferir conhecimentos relativos às mensagens. A análise de conteúdo contemplou 3 fases: a pré-análise, a exploração do material e o tratamento dos resultados. Através desse método, pode-se encontrar respostas para questões apresentadas, confirmar ou refutar hipóteses, permitindo “ir além do que está por trás do conteúdo manifesto” (MINAYO, *et al.*, 2002, p. 74).

Todas as entrevistas foram gravadas e imediatamente transcritas, totalizando 49 páginas. Desse modo, na fase de pré-análise, procedeu-se à organização e à leitura flutuante do material obtido nas entrevistas, considerando os objetivos estabelecidos e sistematizando ideias preliminares. Durante a exploração do material, foram consideradas as seguintes categorias de análise, seguidas de seus respectivos objetivos: a) expectativas – para analisar quais benefícios eram esperados a partir do COMPERJ por parte dos entrevistados; b) impactos – para identificar de que forma os empreendimentos imobiliários e os negócios locais foram afetados, a partir do declínio do COMPERJ; c) atuação do poder público – para averiguar a percepção e atuação da gestão através de políticas públicas considerando os

problemas desencadeados e a situação atual do município; e d) perspectivas futuras – para identificar se são vislumbradas expectativas de melhoria a partir da retomada das obras, agora pelo Polo Gaslub. Na fase de tratamento de resultados, foi realizada uma releitura do material, procedendo-se à organização dos relatos e seleção de informações associadas às categorias analíticas mencionadas anteriormente, para a preparação do *corpus* de análise. A partir de então, foram realizados procedimentos de interpretação e de inferência na promoção de uma reflexão crítica, pautada na discussão entre a teoria e a realidade empírica analisada.

Como ferramenta de complementação para a sistematização de dados obtidos, foi utilizado o *software* Iramuteq®<sup>2</sup> uma técnica que visa otimizar a compreensão das diferentes categorias de análise presentes nas entrevistas. A justificativa para o uso desse *software* se deve às distintas ferramentas para o processamento de dados qualitativos, dado ao grande volume de dados existentes. Os resultados obtidos após o processamento realizado pelo *software* foram utilizados para corroborar as inferências feitas pela pesquisadora.

Dentre as diversas possibilidades de tratamento de dados textuais oferecidas pelo *software*, optou-se pelos métodos de Classificação Hierárquica Descendente (CHD), Análise Fatorial por Correspondência (AFC), Análise de Similitude e Nuvem de Palavras. Essas interfaces agrupam e organizam graficamente as palavras conforme as suas respectivas frequências, as quais refletem as percepções dos grupos entrevistados. Os resultados obtidos a partir dessas análises apontaram uma convergência de aspectos empíricos em consonância com a análise de conteúdo e as categorias identificadas.

Por fim, as evidências e resultados obtidos foram utilizadas para a construção de uma matriz S.W.O.T, também conhecida como análise F.O.F.A, ferramenta utilizada para identificar forças (*strengths*), fraquezas (*weaknesses*), oportunidades (*opportunities*) e ameaças (*threats*). Buscou-se identificar perspectivas futuras para o município de Itaboraí em relação ao Polo Gaslub, o que pode auxiliar na implementação de estratégias aplicadas aos fatores determinantes da competitividade e do desenvolvimento territorial, visando potencializar aspectos positivos e minimizar efeitos negativos em relação às condições atuais dos negócios no município (CHIAVENATO e SAPIRO, 2003; KOTLER e KELLER, 2006).

---

<sup>2</sup> *Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires* (IRaMuTeQ). Trata-se de um *software* de análise textual desenvolvido em 2009 pelo pesquisador francês Pierre Ratinaud, que funciona ancorado ao programa estatístico R e gera dados a partir de textos (*corpus* textuais) e tabelas (CAMARGO; JUSTO, 2018).

## CAPÍTULO I

### **DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E INVESTIMENTOS PRODUTIVOS NO LESTE METROPOLITANO DO RIO DE JANEIRO.**

*O presente é fruto da atualização das estruturas econômica e socioespacial e, ainda, da disputa entre os diferentes futuros possíveis.*

*LEFEBVRE (1969)*

A partir de uma perspectiva territorial, o capítulo apresenta a estratégia de desenvolvimento implementada pelo governo federal no Leste Metropolitano do Rio de Janeiro, orientado pela industrialização liderada por grandes empreendimentos em áreas periféricas. Especificamente, trata do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ, enquanto Grande Projeto de Investimento (GPI) que foi projetado como potencial para recuperação econômica do estado e como possibilidade para alavancar o desenvolvimento no município de Itaboraí, onde está situado o empreendimento. O COMPERJ evidenciou duas facetas dessa estratégia desenvolvimentista: o auge da construção do empreendimento, com metas ambiciosas de dinamização econômica, e o declínio do mesmo, revelando um quadro de desmobilização de investimentos no município a partir de 2015 com a não consolidação desse empreendimento.

#### **1.1 Concepções sobre desenvolvimento e crescimento econômico**

O benefício da implementação de um empreendimento em um território deve ir além da promoção do crescimento econômico. É preciso que a sociedade questione se de fato ele é capaz de contribuir para a qualidade de vida ou se limita-se a utilizar a retórica do desenvolvimento com sustentabilidade, como discurso para legitimar a sua presença no território, diante dos impactos que são produzidos. Nesse contexto se insere o município de Itaboraí, o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro e os rebatimentos promovidos por esse empreendimento no Leste Metropolitano do Rio de Janeiro.

O COMPERJ, enquanto vultuoso projeto integrado no setor de refino de petróleo, sinalizou uma grande promessa de desenvolvimento territorial, levando o município de Itaboraí a vivenciar expectativas de dinamização econômica, com mobilização de investimentos, geração de emprego e renda. Em geral, os grandes projetos de investimento são imbuídos de um alto potencial de organização e transformação dos territórios, bem como

de decompor e compor regiões. Por sua natureza, projetam sobre esses espaços, em nome do desenvolvimento local, interesses hegemônicos (VAINER, 2007, p. 11).

Nusdeo (2001, p. 350) aborda a distinção entre crescimento e desenvolvimento a partir do “fator desencadeante” no processo econômico de modo induzido. Segundo o autor, o desenvolvimento corresponde a um progresso com alterações estruturais motivadas por forças próprias. Já o crescimento pode ser induzido por um fator externo, não resultando necessariamente em progresso, mas que infla a economia e a esvazia quando cessada a causa. O COMPERJ em Itaboraí, é representativo dessa premissa, conforme será abordado adiante.

Para Bercovici (2005, p. 54), “crescimento sem desenvolvimento é aquele que ocorre sem qualquer transformação nas estruturas econômicas e sociais”. Mais que isso, “o conceito de desenvolvimento comprehende a ideia de crescimento, superando-a”. Logo, quando analisado isoladamente, o crescimento econômico não promove por si só alterações qualitativas nas estruturas sociais.

O desenvolvimento é um processo que não se materializa de forma homogênea no espaço e nem de modo linear ao longo do tempo, uma vez que a própria dinâmica do sistema econômico capitalista apresenta um caráter essencialmente desigual. O capital e o Estado capitalista exercem papel fundamental na produção de espaços e lugares onde se realizam as atividades econômicas. O capital atua na construção de uma paisagem geográfica que torne favorável à sua própria reprodução e subsequente evolução (HARVEY, 2016).

A dinâmica territorial comprehende o conjunto de ações relacionadas ao processo de desenvolvimento, promovidas por atores, organizações ou instituições de uma sociedade identificada histórica e territorialmente. Desenvolvimento territorial, portanto, possui uma relação direta com as dinâmicas social, econômica, ambiental, cultural e política dos diferentes territórios. Consiste em um processo de mudança estrutural a partir da potencialização de capitais e recursos locais, com vistas à dinamização econômica e melhoria da qualidade de vida da sociedade (DALLABRIDA, 2007, p. 47).

A concepção de desenvolvimento territorial tem sido apresentada como uma das formas de se considerar a atuação do Estado e de atores locais no estabelecimento de políticas de desenvolvimento econômico e social no país. Isso não se dá apenas através das forças reguladoras do mercado, mas depende concomitantemente da ação do poder público, da parceria privada e da sociedade civil. Daí reside a necessidade de políticas orientadas para formar uma sociedade apta a assumir um papel dinâmico nesse processo.

Não há legitimidade no desenvolvimento se, concomitantemente com o crescimento econômico, forem observadas deteriorações relacionadas ao emprego, pobreza e desigualdades sociais. Por outro lado, um crescimento pautado na apropriação territorial e na degradação de seus recursos e modos de vida, não pode ser considerado como desenvolvimento. “O desenvolvimento pressupõe mudança, uma transformação positiva, desejada ou desejável, o que só é concebível no seio de uma cultura que busque a mudança ou que esteja conscientemente aberta a essa possibilidade como valor social” (SOUZA, 1996, p. 5). Essa definição aponta para a reflexão acerca da sustentabilidade e da necessidade de resolução de problemas e questões que atingem as diferentes sociedades, tais como a desigualdade social e econômica, bem como a degradação ambiental. E vai além disso, ao evidenciar que as mudanças e transformações em torno do processo de desenvolvimento não se manifestam de forma equânime no tempo e no espaço.

O desenvolvimento é um processo de transformação econômica, política e social, através da qual o crescimento do padrão de vida da população tende a tornar-se automático e autônomo. Trata-se de um processo social global, em que as estruturas econômicas, políticas e sociais de um país sofrem contínuas e profundas transformações. Não tem sentido falar apenas em desenvolvimento econômico, ou apenas político, ou apenas social [...]. Se o desenvolvimento econômico não trouxer consigo modificações de caráter social e político; se o desenvolvimento social e político não for a um tempo resultado e causa de transformações econômicas, será porque de fato não tivemos desenvolvimento (BRESSER-PEREIRA, 1983, p. 15).

Na perspectiva sustentável, o desenvolvimento “sugere a busca pelo aumento da qualidade de vida das populações, podendo ser alcançada por meio de políticas públicas que respeitem a natureza, a cultura e o progresso científico-tecnológico” (BORGES, 2009, p. 18). A proposição de soluções para os desafios que se colocam em prol de uma distribuição mais justa dos recursos passa indiscutivelmente pela efetivação do desenvolvimento.

Somente há desenvolvimento quando os benefícios do crescimento servem à ampliação das capacidades humanas, entendidas como o conjunto das coisas que as pessoas podem ser ou fazer na vida (SEN, 2010). Isso pressupõe uma situação de igualdade de oportunidades para os indivíduos em uma sociedade. Trata-se de um fenômeno dinâmico no qual nem todas as mudanças se situam na esfera econômica, mas seus reflexos em diferentes espaços e a forma como as sociedades são impactadas precisam ser considerados. Aspectos que reforçam como grandes projetos e empreendimentos afetam um território, como no caso analisado nessa pesquisa.

## 1.2 Grandes projetos de investimento como estratégia de desenvolvimento

Grandes Projetos de Investimentos (GPI's) costumam ser apresentados à sociedade como forma de alavancar o crescimento econômico e promover bem-estar social. Materializam-se, muitas vezes, através da construção de empreendimentos que trazem consigo um caráter de desenvolvimento estruturante. Destacam-se pelo potencial expressivo de mobilização de recursos em diferentes escalas e setores produtivos, sendo caracterizados por movimentarem “em grande intensidade elementos como capital, força de trabalho, energia e território” (VAINER; ARAÚJO, 1992, p. 29).

De modo geral, são considerados como “projetos econômicos de envergadura” e deles fazem parte empreendimentos de grande porte como portos, hidrelétricas, siderúrgicas, rodovias, refinarias, polos petroquímicos, dentre outros (MARTINS, 1991, p. 16). São elevados os montantes de capital que costumam ser empregados nas obras de implantação e na operacionalização desses projetos, os quais delineiam novas formas de apropriação e uso dos territórios.

Relacionados aos investimentos privados e com o forte apoio estatal, os GPI's participam da produção do espaço como fixos que pretendem viabilizar fluxos e verticalidades que se confrontam e conformam com horizontalidades (SANTOS, 2006). Ao longo desse processo, são instauradas novas dinâmicas sociais e econômicas, além de novos interesses hegemônicos que interferem na organização do território.

Fixos como infraestruturas e/ou bases industriais, serviços ou comércio em que há investimentos em capital fixo para a produção, que surgirão com o fluxo das trocas materiais e imateriais de dinheiro e informações que serão transformadas em lucro, dinheiro e seus excedentes acumulados sob a forma de capital. Assim, os fixos e fluxos se tornam elementos de compreensão sobre os movimentos no espaço e no tempo em que se desenvolve o circuito de produção do valor. (PESSANHA, 2019, p. 48).

As horizontalidades representam as forças endógenas, que constituem vetores de racionalidades espaciais internas, sendo caracterizadas pelo processo direto da produção. As verticalidades são os processos de circulação. São expressões de fatores exógenos ao desenvolvimento local e que constituem vetores provenientes de racionalidades externas que, à partir das redes técnicas e organizacionais, se instalaram no território podendo acarretar novas possibilidades de dinamização (SANTOS, 2001; SANTOS, 2008).

Dessa forma, capital e tecnologia encontram-se subordinados a um modelo de

produção que não é alheio ao desenvolvimento territorial, mas gera contradições diante das transformações estruturais, socioeconômicas e ambientais onde estão inseridos. “Em todo caso, são sempre ‘grandes objetos’ que se articulam em diferentes escalas, mas, que demandam para sua existência concreta a escala local, com a qual precisam se confrontar” (ALENTEJANO; TAVARES, 2019, p. 193).

O Estado exerce um papel político e decisivo fundamental na definição locacional para a implantação de grandes empreendimentos, como parte do planejamento estratégico de desenvolvimento regional, os quais nem sempre são capazes de reduzir as disparidades a que se propõem. Parte dos problemas acarretados por esses projetos pode ser atribuída à ausência ou insuficiência de políticas públicas integradas aos interesses da sociedade nos territórios em que estão instalados.

De acordo com Alentejano e Tavares (2019, p. 194), os empreendimentos e as atividades estabelecidas nem sempre são implantadas em função de demandas locais, mas à partir de demandas vindas de outras escalas, as quais dependem dos lugares para sua existência. Para isso, comumente utilizam-se de meios de legitimação para sua aceitação ou imposição, os quais envolvem “discursos sobre o desenvolvimento, a geração de empregos, programas sociais e compensações ambientais, até a utilização de dispositivos jurídicos para desapropriações, decretos de utilidade pública, etc.”

A ideologia que precede o discurso desenvolvimentista e sustentável empregado na implantação de grandes empreendimentos fica evidente quando se faz referência ao impacto social, ambiental e cultural contido nas mudanças impostas pelos grandes projetos.

[...] A esperança de salvação da economia, da integração no mundo, a segurança do progresso, tudo isso são símbolos que nos permitem aceitar a racionalidade do objeto que, na realidade, ao contrário, pode exatamente vir destroçar a nossa relação com a natureza e impor relações desiguais. (SANTOS, 2006, p. 144).

Para além das possibilidades indutoras de desenvolvimento, mediante atração de investimentos, valorização imobiliária e dinamização econômica, os grandes projetos conformam um espaço profundamente desigual e fragmentado territorialmente, em virtude do atual padrão de desenvolvimento seletivo e excludente. Nos territórios onde esses projetos são implantados, muitas vezes são verificados a "desestruturação das atividades econômicas preexistentes, o crescimento desordenado da população, desemprego, favelização, marginalização social, e, quase sempre, degradação ambiental" (VAINER e ARAÚJO, 1992, p. 33).

Desconcentrando a seu modo a produção industrial, estes grandes projetos de investimento (GPIs) foram decisivos para produzir uma forma muito particular de integração nacional, ao gerarem nexos entre o núcleo urbano-industrial do Sudeste e o resto do país. Ao mesmo tempo, [...] em muitos casos estes GPIs conformaram verdadeiros enclaves territoriais – econômicos, sociais, políticos, culturais e, por que não dizer, ecológicos, introduzindo um importante fator de fragmentação territorial (VAINER, 2007, p. 11).

Para Vainer, Oliveira e Lima Júnior (2012, p. 16), grandes projetos de investimento ocasionam diversas rupturas nos espaços físico e social, em suas múltiplas dimensões, onde os empreendimentos são estabelecidos. Segundo os autores, tais rupturas implicam novos arranjos institucionais em diferentes esferas, instauram ou reconfiguram coalizões políticas que disputam legitimidades e hegemonia no espaço urbano. Além disso, alteram a morfologia das paisagens, gerando descontinuidades no espaço legal da cidade, produzem novas representações e imagens da cidade e interferem na dinâmica imobiliária, dada à capacidade de alterar os “fatores externos” que intervêm na valorização fundiária e na distribuição espacial dos modos de uso do solo (VAINER; OLIVEIRA; LIMA JÚNIOR, 2012).

Os projetos de investimento podem alterar significativamente a dinâmica territorial, o que demonstra a importância de pensar no modo como os agentes públicos e sociais irão lidar com as demandas apresentadas. Isso requer o estabelecimento de uma visão política, sistêmica e integrada que inclua diferentes escalas de poder, e que considere o panorama completo dos processos relacionados, não só direcionado para as atividades isoladas desses empreendimentos, mas para os efeitos sinérgicos que os mesmos proporcionam.

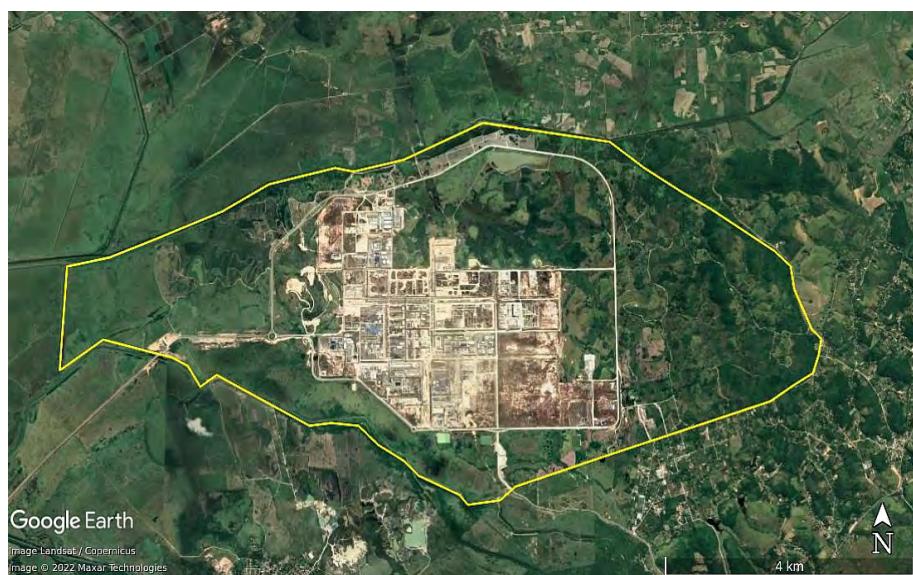
### **1.3 O Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ**

O Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ, anunciado oficialmente pelo governo federal em 2006, foi considerado o maior empreendimento individual da história da Petrobras, cuja tecnologia foi desenvolvida pelo Centro de Pesquisas e Desenvolvimento Leopoldo Américo Miguez de Mello – CENPES (figura 2). Incluído no Programa Federal de Aceleração do Crescimento – PAC, teve seu investimento estimado em R\$ 15,3 bilhões e previa a criação de mais de 200 mil empregos diretos, indiretos e por “efeito-renda”, a níveis regional e nacional (CONCREMAT ENGENHARIA, 2007).

O empreendimento tinha como objetivo expandir a capacidade de refino da Petrobras para atender ao aumento da demanda de produtos derivados no Brasil. A etapa inicial do projeto previa a implantação de uma unidade petroquímica de refino de 1<sup>a</sup> geração, com

capacidade para processar 150 mil barris de petróleo bruto por dia, proveniente do Campo de Marlim, na Bacia de Campos, situada no Norte Fluminense do estado. Pretendia-se abastecer o mercado com óleo diesel, nafta petroquímica, querosene de aviação, coque, GLP (gás de cozinha), óleo combustível e etc. Além do refino, previa também a construção de unidades integradas de produção de lubrificantes e de processamento de gás natural produzido no Pré-sal, a ser utilizado como matéria-prima para as plantas petroquímicas (PETROBRAS, 2012).

**Figura 2** – Imagem da área do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro - COMPERJ.



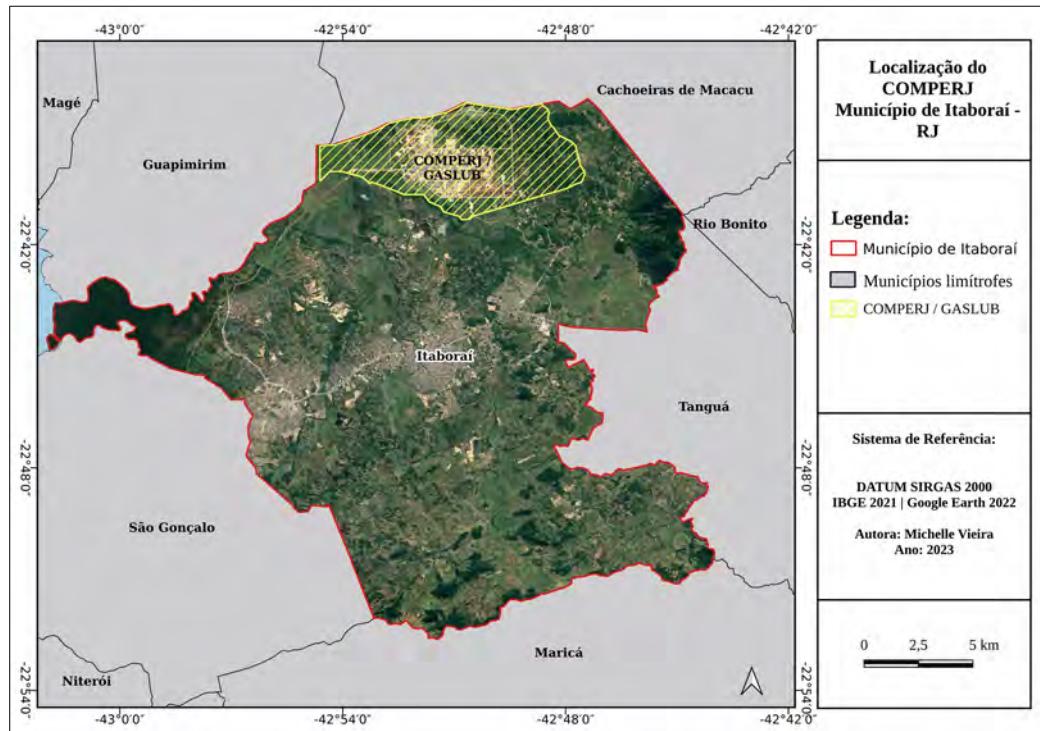
**Fonte:** Google Earth Pro, editado pela autora (2022).

Dentro do COMPERJ, o petróleo passaria por duas etapas de produção. Na primeira, viria da Bacia de Campos através de dutos para ser transformado em produtos petroquímicos básicos; na segunda etapa, os produtos seriam transformados em resina plástica. Em uma terceira etapa, já fora do empreendimento, estas resinas plásticas seriam transformadas em bens de consumo (CONCREMAT ENGENHARIA, 2007, p. 19).

O COMPERJ está situado no município de Itaboraí – RJ, no 2º distrito – Porto das Caixas, e teve suas obras iniciadas em maio de 2008 (figura 3). O terreno do empreendimento possui uma área total de 45 km<sup>2</sup> e sua planta industrial corresponde a 26% dessa área. O projeto demandou o maior processo de terraplenagem já realizado no Brasil, ocupando uma área de 11 quilômetros km<sup>2</sup>. Esperava-se a movimentação de 55 milhões m<sup>3</sup> de terra em meio a um orçamento previsto de R\$ 831 milhões (FURTADO; PESSOA, 2021). A construção e a

montagem das instalações industriais foram concluídas em janeiro de 2011, enquanto as obras das principais unidades da primeira fase da refinaria estavam previstas para entrarem em operação em 2012<sup>3</sup> (PETROBRAS, 2012).

**Figura 3** – Mapa de localização do COMPERJ, Município de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Elaboração da autora (2022).

Para além do alto investimento do empreendimento, o projeto se destacou, no discurso oficial, por suas propostas sustentáveis: “zero emissão de efluentes industriais para a Baía de Guanabara, emissões atmosféricas com padrão duas vezes mais restrito do que as normas nacionais do período, além de investimentos em torno de US\$ 200 milhões para a redução da poluição” (FURTADO; PESSOA, 2021).

Enquanto projeto de grande porte, muitas transformações nas paisagens foram acarretadas para atender a implantação do complexo. Com relação aos impactos ambientais previstos na área do empreendimento devido às obras de terraplenagem, a Petrobras propôs a criação de um Corredor Ecológico, inserido no Programa Ambiental de Recuperação de Áreas

3 O Projeto Comperj foi baseado na metodologia *Front-End Loading* – FEL, utilizada para segmentar o ciclo de vida do projeto em 3 fases: planejamento, construção e operação. Na fase de planejamento, três etapas são realizadas, denominadas de FEL I, FEL II e FEL III, nas quais existem 3 portões de passagem (portão 1, portão 2 e portão 3) que definem o ponto de transição de uma fase para a outra, podendo ser retornado para melhor definição ou ser cancelado (MOTTA, *et al.*, 2011).

Degradadas. Destinado ao plantio de 4 milhões de mudas e inserção de espécies de animais originários da Mata Atlântica, buscava-se integrar as áreas entre a Região Serrana e a Baía de Guanabara, contribuindo para a conservação dessa região.

O reflorestamento foi apresentado como uma ação positiva e mitigadora dos danos ambientais provocados, estando associado aos pressupostos de legitimação das prerrogativas atribuídas à execução das obras e ao que se espera do desenvolvimento e de suas repercussões diretas. Os efeitos negativos levantados foram sendo apresentados como soluções para problemas preexistentes encontrados na região e como oportunidade de recuperação econômica, melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente, através do empreendimento.

Do ponto de vista regional, o COMPERJ se apresentou como um Grande Projeto de Investimento imbuído de um discurso desenvolvimentista e sustentável, que exereria influência direta e indireta, através do efeito de polarização de atividades em outros municípios do Leste Metropolitano, e que se projetava como uma possibilidade para a recuperação econômica do estado. De acordo com o Relatório de Reavaliação Ambiental Estratégica da Área de Abrangência da Baía de Guanabara e Região do Entorno do COMPERJ (LIMA/COPPE/UFRJ, 2016), foram previstas inicialmente as seguintes unidades:

- Infraestrutura de Urbanização, envolvendo Terraplenagem, Drenagem, Anel Viário, Subestação da LT 138kV, Canteiro de obras referente a esta etapa, Construção de Prédio de Fiscalização da Petrobras, Construção do Centro Integrado de Segurança e Construção do Centro de Informação;
- Construção e montagem da Unidade Petroquímica Básica (UPB), da Unidade de Utilidades, das Unidades Auxiliares de Processo e das Unidades de Apoio;
- Construção e montagem das Unidades Petroquímicas Associadas (UPA).

Barbosa (2018, p. 40) ressalta que grandes empreiteiras nacionais, como Odebrecht, Andrade Gutierrez e Queiroz Galvão, atuaram no canteiro de obras do COMPERJ desde o início do projeto. Além dos contratos estabelecidos, a Petrobras buscou parcerias de empresas privadas nacionais para a operação do complexo, dentre elas, o Grupo Ultra, que atuou até 2009, além do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES. Entre 2009 e 2012, o BNDES forneceu mais de R\$ 67 bilhões para a empresa, além disso, o banco também participa do Fórum Comperj<sup>4</sup>, instituído em 2007 pelo governo do Rio de Janeiro

---

4 O Fórum Comperj foi criado por Decreto Estadual nº. 40.916, de 28 de agosto de 2007, como instrumento orientado para o planejamento e execução de políticas públicas relacionadas à área de influência do COMPERJ. Fazem parte do fórum o governo do Rio de Janeiro, o Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento do Leste Fluminense (CONLESTE) e a Assembleia Legislativa do Estado do Rio de

para dirimir as demandas de políticas relacionadas ao empreendimento (BRASIL, 2022).

Com valor do investimento considerado elevado e em decorrência dos efeitos da crise financeira mundial de 2008, ocasionada pela bolha imobiliária americana, o Grupo Ultra desistiu do empreendimento. Em 2010 a estatal firmou uma nova parceria petroquímica com a Braskem, para agregar investimento ao *Steam Craker*<sup>5</sup>, postergando a previsão de início das operações para 2017. O Relatório de Reavaliação Ambiental Estratégica da Área de Abrangência da Baía de Guanabara e Região do Entorno do COMPERJ (LIMA/COPPE/UFRJ, 2016) demonstrou que a Petrobras reestruturou seu Programa de Investimentos para o COMPERJ em 2010, definindo novas configurações para o desenvolvimento do empreendimento. Ainda assim, a companhia teria mantido o escopo maior do projeto, que seria a implantação de um complexo industrial de refino e petroquímica associados (figura 4).

O Projeto Comperj passou então a ser denominado Programa Comperj e a nova estrutura passou a compreender 3 etapas: etapa I - Refinaria TREM 1, abrangendo a Unidade Petroquímica Básica - UPB, a Unidade de Óleos Básicos Lubrificantes - ULUB (parte da UBP) e a Unidade de Processamento de Gás Natural - UPGN; etapa II - Refinaria TREM 2 , abrangendo a Unidade Petroquímica Básica - UPB, e etapa III – com a Unidade de Petroquímica Associada - UPA. A construção do Trem 2 buscava atender a demanda crescente de combustíveis aproveitando a sinergia de custo marginal do empreendimento e a infraestrutura de dutos, do petróleo do Campo de Marlim e de derivados (BARRIGA, 2020).

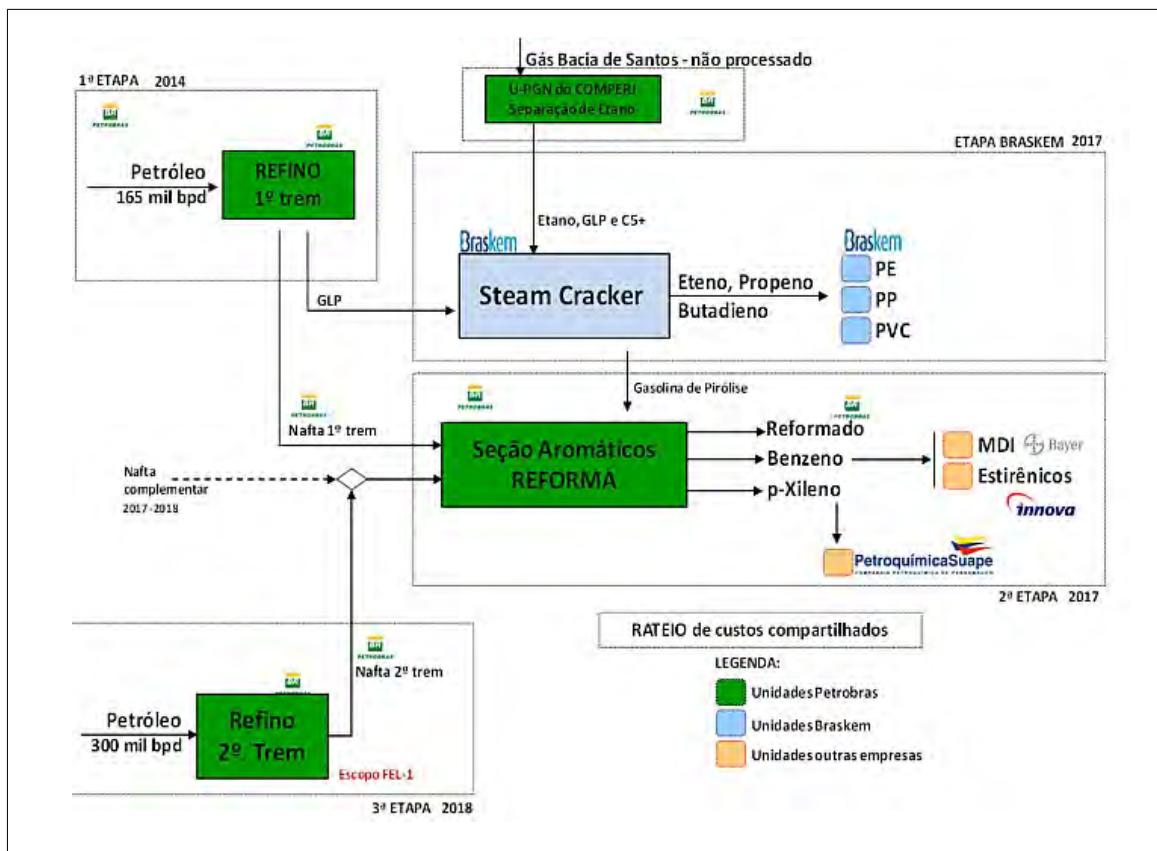
No ano de 2012, foi feita a inclusão de um gasoduto submarino no projeto, além da instalação de uma unidade de processamento de gás natural (UPGN). A capacidade de refino do Trem 2 aumentou de 165 mil barris de óleo/dia para 300 mil barris de óleo/dia. Além disso, expandiu a produção do Trem 1 para 165 mil barris de óleo/dia (FURTADO; PESSOA, 2021). Esperava-se fomentar um grande cinturão logístico e produtivo, através da instalação de indústrias consumidoras de matérias-primas produzidas pelas indústrias de base situadas em suas extremidades: aço em Itaguaí e plásticos em Itaboraí, no COMPERJ. O encadeamento produtivo seria estabelecido por empresas de 3<sup>a</sup> geração, que fariam a transformação de produtos petroquímicos em bens de consumo, além de insumos para montadoras de veículos automotivos e eletrodomésticos, dentre outros.

---

Janeiro (Alerj). Seus parceiros incluem o BNDES, a Petrobras, o Banco do Brasil, a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades (OLIVEIRA; OLIVEIRA, 2020).

5 Unidade que atua no craqueamento do vapor, isto é, no processo petroquímico onde os hidrocarbonetos são decompostos em hidrocarbonetos insaturados ou menores.

**Figura 4** - Esquema de 2011, com datas de partida da 1<sup>a</sup> etapa – Trem I de refino, em 2014; 2<sup>a</sup> etapa – Unidade de Aromáticos e Steam Cracker, em 2017, e 3<sup>a</sup> etapa com a inclusão do Trem II de refino, em 2018.



**Fonte:** FEL I do Complexo de Aromáticos, AGÊNCIA EPBR, BARRIGA (2020).

### 1.3.1 A definição locacional de Itaboraí – RJ.

A Política Nacional de Meio Ambiente, através da Resolução nº 01 de 23 de janeiro de 1986 do CONAMA, que dispõe sobre critérios básicos e as diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental, estabelece no artigo 5º, inciso I, que na análise dos impactos ambientais, devem ser contempladas todas as alternativas para a definição do local adequado para a implantação de empreendimentos considerados potencialmente poluidores. Dentre as diretrizes apontadas no artigo 6º, inciso II, a análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas deve contemplar a identificação, a previsão da magnitude e a interpretação da importância dos prováveis impactos relevantes (CONAMA, 1986).

Em primeiro lugar, conforme especificado no Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do COMPERJ (2007), a escolha do estado do Rio de Janeiro levou em consideração a possibilidade de recuperação econômica mediante estratégia de adensamento da estrutura

produtiva do país, através da indústria do petróleo. Não menos importante está o fato do Rio de Janeiro ser o maior produtor de petróleo do país. Com efeito, foram consideradas a proximidade com a Bacia de Campos para obtenção da matéria-prima, a acessibilidade ao mercado consumidor de produtos de 2<sup>a</sup> geração, constituído por São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro, a infraestrutura de transportes, além da proximidade com universidades e centros de pesquisa (CONCREMAT ENGENHARIA, 2007).

Partindo dessa escolha, a premissa para avaliação teve como base a necessidade de uma área superior a 11 km<sup>2</sup>, considerada mínima para abrigar o empreendimento. Além disso, questões relativas às emissões de gases poluentes, abastecimento hídrico, efluentes, passivos ambientais e existência de áreas protegidas, também foram consideradas. Desse modo, três municípios do Rio de Janeiro foram apresentados como alternativa: Itaguaí, Campos dos Goytacazes e Itaboraí, sendo as duas primeiras mais indicadas a princípio. No entanto, ao optar por Itaboraí, a Petrobras considerou o fato do município não apresentar a concentração urbana e industrial tal como em Itaguaí, favorecendo o escoamento da produção e de se localizar mais próximo da Reduc, em Duque de Caxias, do que de Campos, no Norte Fluminense. Ademais, o município de Itaboraí, além de ser governado pelo PT na época, é vizinho do município de São Gonçalo, o segundo maior colégio eleitoral do Rio de Janeiro.

Os diagnósticos técnicos e ambientais determinaram que o município de Itaboraí seria o mais adequado para sediar o empreendimento, conforme o discurso oficial. Dentre as justificativas apontadas no Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do COMPERJ (2007) para a definição locacional de Itaboraí, foram considerados: a disponibilidade de infraestrutura logística viária a ser potencializada pelo Arco Metropolitano; a proximidade com outras petroquímicas; o caráter estratégico para a recuperação econômica da região metropolitana, sobretudo, do Leste; a disponibilidade de mão de obra; a carência de água, vista como oportunidade para a construção de soluções técnicas, dentre outras.

Para além de aspectos econômicos, interesses políticos se fizeram presentes na escolha por Itaboraí, as quais levaram em conta possíveis alterações na configuração das coalizões políticas da região. Segundo Faustino e Furtado (2013, p. 48), o município de Campos é reduto eleitoral da família de Antony Garotinho, pré-candidato à presidência pelo PMDB em 2006, não interessando ao governo federal liderado pelo presidente Lula, do Partido dos Trabalhadores (PT), grandes investimentos na região. Ademais, o COMPERJ seria instalado em uma área de plantio de cana de açúcar, e não interessava conflitos com usineiros da região.

No caso de Itaguaí, apesar de abrigar o Porto de Sepetiba, havia restrições geotécnicas e de licenciamento ambiental, não favorecendo a atração de indústrias de segunda e terceira gerações para as áreas em seu entorno. Desse modo, “a escolha do local para a instalação da refinaria foi uma decisão política do governo federal justamente para desencadear o movimento de recuperação da economia do estado” (OLIVEIRA, 2014, p. 15).

O acesso ao COMPERJ se dá a partir das rodovias BR-101, BR-493 e BR-116, em Itaboraí, e envolve a sua articulação ao Porto de Itaguaí, através da Rodovia Raphael Ferreira de Magalhães, popularmente conhecida como Arco Rodoviário Metropolitano do Rio de Janeiro. O projeto de construção do Arco Metropolitano remonta ao ano de 1974, quando era denominado de Anel Rodoviário. Suas obras foram retomadas em 2007, no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, tendo o projeto sido executado por trechos e inaugurado em 2014.

O Arco Metropolitano interliga o município de Itaboraí ao Porto de Itaguaí, atravessando os municípios de Guapimirim, Magé, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Japeri, Seropédica e Itaguaí, na Baixada Fluminense, totalizando 145 quilômetros de extensão. Ele integra os eixos de desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, sendo, do ponto de vista logístico, importante para a instalação da cadeia produtiva do setor de petróleo e gás, que abrange um grande número de empresas nos diferentes segmentos industriais. E representa outras vantagens comparativas em termos econômicos, uma vez que contribui para a redução do tempo de deslocamento, dos custos operacionais dos veículos, além de ser uma alternativa para evitar o percurso através do centro da cidade.

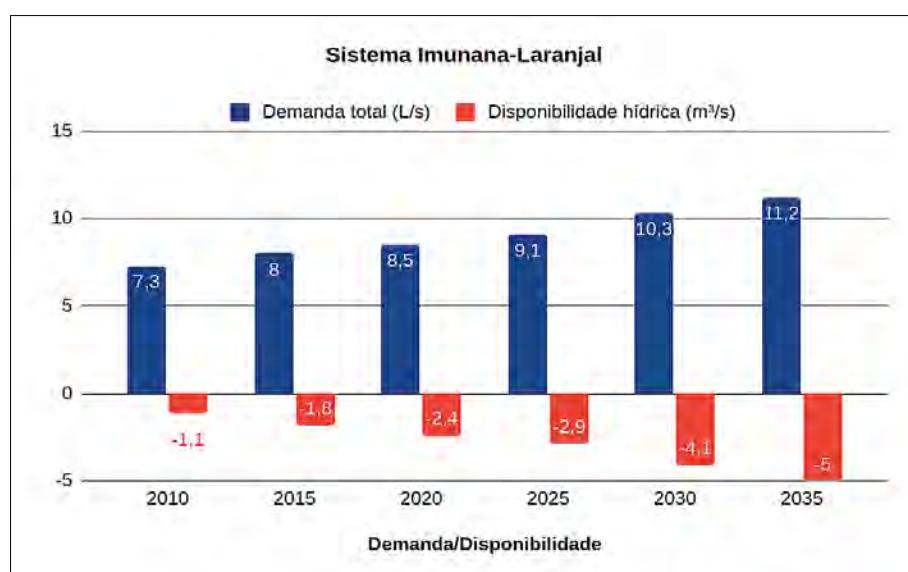
### 1.3.2 A questão hídrica e a Barragem do Guapiaçu

O COMPERJ apresenta limites com os municípios de Cachoeiras de Macacu e de Guapimirim e está situado em uma área rural, na confluência das Bacias Hidrográficas dos Rios Caceribu e Guapi-Macacu. Essa região apresenta uma paisagem em estágio de degradação devido ao processo de antropização desencadeado pelo avanço da ocupação e desenvolvimento de atividades e sistemas produtivos que produziram alterações em seu meio geobiofísico, tais como desmatamento, erosão dos solos, assoreamento e retilinização de rios.

A região é reconhecida historicamente pela insegurança hídrica, sobretudo, em seu sistema abastecedor principal que é o Sistema hídrico Imunana-Laranjal, construído na

confluência dos rios Guapiaçu e Macacu, e que vem sofrendo com a baixa vazão ao longo dos anos. De acordo com o Estudo de Impacto Ambiental – EIA realizado em 2013 para análise da viabilidade da implantação da Barragem do Guapiaçu, o sistema Imunana-Laranjal é abastecido pela Bacia do Guapi-Macacu, sendo responsável pelo fornecimento de água para os municípios de Niterói, São Gonçalo, Itaboraí, Maricá e Paquetá, cuja vazão é de pouco mais de 6,0 m<sup>3</sup>/s. Segundo o EIA, projetando o cenário para o ano de 2035, o Sistema Imunana-Laranjal apresentará um *déficit* hídrico de 5,0 m<sup>3</sup>/s, o que implica o não atendimento da demanda de cerca de 1.800 mil habitantes (AMBIENTAL ENGENHARIA E CONSULTORIA, 2013). A implantação do COMPERJ poderia agravar o *déficit* hídrico em Itaboraí e região, dado o crescimento demográfico, as expectativas de emprego, os novos empreendimentos imobiliários, a atração de empresas e serviços, bem como o abastecimento do próprio complexo petroquímico (figura 5).

**Figura 5** – Demanda existente nos municípios atendidos pelo Sistema Imunana-Laranjal.



**Fonte:** Elaboração da autora, a partir do EIA para Análise da Viabilidade Ambiental da Implantação da Barragem do Rio Guapiaçu, Ambiental Engenharia e Consultoria (2013).

A Licença Prévia<sup>6</sup> do COMPERJ - LP nº FE013990/ de 2008, determinava que a alternativa selecionada para abastecimento de água para o COMPERJ deveria também

6 Para a aprovação da Licença Prévia, a Petrobras apresentou um EIA sobre as “principais instalações” do Comperj. As demais obras de “infraestrutura externa associada ao Comperj”, foram licenciadas à parte. Desse modo, a licença prévia foi aprovada sem a definição clara de como seria a adução de água para o empreendimento, o descarte de efluentes, o sistema de dutos, o sistema viário, o sistema de linha de transmissão e o fornecimento de energia elétrica. (FAUSTINO; FURTADO, 2013, p. 50).

reforçar a disponibilidade hídrica para os municípios por ele afetados. Além disso, os seus processos industriais deveriam utilizar, exclusivamente, água de reuso, com exceção daqueles que comprovadamente não pudessem usá-la (LIMA/COPPE/UFRJ, 2016, p. 19).

Estudos sobre o abastecimento regional, feitos pela Consultoria Estudos Projetos - COHIDRO em 2013, demonstraram que “entre cinco alternativas analisadas, apenas com a implementação da Barragem do Guapiaçu<sup>7</sup> a região disporia de um aporte de cerca de 5,0 m<sup>3</sup>/s de água, ou seja, a vazão capaz de zerar o *déficit* hídrico projetado para o atendimento da demanda até 2035” (LIMA/COPPE/UFRJ, 2016, p. 19). Essa premissa levou o governo estadual a retomar, em 2013, a proposta de construção da barragem do Rio Guapiaçu<sup>8</sup> (figura 6), que havia sido apresentada em 2005, no primeiro Plano Diretor de Recursos Hídricos da Região Hidrográfica da Baía de Guanabara - PDRH-BG (VIEIRA, 2022, p. 29).

A proposta consiste no barramento do Rio Guapiaçu, nas imediações da Rodovia RJ-122 – Estrada Rio-Friburgo, aumentando a disponibilidade hídrica e garantindo o abastecimento da população, como condicionante para o licenciamento ambiental do COMPERJ (imagem 5). No entanto, conflitos têm sido apontados desde então, uma vez que a região é caracterizada historicamente pela prática da agricultura familiar, o que irá comprometer o desenvolvimento dessa atividade, promovendo desapropriações, além dos impactos ambientais desencadeados pela inundação dessa área (VIEIRA, 2022).

A área onde fica o COMPERJ está localizada no interior do Mosaico da Mata Atlântica Central Fluminense, uma região composta por mais de 30 unidades de conservação, estando inserida “na Área de Proteção Ambiental (APA) do Macacu, limítrofe à APA Guapi-Guapiaçu, a menos de 10 km da APA Guapimirim e da Estação Ecológica Guanabara e a menos de 20 km do Parque Nacional da Serra dos Órgãos” (COELHO, *et al.*, 2015, p. 264).

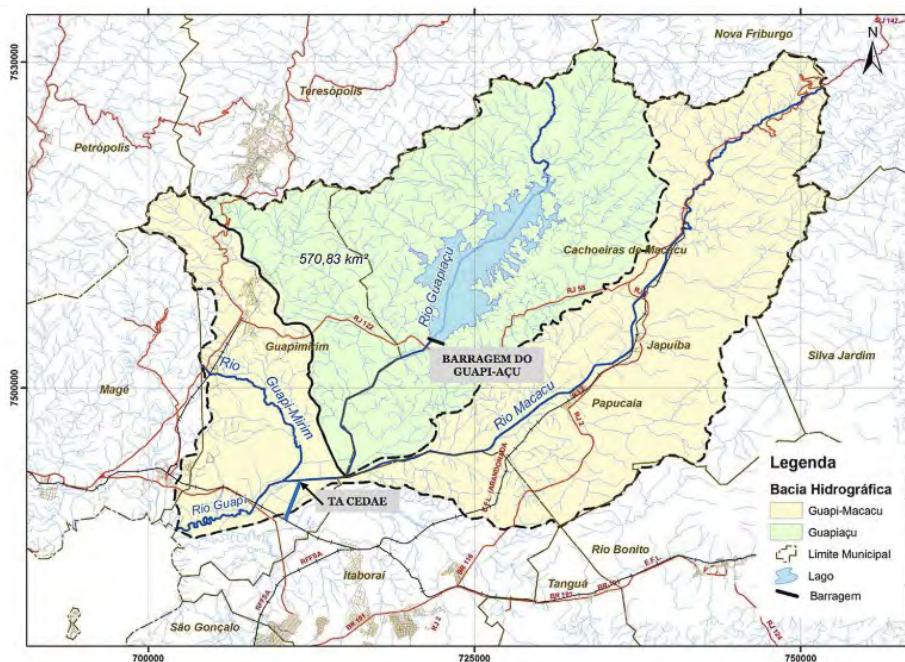
Só no município de Itaboraí existem 2 unidades de conservação em um raio de 10 km e mais 6 unidades de conservação em um raio de 20 km, indicando tratar-se de uma área com importante interesse para preservação (COELHO, *et al.*, 2015, p. 267). Situação que evidencia grandes preocupações em relação à conservação ambiental, uma vez que impacta diferentes ecossistemas e grupos sociais que vivem nesses locais e sobrevivem de seus recursos.

<sup>7</sup> A construção da Barragem do Guapiaçu já estava prevista em 1985 no Plano Diretor de Abastecimento de água da Região Metropolitana, elaborado pela CEDAE, tendo a sua proposta sido retomada no Plano de Manejo de Recursos Hídricos da Baía de Guanabara, no ano de 2005.

<sup>8</sup> Devido à escassez de água nas bacias hidrográficas da região, o PDRH-BG recomendou que o uso dos recursos hídricos da Bacia Hidrográfica do Guapi-Macacu deveria ser destinado exclusivamente para o consumo humano e de animais. Visando o reforço hídrico do Sistema Imunana-Laranjal, o documento apontou outros pontos para receber barramentos fora do eixo do rio Guapiaçu (VIEIRA, 2022, p. 30).

A celeridade com que foi concedido o licenciamento ambiental do COMPERJ e a sua fragmentação foram alvo de uma série de críticas, sendo comumente vistos como manobra para viabilizar a implantação do empreendimento. Trata-se de uma forma compartmentada de avaliação ambiental, que tende a gerar “inexorabilidade das propostas, ocultando o aspecto relacional das transformações e uma rapidez desenfreada para validação dos projetos, já que cada componente é imprescindível para o funcionamento total do empreendimento” (BARCELOS, 2020, p. 309).

**Figura 6** – Mapa da Barragem do Guapiaçu, na Bacia hidrográfica do Guapi-Macacu.



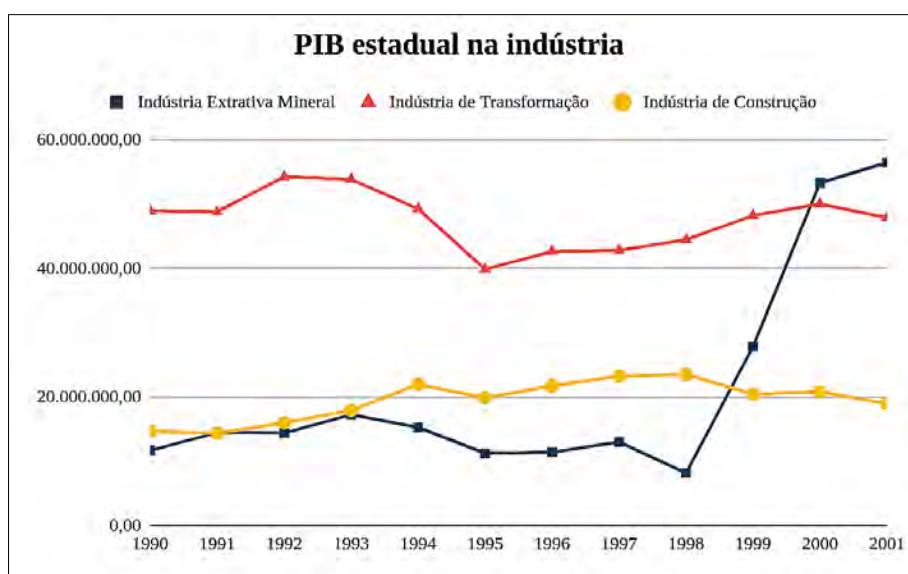
**Fonte:** Inea/SCOM – Sociedade Civil Organizada Macacu. Extraído de EcoDebate (2022).

Apesar dos impactos ambientais e dada a vulnerabilidade social e econômica da população em Itaboraí, a expectativa era de que o empreendimento alavancasse a economia, intensificando as atividades urbanas através da atuação do capital imobiliário e do comércio. Por outro lado, as implicações dessas transformações territoriais estiveram relacionadas, principalmente, ao incremento das migrações de mão de obra pouco escolarizada para o município de Itaboraí, ao aumento da especulação imobiliária e do *déficit* habitacional, à formação de assentamentos precários, à desapropriação de terras, além da desterritorialização de comunidades locais (FAUSTINO; FURTADO, 2013).

## 1.4 Reestruturação territorial no Leste Metropolitano do Rio de Janeiro

A partir dos anos 1990, após décadas de baixo dinamismo, mudanças promovidas nas bases produtivas delinearam novas formas de organização econômica e social que acarretaram possibilidades de crescimento para a economia do estado. Esse cenário derivou de uma relativa recuperação na participação da indústria nacional, motivada em parte pelo desempenho na indústria extractiva mineral (figura 7). De acordo com Silva (2012), o desempenho fluminense apresentado nesse período é resultante dos recursos capitaneados pela expansão da atividade petrolífera<sup>9</sup>. Tal atividade, no limiar dos anos 2000, trouxe novas perspectivas de dinamização para a região metropolitana, consolidando o projeto político nacional de caráter novo desenvolvimentista de base industrial.

**Figura 7 - Participação do estado do Rio de Janeiro na indústria brasileira, 1990 – 2001 \***



**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do IPEA / IBGE (2022).

\* Valor adicionado a preços básicos.

A redinamização econômica promovida pela indústria petrolífera contribuiu para o desenvolvimento de outros setores, como o naval e o petroquímico. Além disso, fomentou investimentos em estruturas produtivas e redes técnicas, articulando diferentes porções do território mediante uma logística espacial para a circulação da produção. Dessa forma, “pela

9 A cadeia produtiva do petróleo na década de 1990 veio a ser consolidada a partir da exploração na Bacia de Santos no norte fluminense, a qual se tornou “o principal vetor para os investimentos que permitiram o desenvolvimento de infraestruturas físicas no estado, dada a necessidade de integração da área de produção com a área de exportação (CRUZ, 2014).

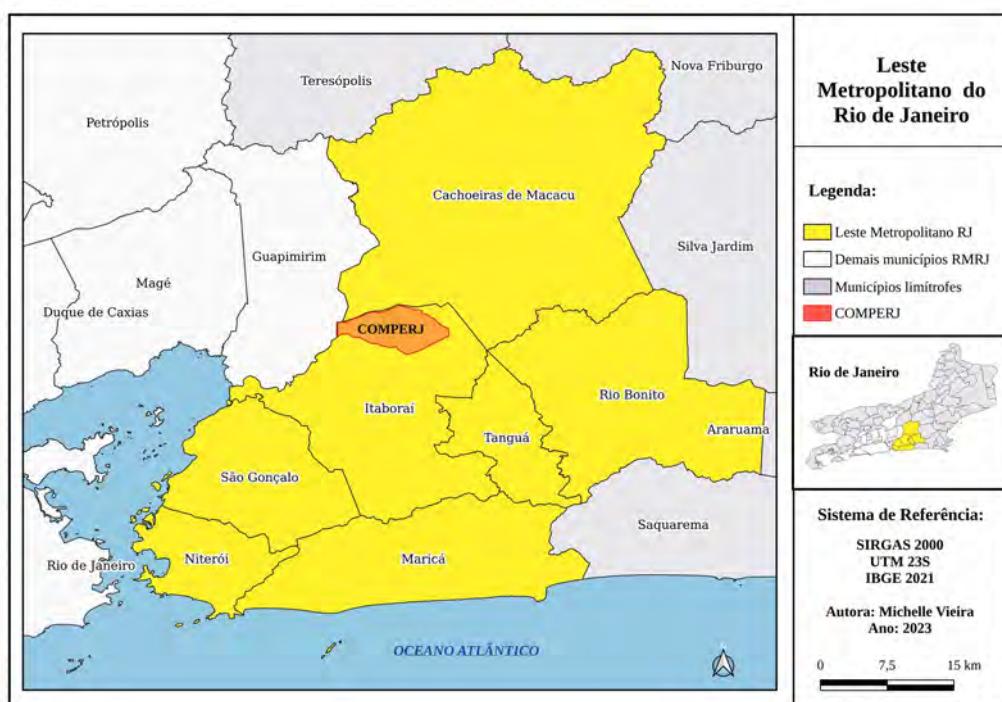
primeira vez na história da formação econômica e social do estado do Rio de Janeiro, o centro da economia industrial deixa de estar no núcleo metropolitano e ganham visibilidade os investimentos na periferia da metrópole” (OLIVEIRA; OLIVEIRA, 2020, p. 17).

Como porção territorial inserida na atual dinâmica produtiva, o Leste Metropolitano passou a evidenciar um processo de transformação de suas bases econômicas, com novos arranjos instituídos a partir dos investimentos públicos e privados direcionados para a implantação do COMPERJ. A partir disso, novas dinâmicas foram estabelecidas pelo seu poder de indução e efeitos promovidos não só no município de Itaboraí, mas em todo o Leste Metropolitano. Essa abordagem mais ampla decorre do processo de reestruturação espacial desencadeado pela implementação de bases logísticas e aportes estruturais associados ao empreendimento, os quais definiram uma nova organização espacial em função da concentração de atividades produtivas nesses territórios. Nessa perspectiva, Lencioni (1998, p. 7) chama a atenção ao afirmar que seria um equívoco pensar em reestruturação como outra estrutura que se sobrepõe à anterior. A autora evidencia que as formas anteriores não se dissolvem nesse processo, mas se modificam e são modificadas pela teia de relações em movimento. Elas tornam-se subordinadas devido ao desenvolvimento dessas novas formas que reestruturaram tanto a sociedade quanto o espaço.

As estruturas, nem são fixas e nem estáveis. Elas têm um equilíbrio provisório e quando esse equilíbrio é abalado pode ocorrer uma desestruturação – reestruturação, que se gesta no seio da própria estrutura, pois esta tem uma dinâmica que não só a constitui, mas que, também, busca romper os equilíbrios provisórios. Portanto, estruturação – desestruturação - reestruturação se constituem num único movimento (LENCIONI, 1998, p. 7).

O Leste Metropolitano (figura 8), apesar de oficialmente não constituir uma região de governo, é uma porção territorial que abrange os municípios de Niterói, Maricá, São Gonçalo, Itaboraí, Tanguá, Rio Bonito e Cachoeiras de Macacu, todos situados à leste da Baía de Guanabara e pertencentes à Região Metropolitana do Rio de Janeiro (SALANDÍA, 2018; FORTES, OLIVEIRA e SOUZA, 2020). Considerado um atual eixo de expansão econômica, as transformações recentes nesse espaço metropolitano têm ocasionado a produção de novas centralidades, relacionadas à revitalização de alguns setores, como imobiliário, comércio e serviços, além da infraestrutura logística, integrando diferentes municípios.

**Figura 8** – Mapa de localização do COMPERJ e dos municípios que fazem parte do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro.



**Fonte:** Elaboração da autora (2022).

As perspectivas em torno do aumento da demanda de bens e serviços a partir da implantação do COMPERJ, atreladas aos demais investimentos em curso, passaram a evidenciar o potencial de expansão para a economia local, atraindo outros investimentos comerciais, imobiliários e de serviços para os municípios em seu entorno, mas, sobretudo, em Itaboraí. Dessa forma, para além dos reflexos proporcionados ao setor de construção civil e na infraestrutura viária, foram identificados impactos diretos na dinâmica urbana a partir da valorização fundiária e especulação imobiliária, motivadas pelo aumento da contratação de mão de obra e atração de moradores para Itaboraí e região, associados à construção de edifícios comerciais e residenciais (BRITO, *et al.*, 2017).

#### 1.4.1 Empreendimentos associados ao COMPERJ

No município de Itaboraí e região, a reestruturação territorial desencadeada através do COMPERJ esteve ancorada em três pilares: “prático e estratégico”, onde foram estabelecidas novas estruturas de gestão, macroplanejamento regional, coalizões e parcerias público-

privadas; “logístico”, a partir de infraestruturas de transporte, tais como rodovias, portos, intermodais; e “simbólico”, mediante a legitimação do projeto por meio do discurso do desenvolvimento sustentável (AMARAL, *et al.*, 2012, p. 160).

A grandiosidade do empreendimento implicou um extenso aparato logístico, abarcando instalações industriais no município de Itaboraí, além de aportes estruturais e empreendimentos extramuros associados em sua área de influência (figura 9): (i) ampliação do terminal de Campos Elíseos e dutos para o COMPERJ; (ii) base de líquidos em São Gonçalo, dutos entre o COMPERJ e a base de líquidos, dutos entre a base e as ilhas Comprida e Redonda e instalações nestas ilhas; (iii) adutora para suprimento de água bruta, duto de efluentes salinos e emissário marítimo em Maricá; (iv) ramal ferroviário, (v) acesso rodoviário entre a rodovia BR-493 e o COMPERJ; (vi) linhas de transmissão e subestações de energia elétrica; e (vii) porto em São Gonçalo (FAUSTINO; FURTADO, 2013, p. 41).

**Figura 9** – Quadro síntese dos empreendimentos extramuros associados ao COMPERJ.

**Via de Acesso Especial para Transporte de Grandes Equipamentos (UHOS)** – denominado *Ultra Heavy Over Size*, o sistema logístico consiste em uma via para transporte de equipamentos pesados e especiais, constituída por um píer e uma estrada com 18 km de extensão, interligando a Praia da Beira, em São Gonçalo, por meio da Estrada Convento, ao COMPERJ, em Itaboraí. A estrada possui 18 km de extensão e compreende a já existente via de ligação da BR 493 à Estrada Principal de Acesso.

**Emissário Terrestre e Submarino** – construção de uma tubulação que percorre trecho por terra e por mar, para lançamento de efluentes do tratados do COMPERJ no oceano, sendo implantado nos municípios de Itaborai e de Maricá, com, aproximadamente, 40 km de extensão na porção terrestre e 4 km na submarina. O emissário teve a obra paralisada em 2014 e foi retomada em 2019.

**Linhos de Transmissão** – com capacidade total de 345 kV, duas linhas de transmissão terão a finalidade de aumentar a segurança energética para a região do COMPERJ. Projetada para operar em 2024, consiste em uma derivação da Linha Adrianópolis-Macaé, atravessando os municípios de Cachoeiras de Macacu e de Itaboraí, com extensão de 10 km. Ao longo do traçado, está prevista uma faixa de servidão de 85m, para garantia de segurança das instalações e população.

**Sistema Dutoviário** – cinco dutos farão a ligação do COMPERJ com o Terminal de Campos Elíseos (TECAM), num total de 49 km de extensão. Haverá, ainda, um gasoduto de 11 km, ligando o gasoduto GASDUC III, em Guapimirim, ao COMPERJ, previsto para operar em 2023.

**Adutora Guandu, Reduc, COMPERJ** – destinada para reuso da água de retrolavagem dos filtros da ETA Guandu terá extensão de 49 km, passando pelos municípios de Itaboraí, Magé, Cachoeiras de Macacu, Guapimirim e Duque de Caxias.

**Rota 3** – duto que visa ampliar a capacidade de exportação de gás natural das áreas produtoras do Polo Pré-Sal da Bacia de Santos, interligando as áreas produtoras ao COMPERJ, em Itaboraí. O trecho marítimo será composto de um gasoduto de 24 polegadas de diâmetro nominal, com, aproximadamente, 184 km de extensão e no trecho terrestre o gasoduto de 22 polegadas de diâmetro nominal, terá, aproximadamente, 48 km, totalizando 232 km de extensão. Dada à rescisão do contrato com a empresa responsável pelas obras - Kerui Método Engenharia, a previsão de início das operações foi adiada para 2024.

**Fonte:** LIMA/COPPE/UFRJ (2016); PETROBRAS (2022).

Pelo fato de a estrutura logística incluir desde vias de acesso, emissário de efluentes, adutora, infraestrutura dutoviária e linhas de transmissão, além de outras construções, o empreendimento exerceia influência direta e indireta para diversos municípios do Leste

Metropolitano do Rio de Janeiro e além dele (figura 10). A articulação estabelecida entre as redes técnicas com o território encontra-se atrelada às relações de poder, associadas ao uso e controle dessas infraestruturas, pois a construção de “novos fluxos de circulação bem como os diferentes pontos de integração adquirem grande relevância política, econômico e cultural” (CÂNDIDO, 2019, p. 5).

**Figura 10** – Imagem da localização dos empreendimentos extramuros do COMPERJ.



**Fonte:** Congresso Nacional, Câmara dos Deputados (2016).

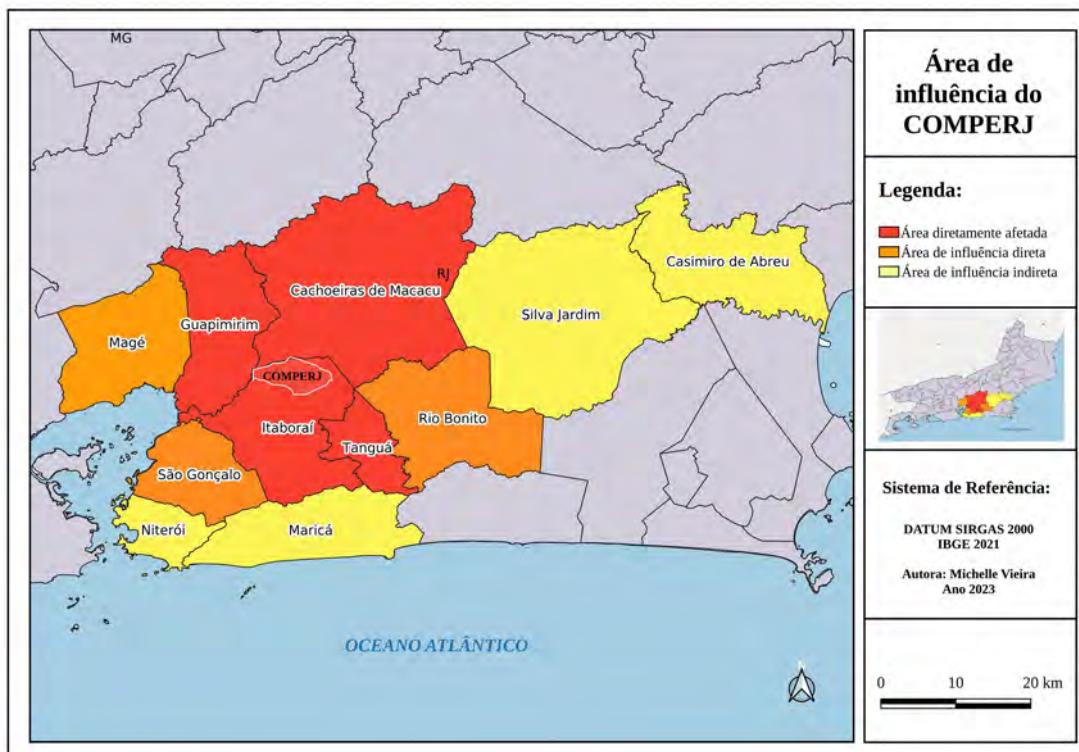
As infraestruturas associadas ao COMPERJ ocasionaram grandes mudanças configurando uma reestruturação espacial, não apenas no Leste Metropolitano, mas no estado do Rio de Janeiro, em decorrência dos GPIs implementados, resultando em uma nova reorganização territorial alicerçada em redes técnicas, que conectam os territórios através dos sistemas produtivo e de circulação. Desse modo se estabelece a submissão territorial contemporânea, onde os atores hegemônicos buscam fatores associados aos novos padrões produtivos e infraestruturas logísticas e viárias capazes de permitir rápidas movimentações de mercadorias e baixo custo de produção (OLIVEIRA, 2008).

As expectativas geradas a partir do empreendimento promoveram mudanças quanto ao estabelecimento de políticas públicas entre as prefeituras dos municípios da região, evidenciando a necessidade de construção de pautas coletivas de ações, soluções

regionalizadas e acordos entre as cidades afetadas, o que se deu mediante a criação do Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento do Leste Fluminense - CONLESTE<sup>10</sup>.

Buscava-se uma maior aproximação entre os governos municipais que, a partir de instrumentos legais, contribuíram para integrar o planejamento, além da elaboração de medidas compensatórias pela Petrobras (figura 11). No entanto, essa configuração político-administrativa não impediu que os municípios paralelamente passassem a disputar diferentes papéis no projeto de desenvolvimento. “Na verdade, cada município passou a buscar usufruir de possíveis benefícios oferecidos pelo empreendimento e um grau de relevância na atração de empresas e população de maior poder aquisitivo”, fazendo com que as demandas necessárias ficassem em segundo plano (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, p. 59).

**Figura 11 – Mapa da área de influência do COMPERJ.**



**Fonte:** Elaboração da autora (2023).

<sup>10</sup> O CONLESTE, criado em 2006, por iniciativa de 11 municípios: Itaboraí, São Gonçalo, Cachoeiras de Macacu, Casimiro de Abreu, Guapimirim, Niterói, Magé, Maricá, Rio Bonito, Silva Jardim e Tanguá, tem abrangência sub-regional, pela proximidade ao empreendimento e pela existência de organização intermunicipal para dar suporte às ações coordenadas necessárias ao aproveitamento das oportunidades e prevenção dos efeitos indesejáveis do COMPERJ. Esta região compreende a Área de Abrangência Regional – AAR do empreendimento e atualmente conta com 16 municípios, incluindo Araruama, Cabo Frio, Nova Friburgo, Saquarema e Teresópolis (CONCREMAT ENGENHARIA, 2007; LIMA/COPPE/UFRJ, 2016).

A partir das transformações produzidas por um GPI como o COMPERJ, são estabelecidas novas territorialidades devido aos impactos dos investimentos nesses locais. Analisando as 5 tipologias dos investimentos em diversos territórios no Brasil, proposta por Brandão (2019), verifica-se que a área do COMPERJ está compreendida em “territórios predominantemente impactados e (re)definidos pelos investimentos realizados ou orientados pelo Estado em infraestrutura de transportes e energia”, dada a criação de externalidades e sinergias, cujo “suporte infraestrutural é decisivo para o processo de desenvolvimento” (p. 274). Essas infraestruturas fomentaram outros investimentos industriais, comerciais e imobiliários, atraídos pela expectativa de crescimento econômico no município de Itaboraí e no Leste Metropolitano. Ademais, a região de influência do COMPERJ inclui também os “territórios predominantemente impactados e (re)definidos pela força inercial dos fatores de aglomeração e de urbanização e das vantagens locacionais produtivas na rede urbana do Sul-Sudeste” (p. 269). Em função disso, novas espacialidades emergiram nesse cenário em razão dos efeitos de polarização, de novas externalidades e complementaridades intersetoriais desencadeados (BRANDÃO, 2019).

Entender as condições em que o desenvolvimento ocorre implica compreender como os seus efeitos são materializados nesses espaços. Por essa razão, Soja (1993), ao analisar o contexto do capitalismo global, já demonstrava a importância de se compreender as configurações espaciais estabelecidas para viabilizar a reprodução do capital, bem como as transformações ocasionadas por uma reestruturação. Assiste-se em função disso à reprodução ampliada de capitais, sobretudo, financeiro, imobiliário e fundiário, que ao mesmo tempo que visa uma redinamização dos territórios, atinge os espaços de forma seletiva e desigual.

Apesar dos efeitos produzidos pela atividade petrolífera serem restritos pela limitação nas estruturas de encadeamento produtivo, não se pode desconsiderar o estímulo ao desenvolvimento das porções do território que recebem os benefícios da exploração desses recursos. Isso demonstra a importância da economia do petróleo em transpor o aspecto essencialmente produtivo para contemplar os benefícios sociais, em termos de geração de renda e emprego, por exemplo, ainda que os seus efeitos sejam mais fracamente percebidos.

#### 1.4.2 A aceleração do processo de urbanização no Leste Metropolitano

Como os municípios do Leste Metropolitano estão dentre aqueles direta e

indiretamente afetados pelos investimentos públicos e privados direcionados para a espacialização de projetos orientados a partir do COMPERJ, isso tem refletido em alterações em suas dinâmicas social e urbana. Analisando os indicadores demográficos entre os anos 2010 e 2021, obtidos do IBGE Cidades (2022), verifica-se que a região do Leste Metropolitano abriga mais de 2 milhões de habitantes. O município de São Gonçalo, além de apresentar a segunda maior população do estado do Rio de Janeiro, é considerado o município mais populoso, correspondendo a 50,32% da população total. Sua densidade demográfica também é a mais elevada, indicando uma concentração de 4.028,56 hab./km<sup>2</sup> (tabela 1).

Segundo o IBGE Cidades (2022), o crescimento demográfico no Leste Metropolitano foi de 10,62%, sendo superior à média do estado do Rio de Janeiro, que foi de 9,21%. A maior taxa de crescimento demográfico registrada dentre os municípios no período considerado foi em Maricá, com um total de 31,54%, seguida dos municípios de Tanguá (13,56%) e Itaboraí (12,11%). O município de Cachoeiras de Macacu, é o que apresenta a maior extensão territorial, tendo sido integrado à Região Metropolitana do Rio de Janeiro em 2013, através de Lei Complementar Estadual nº 158/13.

**Tabela 1** – Indicadores Socioeconômicos dos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro, 2010-2021.

Região/Município	População 2010	População 2021	2010-2021 (%)	Área (km <sup>2</sup> )	Densidade demográfica (hab./km <sup>2</sup> )*
<b>Estado do RJ</b>	<b>15.989.929</b>	<b>17.463.349</b>	<b>9,21</b>	<b>43.750,425</b>	<b>365,48</b>
<b>Leste Metropolitano</b>	<b>1.973.315</b>	<b>2.182.902</b>	<b>10,62</b>	<b>2.730,664</b>	<b>722,650</b>
Niterói	487.562	516.981	6,03	133,757	3.645,81
Maricá	127.461	167.668	31,54	361,572	352,52
Itaboraí	218.008	244.416	12,11	429,961	507,04
Rio Bonito	55.551	60.930	9,68	459,458	120,91
São Gonçalo	999.728	1.098.357	9,87	248,160	4.028,56
Tanguá	30.732	34.898	13,56	143,007	214,90
Cachoeiras de Macacu	54.273	59.652	9,91	954,749	56,85

**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do IBGE – Cidades (2022).

\* Cálculo baseado no Censo Demográfico de 2010.

Parte das populações dos municípios que compõem o Leste Metropolitano se encontra atrelada ao mercado de trabalho das cidades em seu entorno, principalmente, em Niterói e no Rio de Janeiro, através de fluxos pendulares ao longo dos principais eixos viários que os interligam. Ademais, a cidade de Maricá passou a abrigar novas configurações residenciais,

disputando “espaço com a urbanização que prevaleceu nas últimas décadas, transformando-se em um evidente fator de irrupção do conflito”, intensificando a pressão populacional e a valorização fundiária, as quais foram acompanhadas de alterações nas normas urbanísticas em razão das mudanças de uso do solo (AMARAL, *et al.*, 2012, p. 161). Desse modo, “como produto de estratégias políticas que impõem uma ordem repressiva em que as diferenças são, constantemente, esmagadas em nome do progresso, se encobrem os interesses imobiliários”, que evidenciam processos de valorização e de segregação urbana (CARLOS, 2007, p. 15).

De modo geral, os índices de urbanização no Leste Metropolitano são elevados, verificando-se o avanço da urbanização em direção às áreas antropizadas onde se observa o baixo dinamismo da atividade rural. Dados obtidos do Censo Demográfico do IBGE em 2010, revelaram que o menor índice de urbanização foi registrado em Rio Bonito, com 74,3%, enquanto Niterói registrou 99,5%. Os demais municípios apresentaram percentuais acima de 86%. Esse padrão revela a ocorrência de problemas comuns entre essas localidades, além de uma relação de interdependência entre o fluxo de suas populações e os mercados imobiliários.

A dinâmica da produção de atividades econômicas tem sido responsável pela expansão das manchas de urbanização nas periferias da metrópole, evidenciando processos de urbanização e formação de paisagens urbanas desiguais. Isso reflete a lógica do capital em redefinir formas e estratégias de produção do espaço social e de organização do território, através do estabelecimento de novos padrões de relação com a força de trabalho e com os agentes que dominam e administram os usos do território (AMARAL, SÁNCHEZ e BIENENSTEIN, 2012, p. 164).

Com relação aos aspectos econômicos, os municípios dos Leste Metropolitano apresentam características importantes em termos de distribuição de atividades econômicas, refletindo nos processos de ocupação, desenvolvimento territorial e organização produtiva. Analisando os dados da tabela 2, verifica-se que os municípios dessa porção territorial tiveram no ano de 2019, em média, uma participação no PIB *per capita* inferior ao da Região Metropolitana, que apresentou 26,11%. O maior destaque é único a superar essa participação foi o município de Niterói, com 30,67%. Em todo o Leste Metropolitano a participação na produção agropecuária é baixa, não ultrapassando 1,05%, com exceção de Cachoeiras de Macacu, que apresentou uma participação de 5,38%. O município de Maricá possui a maior participação econômica no setor industrial, com 40,99%, seguido de Niterói com 21,20%. Cabe destacar que parte significativa dessa participação se deve ao recebimento de

participações especiais e *royalties* do petróleo. Já com relação à Administração Pública, a maior participação foi em Tanguá, com 44,31%, seguido de Cachoeiras de Macacu, com 43,15%, municípios cujo setor é predominante. Os maiores percentuais de participação no setor de serviços/comércio foram obtidos por Niterói, Rio Bonito, São Gonçalo e Itaboraí, respectivamente, predominando sobre os demais setores. Considerando o rendimento médio no setor formal, o maior valor obtido foi em Niterói e o menor em Tanguá. No entanto, todos apresentaram rendimento médio inferior ao da Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

**Tabela 2** - Participação percentual do Leste Metropolitano no valor adicionado por atividades econômicas em 2019.

País/Municípios (RJ)	PIB <i>per capita</i>	Agropecuária	Indústria	Admin. Pública	Serviços/comércio	Rendimento médio
<b>Brasil</b>	<b>20,19</b>	<b>7,73</b>	<b>18,90</b>	<b>23,09</b>	<b>51,09</b>	<b>1.789,25</b>
<b>Região Metropolitana</b>	<b>26,11</b>	<b>0,12</b>	<b>14,95</b>	<b>24,60</b>	<b>60,33</b>	<b>2.145,16</b>
Cachoeiras de Macacu	12,23	5,38	17,46	43,15	34,01	1.111,52
Itaboraí	12,52	0,26	14,28	38,38	47,08	1.242,68
Maricá	25,94	0,20	40,99	19,61	39,20	1.142,45
Niterói	30,67	0,09	21,20	17,76	60,96	1.891,80
Rio Bonito	17,68	0,99	16,08	30,31	52,62	1.179,25
São Gonçalo	10,77	0,35	12,11	38,75	48,79	1.228,75
Tanguá	11,42	1,05	13,88	44,31	40,76	1.107,53

**Fonte:** Elaboração da autora, dados da Rais – 2016, obtidos de: [atlasbrasil.org.br](http://atlasbrasil.org.br). Acesso: 24/04/2022.

Diante da reestruturação urbana - industrial, mediante os processos de centralização do capital, “a mobilidade do capital, ao reproduzir nos mais diversos lugares as condições gerais necessárias à sua reprodução, os homogeneíza reproduzindo a concentração de trabalhadores, a infraestrutura urbana necessária à produção, o adensamento da construção” (LENCIONI, 2008, p. 65). Os municípios do Leste Metropolitano são historicamente carentes em recursos, infraestruturas e serviços básicos, tais como saneamento, transporte, mobilidade urbana, o que torna evidente a necessidade de políticas de planejamento urbano e regional mais sensíveis a esses problemas. Isso requer a mobilização de diversos atores para a elaboração de políticas públicas que possam viabilizar um processo de desenvolvimento sustentado. É preciso atuar em prol da valorização e potencialização dos recursos territoriais existentes, contribuindo para dinamização social e econômica e para a melhoria nas condições de vida.

## 1.5 COMPERJ: crise, indefinições estratégicas e interrupção do empreendimento.

A indústria petroquímica brasileira apresenta dependência do uso de nafta, um derivado de petróleo utilizado principalmente como matéria-prima para a produção de eteno e propeno, além de outras frações líquidas, como benzeno, tolueno e xilenos. A produção nacional de nafta é feita pela Petrobras, porém, é inferior à demanda interna, o que leva o país a importar esse insumo, revelando uma vulnerabilidade no setor. A princípio, o COMPERJ iria produzir insumos petroquímicos a partir do petróleo pesado proveniente da Bacia de Campos, sem passar pela produção da nafta. Contudo, com a descoberta de óleo leve de alta qualidade e associado a gás na camada Pré-sal, a prioridade passou a ser a de refinar o óleo e o gás, mudando a concepção original do empreendimento (SANTOS, 2015, p. 36).

Do ponto de vista estratégico, o COMPERJ passou por uma série de mudanças na configuração de seu projeto, em sua estimativa de custos e na capacidade de refino, acumulando paralisações em suas obras, além de greves trabalhistas, o que alterou a previsão de início de suas operações. Parte fundamental do problema remonta à crise internacional decorrente do desenvolvimento da produção de gás de xisto pelos EUA, encontrado em rochas sedimentares e obtido mediante fraturamento hidráulico, que levou à derrubada do preço no mercado mundial a partir de 2008. Dados obtidos do *Henry Hub Natural Spot Gas*, importante referência para o preço do produto no mercado norte-americano, demonstraram que em junho de 2008 o preço do gás americano reduziu de US\$ 12,69 por milhão de BTU (unidade de medida de energia térmica) para US\$ 5,82 em dezembro do mesmo ano, tendo chegado a US\$ 2,77 em agosto de 2015 (SANTOS, 2015, p. 35).

A partir de 2014, o cenário de expectativas promissoras que estava sendo projetado, começou a mostrar sinais maiores de deterioração quando o país passou a “vivenciar um profundo ciclo contracionista, marcado por redução abrupta do crescimento econômico e desajuste fiscal” (SILVA; IRAZÁBAL-ZURITA, 2019, p. 360). A desaceleração econômica somada à crise política instaurada a partir dos escândalos de corrupção revelados pela Operação Lava Jato<sup>11</sup>, ao desajuste fiscal e à queda do valor das *commodities* e do recebimento dos *royalties*, afetou diretamente os investimentos direcionados ao COMPERJ, paralisando suas obras em 2014 por tempo indeterminado. De acordo com Santos (2015, p.

---

11 As empresas envolvidas na construção das refinarias foram investigadas durante a Operação Lava Jato, que atuou na apuração do pagamento de propina e desvio de dinheiro, envolvendo a Petrobras, as empreiteiras e políticos. Maiores esclarecimentos em: Ministério Público Federal. Disponível em: <https://www.mpf.mp.br/grandes-casos/lava-jato/entenda-o-caso> (2022).

37) foi averiguado um prejuízo total de R\$ 6,2 bilhões causado pela corrupção na estatal. Ademais, a crise foi agravada pelo conturbado cenário político que culminou no *impeachment* da ex-presidenta Dilma Rousseff em 2016, em meio ao vazamento de informações que alegaram a cooperação do Departamento de Estado dos EUA e do *Federal Bureau of Investigation - FBI* com procuradores da Lava Jato (WEIMANN, 2020). Como bem afirmou o professor do Instituto de Economia da UFRJ, Iderley Colombini, a disputa vai além das reservas contidas no Pré-sal, “não se trata apenas de conquistar os lucros do petróleo brasileiro, mas sim de destruir qualquer condição do país vir a ter uma autonomia com as relações que a produção de petróleo condiciona” (WEIMANN, 2020). Dessa forma, após atrasos significativos nas obras, postergação de investimentos, redução da planta do complexo para apenas refinaria e redefinição do planejamento estratégico, o aumento do desemprego e a não consolidação do polo industrial tornaram-se a realidade do COMPERJ e de Itaboraí (GASPAR; AGUIAR, 2015).

De acordo com o Relatório Anual da Administração – 2014/2015, mudanças no contexto dos negócios da Petrobras ocasionadas pelo “declínio dos preços do petróleo, apreciação do dólar, necessidade de reduzir o nível de endividamento e insolvência de empreiteiras e fornecedores, levaram à necessidade de redução no ritmo de investimentos (PETROBRAS, 2014, p. 3)”. As avaliações dos ativos de refino do COMPERJ apontaram perdas por desvalorização no valor de R\$ 21.833. Segundo o relatório, essas perdas foram decorrentes de erros no planejamento dos projetos, da postergação da expectativa de entrada de caixa em função do atraso do projeto e da conjuntura de menor crescimento econômico.

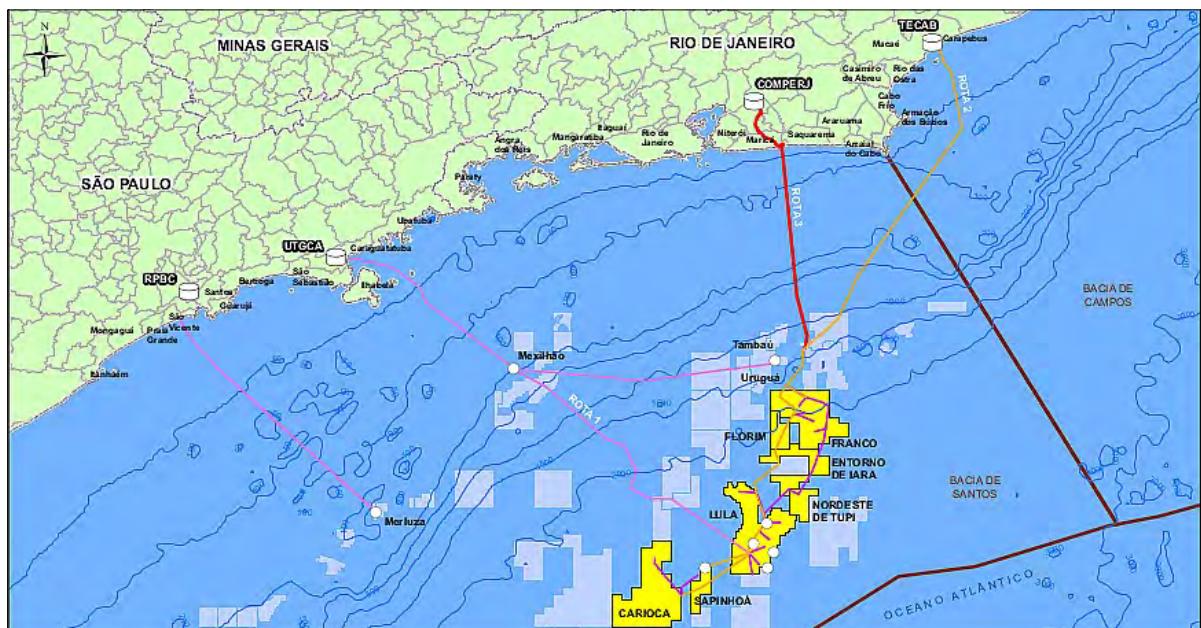
O cenário de desmobilização de ativos e de prejuízos levou a Braskem a desistir da parceria com a Petrobras no COMPERJ em 2017, o que levou a companhia a buscar novos acordos para dar continuidade às obras das unidades petroquímicas do primeiro trem de refino, cancelando as demais etapas. A Petrobras realizou uma reorientação do empreendimento em 2018 e novas perspectivas surgiram para a retomada das obras, quando a estatal firmou uma parceria com a petroleira chinesa *China National Oil and Gas Exploration and Development Company - CNODC*, subsidiária da *China National Petroleum Corporation - CNPC*, para estudar a possibilidade de conclusão apenas da refinaria. No entanto, o projeto foi abandonado em 2019, após estudos determinarem a sua inviabilidade econômica.

O empreendimento atualmente não apresenta a mesma grandiosidade que havia sido proposta em sua primeira concepção. Em 2020 o COMPERJ foi renomeado e passou a ser

denominado Polo Gaslub, o atual empreendimento consiste em uma Unidade de Processamento de Gás Natural – UPGN. A estatal pôs em prática o Projeto Integrado Rota 3 e mantém no local obras para a construção de um gasoduto – Rota 3, previsto em seu plano de negócios desde 2014, destinado ao escoamento do gás natural obtido no Pré-sal da Bacia de Santos até o Gaslub (figura 12).

O projeto prevê a instalação de um gasoduto que conta com aproximadamente 232 km de extensão total, sendo 184 km em trecho marítimo e 48 km em trecho terrestre. O objetivo é ampliar a infraestrutura de escoamento do gás proveniente do Campo de Franco, na Bacia de Santos, interligando essa área com o Gaslub, em Itaboraí. O gasoduto Rota 3 possibilitará escoar e processar diariamente 21 milhões de m<sup>3</sup> de gás do Pré-sal (HABTEC MOTT MC DONALD, 2014).

**Figura 12** – Mapa de localização do Gasoduto Rota 3.



**Fonte:** Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, Gasoduto Rota 3, Habtec Mott Mc Donald (2014).

Quanto aos empreendimentos extramuros associados ao COMPERJ, descritos no item 1.4.1, é preciso “destacar que as possibilidades de novos usos desses espaços devem ter em conta que o projeto mudou, e que essas infraestruturas não terão as mesmas perspectivas que teriam com o desenvolvimento do COMPERJ” (OLIVEIRA, 2022, p. 4). Desse modo, os desdobramentos da cadeia produtiva a partir do Gaslub e outros usos de seus aportes estruturais, devem ser pensados a partir de novos arranjos produtivos instituídos pelo estado.

A implantação do Polo Gaslub, apesar de não carregar expectativas tão amplas quanto o COMPERJ, pode contribuir para dinamizar um setor estratégico importante na cadeia energética no Leste Metropolitano. O início de suas operações estava previsto para o primeiro trimestre de 2022, porém, vem demonstrando atrasos em sua conclusão em decorrência dos desequilíbrios financeiros e dificuldades de pagamentos de fornecedores, o que levou à demissão de vários trabalhadores. Diante disso, a Petrobras rescindiu o contrato com a SPE Kerui-Método e após abrir licitação, recontratou os serviços da Toyo Setal para a conclusão das obras da UPGN, postergando cronograma e estimando o início das operações para 2024.

Ademais, a Petrobras abriu uma consulta pública em julho de 2022 para buscar novos investidores interessados na aquisição de terrenos da companhia, onde se encontram os esqueletos do projeto inacabado do COMPERJ, disponibilizando para negociação uma área de até 2,1 km<sup>2</sup>, de uma área total terraplenada de aproximadamente 3 km<sup>2</sup> (RAMALHO, 2022).

A problemática em torno do COMPERJ é bastante elucidativa na compreensão de que um investimento público pode não ser capaz em responder aos desafios estruturantes do desenvolvimento regional. De acordo com Santos (1999), o capital escolhe lugares aqui e ali, hoje e amanhã, em função das respostas que imaginam poder ter, e desertam esses lugares quando descobrem que já não podem oferecer tais respostas. A decadência do empreendimento, a crise econômica, a ampliação da violência e os grandes prejuízos e abandonos que atingiram o município de Itaboraí fomentaram um cenário desolador que, mesmo escolhida como a catalisadora de investimentos, jamais superou seus problemas de ordem social (OLIVEIRA, 2018).

## CAPÍTULO II

### O MUNICÍPIO DE ITABORAÍ NO CONTEXTO DAS TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS RECENTES

*"Pedra Bonita, foi assim que te chamaram  
Certa vez em Guarani  
Terra bendita, é assim que hoje te  
Chamo, minha Itaborai"*

*TRECHO DO HINO DE ITABORAÍ – RJ.*

Esse capítulo apresenta o município de Itaboraí – RJ e evidencia os impactos socioespaciais promovidos a partir do COMPERJ, buscando demonstrar as transformações e desigualdades territoriais produzidas ao longo dos anos e agravadas pela paralisação desse empreendimento. Após uma breve contextualização histórica e caracterização do meio geobiofísico, serão analisados indicadores que demonstrem a trajetória econômica observada na estrutura produtiva e urbana local, considerando o período de auge do empreendimento, delineado entre 2008 e 2014, e de seu declínio a partir de 2015.

A partir dessa análise podemos identificar problemas de ordens social, econômica e ambiental, além de apreender como ocorreram as mudanças na organização do território, bem como as implicações para o seu processo de desenvolvimento, face à perspectiva de dinamização econômica e melhorias em infraestrutura urbana e qualidade de vida.

#### **2.1 Breves antecedentes históricos e contexto do município de Itaboraí – RJ.**

O município de Itaboraí possui mais de 300 anos de história<sup>12</sup>, sua ocupação passou a ocorrer por volta de 1672 em torno da construção de uma capela que, posteriormente, deu origem à Igreja Matriz de São João Batista, inaugurada em 1742. Itaboraí teve sua independência político-administrativa em 22 de maio de 1833, quando foi criada a Vila de São João de Itaboraí. Somente em 1890 essa vila foi elevada à categoria de cidade, a partir da

12 Sua origem está relacionada à união de três importantes vilas do período colonial do Brasil: Santo Antônio de Sá – a maior delas, segunda formação do Rio de Janeiro no recôncavo da Guanabara, freguesia anexada à Vila de São João de Itaboraí em 1875 e que compreendia os atuais municípios de Cachoeiras de Macacu, Guapimirim, Itaboraí, Rio Bonito, São Gonçalo e Tanguá; São João de Itaboraí – inicialmente considerada local de parada de tropeiros, onde havia uma fonte sob um bosque frondoso que, durante anos foi a principal forma de abastecimento de água potável da região. Mais tarde, a vila se tornou o principal entreposto comercial interligando o norte fluminense à capital da província; e São José Del Rey – no passado uma importante Missão Jesuítica habitada por indígenas Tamoios e Maromomis, que foi anexada à Vila de São João de Itaboraí, criada em 1833 (PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ, 2022).

qual passou a receber a sua denominação atual.

A região, historicamente baseada na monocultura, apresentava grande destaque na economia canavieira, com engenhos e produção de aguardente. Uma parte significativa do açúcar produzido em freguesias próximas era transportada em caixas de madeira até o porto, que deu origem ao atual distrito de Porto das Caixas, onde está situado o COMPERJ. De acordo com Geiger e Santos (1954, p. 292), além dos rios, o açúcar costumava também ser transportado em cerâmicas produzidas na própria região através das olarias, tradicionalmente presentes na economia de Itaboraí até hoje em dia.

A consolidação do transporte ferroviário a partir de 1850 culminou na substituição gradativa dos transportes fluviais, até então muito utilizados no escoamento da produção, sobretudo, com a inauguração do trecho da Estrada de Ferro Cantagallo que ligava as áreas interioranas. Aos poucos, a região foi perdendo a sua condição de entreposto comercial e entrou em decadência<sup>13</sup>. Após o declínio da atividade canavieira, dando lugar à produção cafeeira e, posteriormente, à citricultura, o cultivo de laranja entre 1920 e 1980 constituiu a principal atividade econômica do município, que ficou conhecido como “terra da laranja”. A citricultura teve grande importância na valorização de terras com a venda de lotes na região.

A partir da incorporação de Itaboraí à Região Metropolitana do RJ e da construção da ponte Rio-Niterói, ambas na década de 1970, as áreas agrícolas foram dando lugar a novos loteamentos urbanos, culminando na aceleração de sua urbanização. Ademais, a construção do novo traçado da BR-101, no trecho Niterói-Manilha durante a década de 1980, promoveu o surgimento de “inúmeros loteamentos que disponibilizaram um fabuloso estoque de lotes, dos quais, parcela significativa, cerca de 80 mil, permanecia desocupada até 2011” (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, p. 40).

Desde então, o município de Itaboraí vem se expandindo de forma desordenada, sem infraestrutura e planejamento adequados, em meio à carência de emprego, estimulando a especulação imobiliária. Diante desse novo arranjo do espaço urbano e consolidação do município como periferia metropolitana, seus atores e atividades se diversificaram e sua economia passou a ser concentrada no setor de comércio, serviços, manufatura de cerâmica, fruticultura, apicultura e pecuária extensiva.

---

<sup>13</sup> A decadência da freguesia de São João de Itaboraí se deu a partir de 1829, quando foi alvo de uma grande epidemia de malária nos arredores do Rio Macacu, acarretando muitas mortes e problemas econômicos para a região. O quadro foi agravado após a construção do primeiro trecho da Estrada de Ferro Cantagallo, que ligava Porto das Caixas (Itaboraí) a Cachoeiras de Macacu, na década de 1860 e à abolição da escravatura em 1888.

De acordo com a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA (2010), na localidade onde o COMPERJ está situado predominam áreas agrícolas e de pastagem, onde boa parte havia sido ocupada pela Fazenda Macacu, que tinha como principal atividade a pecuária leiteira, seguida do cultivo de cítricos, principalmente, laranja (figura 13). Em suas proximidades, também havia muitas chácaras, sobretudo, de veraneio. A partir do Decreto Presidencial de 13 de junho de 2006, publicado na seção 1 do Diário Oficial da União em 14 de junho de 2006, a área do empreendimento foi declarada como de utilidade pública para fins de desapropriação, o que eliminou aproximadamente 200 pequenas propriedades rurais, afetando cerca de 175 proprietários, 122 veranistas e 53 residentes, além de 301 empregados de propriedades lá situadas (CONCREMAT-ENGENHARIA, 2007, p. 122).

A desapropriação da maior parte da Fazenda Macacu, que reunia 523 alqueires<sup>14</sup> de terra, consubstanciada pelo referido decreto, demonstrou os efeitos da especulação imobiliária em Itaboraí, ao evidenciar um aumento de 50% nos preços de fazendas e sítios próximos às áreas desapropriadas (ADEMI, 2007). Com a saída de antigos moradores da localidade, seguida pelas obras do COMPERJ, as paisagens foram sendo bastante modificadas, as atividades rurais foram desestruturadas e algumas comunidades locais desterritorializadas. À título de exemplo, a implantação do empreendimento “provocou severas restrições ao trabalho dos pescadores artesanais da Baía de Guanabara, que se organizaram em movimentos de resistência, (...) porém, foram gradualmente marginalizados e eliminados das suas ocupações anteriores” (BINSZTOK, 2018, p. 15). O autor ainda acrescenta à essa problemática o movimento desencadeado por produtores rurais do Vale do Guapiaçu diante da perspectiva de serem expropriados de suas terras em virtude da inundação da localidade com a construção da barragem visando o abastecimento de água para o COMPERJ.

Estudos realizados por Oliveira e Buhler (2015) revelaram que com as desapropriações, as atividades econômicas remanescentes ligadas à produção agropecuária foram inviabilizadas e muitos trabalhadores tiveram que buscar outras alternativas de emprego ou de produção. Apesar do empreendimento ter gerado diversos postos de trabalho na época, muitos ex-trabalhadores dos imóveis desapropriados e vendidos não conseguiram aproveitar as oportunidades de reinserção laboral, em razão da baixa qualificação da mão de obra ou da ausência de escolaridade mínima exigida pelas empresas que ali se estabeleceram.

---

<sup>14</sup> Alqueire é uma unidade de medida agrária que equivale a 4,84 hectares em Minas Gerais, Rio de Janeiro e Goiás, e a 2,42 hectares em São Paulo.

**Figura 13** – Imagem do início das obras do COMPERJ em 2008, com área abandonada de cultivo de laranjas à esquerda.



**Fonte:** Google Earth Pro (2022)

O Plano Diretor de Itaboraí, elaborado pela Lei Complementar Municipal n.º 54 de 27 de setembro de 2006<sup>15</sup> classificou a área onde o COMPERJ foi implantado como Zona Urbana de Uso Estritamente Industrial (ZEI), desconsiderando com isso o caráter rural que a precedia. A medida tornou evidente que o ordenamento territorial proposto tinha como prioridade atender o empreendimento e os seus efeitos diretos sobre o território, dadas às expectativas proporcionadas. Desse modo, quando a política de planejamento condiciona a flexibilização de normas e mudanças nas diretrizes de desenvolvimento para viabilizar projetos que atendam a interesses político-econômicos estratégicos, torna difícil a efetivação de sinergias entre as áreas rurais e urbanas e a ampliação de interdependência econômica que justifiquem a realização políticas de desenvolvimento territorial integradas.

Aos poucos, o novo cenário estabelecido evidenciou transformações de ordem territorial, econômica e social desencadeadas por um crescimento urbano desordenado, atraído pela possibilidade de inserção econômica diante da valorização imobiliária, do incremento comercial, da atração de investimentos e do estabelecimento de novas atividades.

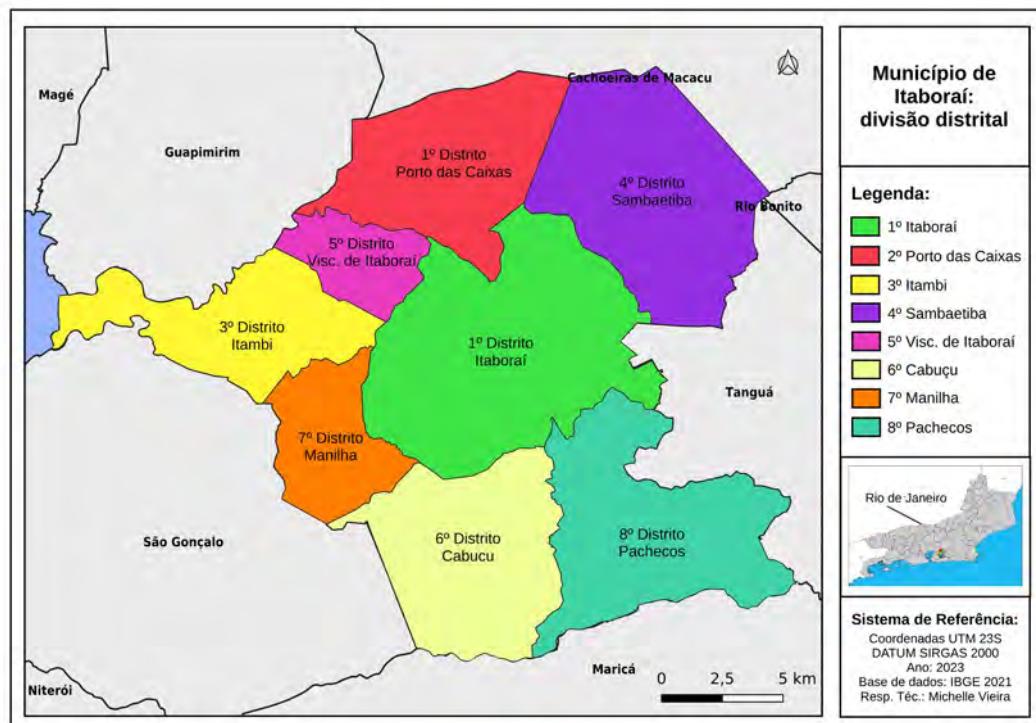
15 O Plano Diretor de Itaboraí elaborado em 2006, ano em que o COMPERJ foi anunciado, reconheceu em seu art. 146 apenas 2 macrozonas municipais: Macrozona Especial e Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Não houve definição de uma Zona Rural, mas apenas a definição de uma Zona Especial de Produção Agrícola, integrante da Macrozona Especial, conforme art. 149, IV. Já o Plano Diretor de Itaboraí elaborado em 2019 reconhece em seu art. 169, IV, a área do COMPERJ como Zona Urbana de Uso Estritamente Industrial.

Esperava-se que sua instalação agisse como um *big push* ao desenvolvimento de uma das regiões mais pobres da periferia metropolitana do Rio de Janeiro, trazendo não apenas adensamento produtivo, mas especialmente melhorias sociais. (MUNIZ FILHO, 2019; SILVA e IRAZÁBAL-ZURITA, 2019).

## 2.2 Localização e aspectos geobiofísicos

O município de Itaboraí está localizado na porção leste da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, há cerca de 45 quilômetros da capital. Sua sede está situada nas coordenadas geográficas de  $22^{\circ} 44' 40''$  S e  $42^{\circ} 51' 34''$  O, a uma altitude média de 46 metros. Apresenta limites com os municípios de Guapimirim, Cachoeiras de Macacu, Tanguá, Maricá e São Gonçalo. A extensão territorial do município é de 429,961 km<sup>2</sup>, o que corresponde a cerca de 5,7% da área da Região Metropolitana. O município está dividido em 8 distritos: 1.<sup>º</sup> Itaboraí (sede), 2.<sup>º</sup> Porto das Caixas, 3.<sup>º</sup> Itambi, 4.<sup>º</sup> Sambaetiba, 5.<sup>º</sup> Visconde de Itaboraí, 6.<sup>º</sup> Cabuçu, 7.<sup>º</sup> Manilha e 8.<sup>º</sup> Pachecos (figura 14).

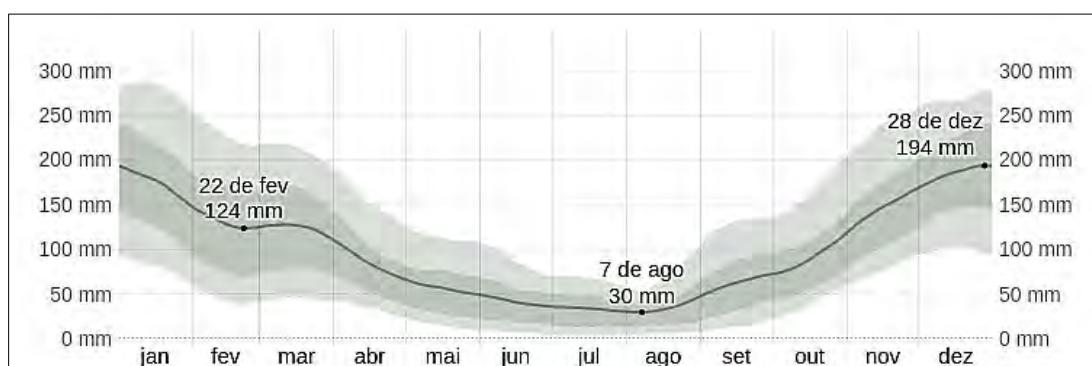
**Figura 14 –** Mapa do município de Itaboraí - RJ: localização e divisão distrital.



**Fonte:** Elaboração da autora (2023).

O município de Itaboraí apresenta, segundo a classificação de Köppen-Geiger<sup>16</sup>, o clima do tipo “Aw” – classificado como tropical úmido, sendo mais chuvoso no verão e com uma estação seca no inverno. Os maiores índices de pluviosidade se concentram entre os meses de novembro e abril, já a estação seca compreende os meses de maio a setembro (figura 15). A pluviosidade média anual é de 1200 mm e a temperatura média anual no município fica em torno de 25°C (AGENDA 21 COMPERJ, 2012).

**Figura 15** – Gráfico da pluviosidade mensal média no município de Itaboraí – RJ, em 2022.



**Fonte:** WEATHER SPARK (2022).

Obs.: Precipitação média (linha contínua) acumulada durante o período contínuo de 31 dias ao redor do dia em questão.

O clima do município sofre influência da proximidade com a Serra do Mar. No entanto, o relevo da maior parte do município possui baixas altitudes. As maiores altitudes no município são encontradas à leste, na Serra do Barbosão (738 metros), na divisa com o município de Tanguá, e ao sul, nas Serras do Lagarto (410 metros) e Cassorotiba (504 metros), na divisa com o município de Maricá. Nessas áreas são observados remanescentes de Mata Atlântica. Nas demais localidades predominam áreas de planícies, onde se concentram rios que convergem para a Baía de Guanabara. Entre as planícies e serras, observa-se que o relevo varia de suave a suavemente ondulado, com altitudes entre 5 e 50 metros (PRADO, FIDALGO e BONNET, 2014).

A maior parte da cobertura do solo no município é formada por áreas antrópicas agropastoris, seguidas de áreas antropizadas não agropastoris. Os remanescentes das matas são encontrados nas porções mais íngremes nas serras, sendo constituídos de matas tipicamente secundárias provenientes da revegetação natural. Nas demais áreas do município,

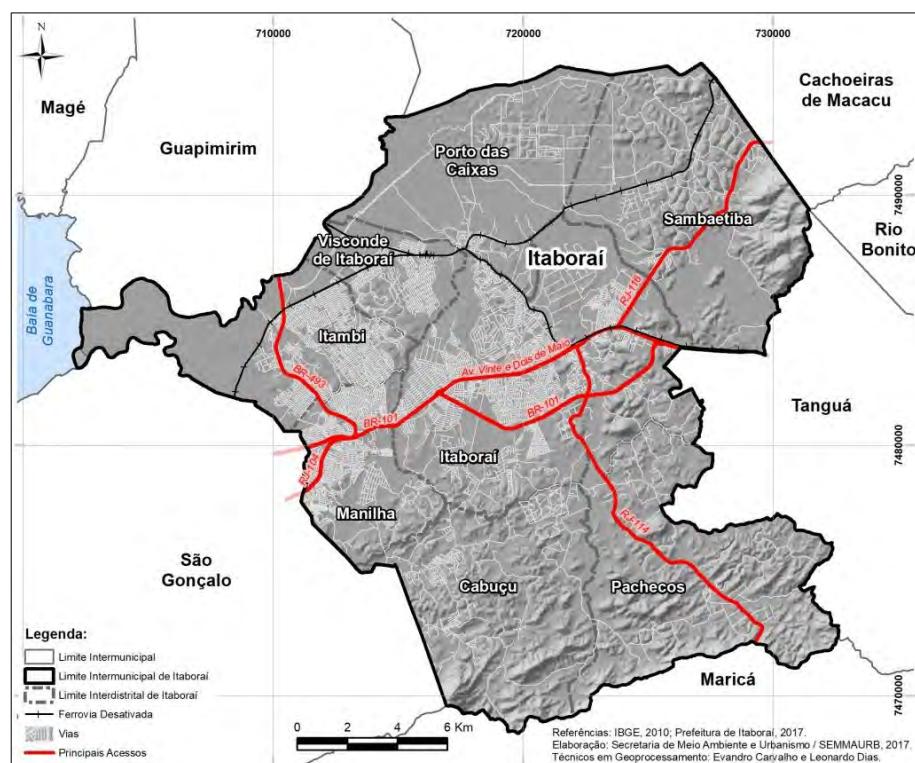
<sup>16</sup>Köppen, W.; Geiger, R. Klimate der Erde. Gotha: Verlag Justus Perthes, 1928.

ocorre de forma fragmentada e em locais isolados. Já as áreas de manguezais ocupam grande parte da desembocadura de rios que desaguam na Baía de Guanabara, em áreas com pouca declividade, atravessadas pelos rios Macacu e Guaxindiba (COIMBRA, 2021).

O principal acesso ao município de Itaboraí, a partir da cidade do Rio de Janeiro, se dá pela Rodovia BR-101, que passa pelo município de São Gonçalo e segue em direção ao município de Tanguá. A Rodovia BR-493 (Arco Metropolitano) também liga Itaboraí a partir de Guapimirim. Outra possibilidade importante de acesso se dá através da Rodovia RJ-104, a partir de Niterói. Vindo de Maricá, o acesso se dá a partir da RJ-114. Já vindo de Cachoeiras de Macacu, o acesso se dá pela RJ-116 (TCE-RJ, 2020).

O desenvolvimento do comércio e dos serviços está concentrado na Avenida 22 de Maio, considerada a principal via da cidade. Localizada no distrito sede, a via recebe um trânsito intenso e atravessa a área central do município no sentido Leste-Oeste, sendo um importante eixo de circulação em meio a um espaço urbano fragmentado, pouco interconectado aos seus loteamentos (ITADADOS, 2018). O mapa a seguir mostra as principais vias de acesso ao município de Itaboraí (figura 16).

**Figura 16 – Mapa das vias de principais acessos no Município de Itaboraí – RJ.**



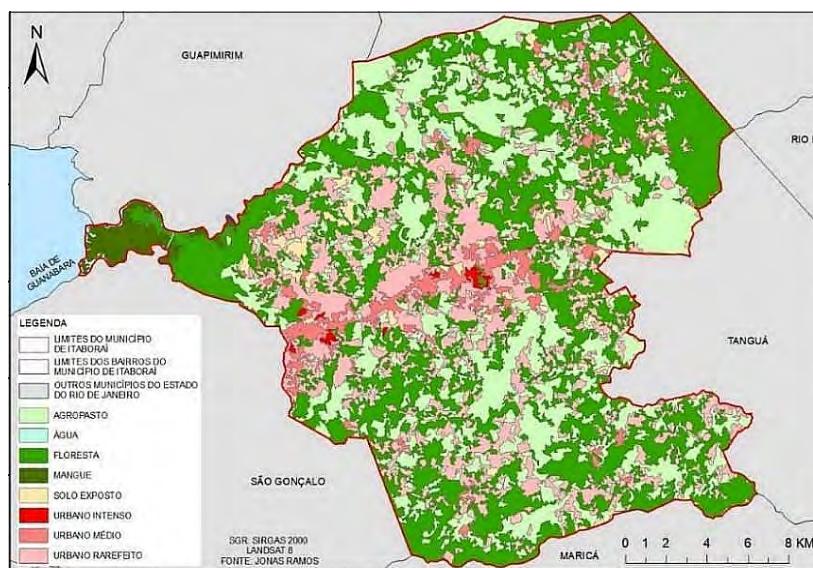
**Fonte:** Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (2019).

## 2.3 Mudanças no padrão de urbanização

Os desdobramentos a partir do COMPERJ evidenciaram novas dinâmicas urbanas que redefiniram o uso do território a partir dos investimentos materializados no município de Itaboraí, provocando uma série de transformações como o aumento do fluxo, da concentração populacional e da inserção de novos agentes dinamizadores e controladores do espaço. Essas transformações estão vinculadas em grande parte ao mercado imobiliário, ao projetar a cidade como um espaço em ascensão. Contudo, o processo de urbanização que se estabeleceu com a chegada do empreendimento não ocorreu de modo uniforme. O crescimento da área urbanizada em Itaboraí entre os anos 2000 e 2010 foi de 16,68%, incremento que, com o passar do tempo, foi modificando a paisagem do município (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018).

Considerando o mapeamento da cobertura do solo feito por Pimentel e Cardoso (2021), verifica-se que entre os anos 2006 e 2018, houve uma intensificação da urbanização direção ao COMPERJ e às áreas centrais do município, o que conformou uma nova fronteira de urbanização, aumentando as demandas por serviços e infraestrutura. Analisando a cobertura e uso do solo no ano de 2006, nota-se que a maior parte do município abrangia as classes de floresta, agro pasto e urbano rarefeito. As áreas de maior urbanização, eram mais circunscritas à área central, em paralelo às principais vias da cidade. Verificava-se com isso, um padrão de urbanização escasso e pouco integrado (figura 17).

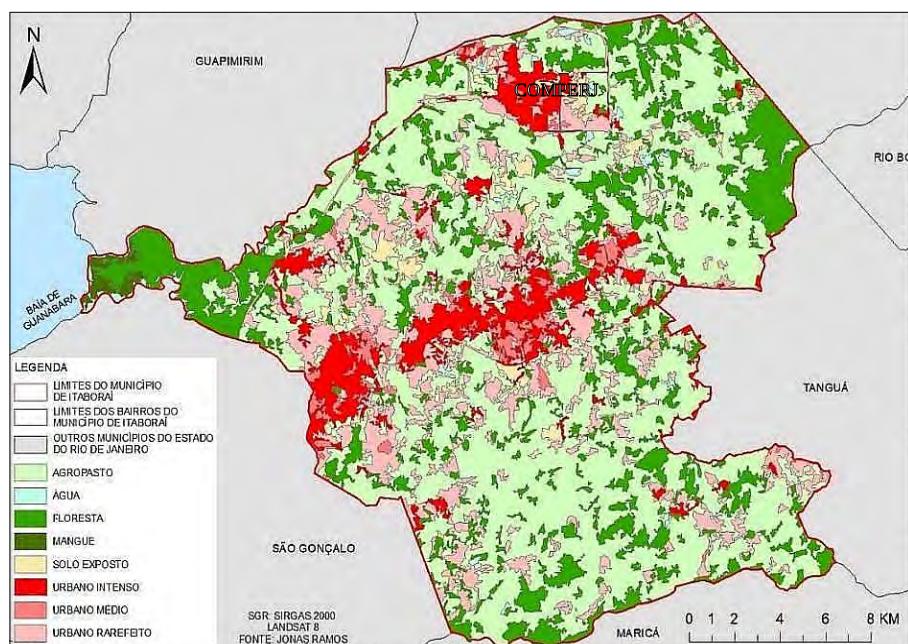
**Figura 17** – Mapa de cobertura e uso do solo no município de Itaboraí – RJ, em 2006.



**Fonte:** Pimentel; Cardoso (2021), adaptado pela autora.

Já em 2018, houve uma mudança considerável nas classes que representam o urbano, evidenciando um incremento que passou de 0,34% em 2006 para 8% em 2018 (PIMENTEL; CARDOSO, 2021, p. 23). Nota-se que a expansão urbana nesse período se deu principalmente em direção aos bairros próximos do COMPERJ, bem como ao longo da Avenida 22 de Maio, em razão da pressão imobiliária que se estabeleceu ao longo dessa importante via da cidade (figura 18).

**Figura 18** - Mapa de cobertura e uso do solo no município de Itaboraí – RJ, em 2018.



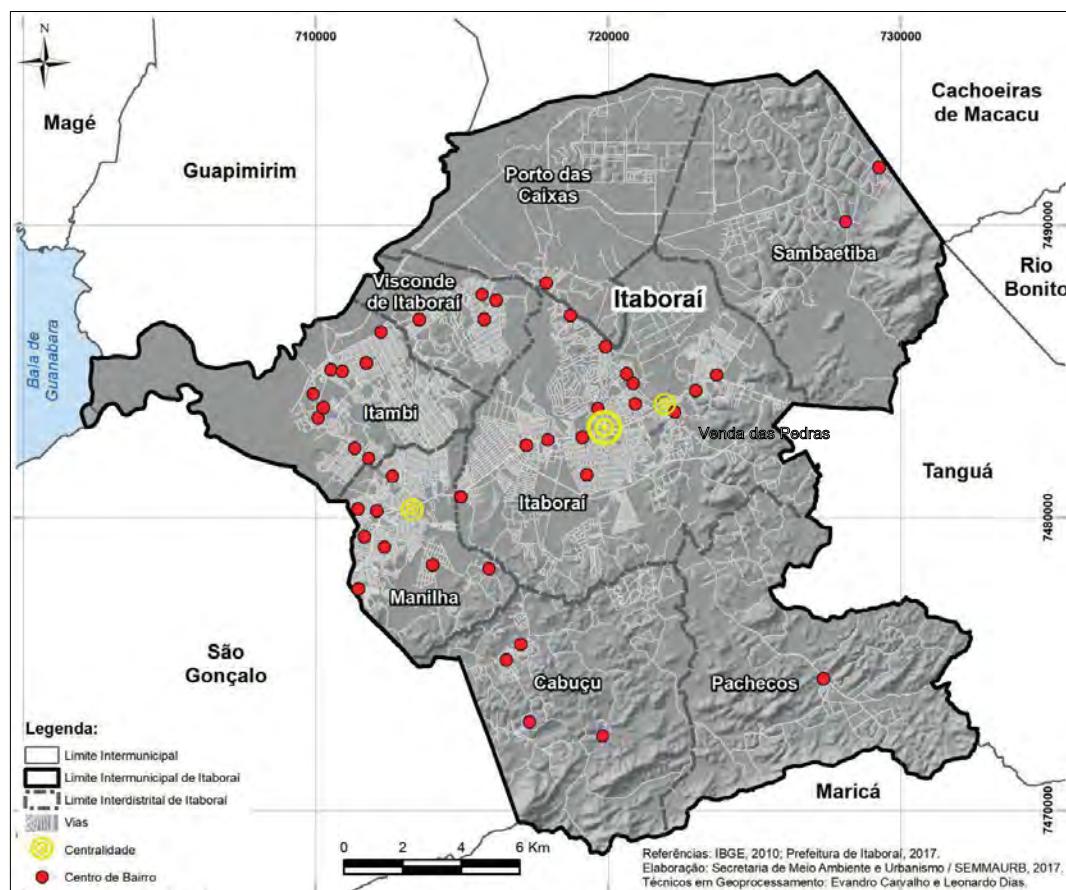
**Fonte:** Pimentel; Cardoso (2021), adaptado pela autora.

Considerado um eixo de expansão econômica, as transformações nesse espaço em decorrência do COMPERJ reforçaram as centralidades presentes no município e desencadearam a produção de novas centralidades secundárias, relacionadas à revitalização do comércio e serviços, desencadeando efeitos de aglomeração, ao mobilizar atividades econômicas para essas localidades. As centralidades urbanas são pontos estratégicos de atração que concentram movimento e circulação de pessoas, mercadorias, variedade de usos etc., correspondendo às áreas de maior circulação de capital e de investimentos.

No município de Itaboraí a principal centralidade está compreendida no 1º distrito, onde se localiza o bairro Centro e seu entorno, sendo também considerado importante do ponto de vista histórico. A localidade constitui um núcleo urbano com elevada concentração

de comércios, equipamentos de infraestrutura como agências bancárias, escolas, supermercados, consultórios médicos e lazer, como a Praça Marechal Floriano Peixoto. Ao longo do tempo, outras centralidades foram surgindo, sendo constituídas por pequenos núcleos urbanos que complementam a dinâmica da cidade em áreas mais afastadas do centro urbano principal, ao longo da Avenida 22 de Maio (figura 19). O distrito de Manilha passou a figurar como uma importante centralidade, refletindo junto com o 1º distrito, as principais evoluções da urbanização no município a partir do COMPERJ. Já o bairro Venda das Pedras destaca-se como a maior extensão da centralidade principal, abrangendo uma diversidade de comércios, terminal rodoviário e residências (PDDI-ITA, 2019).

**Figura 19 – Mapa de Centralidades e Centros de bairro no Município de Itaboraí – RJ em 2017.**



**Fonte:** ITADADOS (2018).

Os aspectos apresentados refletem o processo de urbanização desordenada, que se torna insustentável devido à ausência de políticas públicas e aos custos elevados para a instalação de infraestruturas necessárias ao atendimento adequado à população. O dinamismo

que repercutiu no município a partir do COMPERJ resultou em um padrão urbano com características desiguais. O incremento populacional e a especulação imobiliária estabelecida na área central da cidade contrapõem as localidades mais afastadas, que permaneceram carentes de infraestrutura urbana e serviços básicos, impondo à sua população deslocamentos cada vez maiores e agravando problemas sociais.

Como evidência dessa problemática urbana, destacam-se a expansão e o aumento do número de assentamentos precários no município de Itaboraí, intensificando as contradições socioespaciais já presentes na localidade ao evidenciar fragilidade das condições de moradia das populações mais pobres. Segundo o Ministério das Cidades (2011), os assentamentos precários e irregulares compreendem áreas de ocupação informal que, além de forte adensamento populacional, apresentam problemas legais quanto à posse da terra, problemas urbanísticos, situações de risco, precariedade de moradias, falta de saneamento básico e de serviços e equipamentos públicos, bem como a ocupação de áreas desfavoráveis.

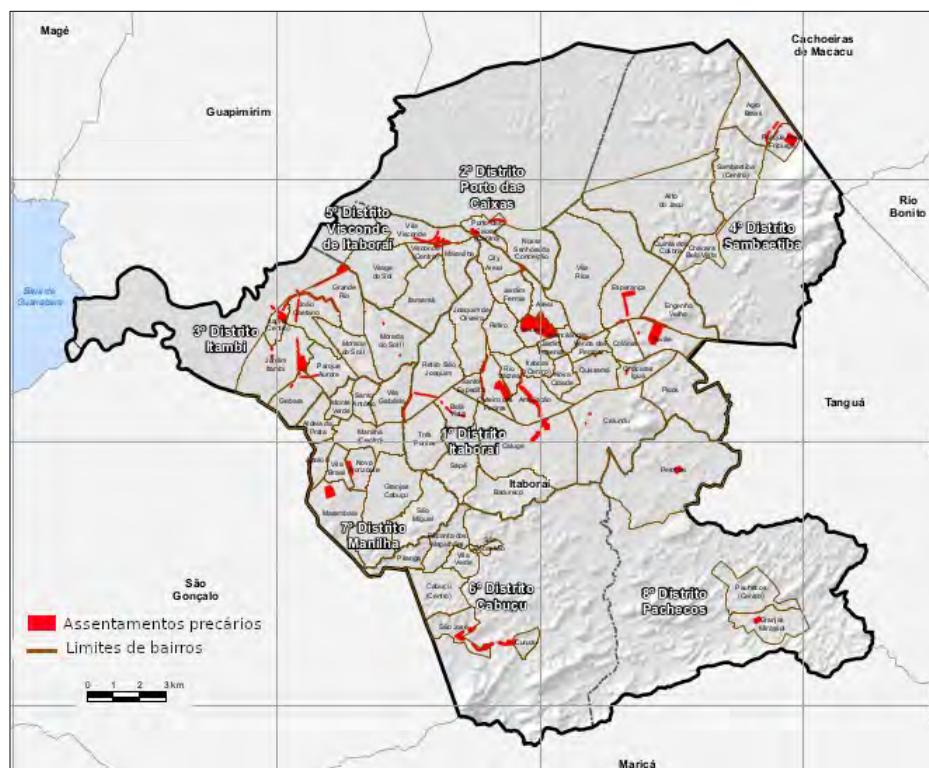
De acordo com Bienenstein, *et al.* (2018) “entre 2000 e 2010, os 29 assentamentos populares precários existentes em Itaboraí aumentaram 12,89% em área e 79,16% em número de unidades”, evidenciando uma forte tendência de informalidade no município. Através do levantamento realizado pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo em 2017, foram identificadas e incluídas novas áreas, totalizando 32 assentamentos irregulares. Esses assentamentos foram se expandindo na periferia da área urbanizada em locais onde o capital imobiliário não tem interesse, e cuja precariedade não favorece a ocupação (figura 20).

A maioria dos assentamentos precários do município estão situados nas proximidades da BR-101 e da BR-493, que ligam Itaboraí aos municípios de Tanguá e Guapimirim, e de Magé, respectivamente. São, portanto, localidades que carecem de um processo de regularização fundiária e resolução de problemas de insegurança da terra ocupada, situações de risco (inundações e insalubridades), recebimento de infraestrutura e saneamento básico e conferir acesso aos municípios, a espaços públicos e privados planejados, ou seja, de incluir a população nos benefícios da cidade (ITADADOS, 2018, p. 211).

De acordo com o programa ONU-Habitat (2013), o sistema viário no interior dos assentamentos em Itaboraí apresenta característica mista, com ruas pavimentadas e não pavimentadas, becos e vielas, pontes de madeira construídas pelos próprios moradores. Nos assentamentos precários próximos à área do COMPERJ, como em Porto das Caixas e Santa Rita, foram observadas rachaduras nas construções, atribuídas pelos moradores ao trânsito

pesado de caminhões que serviam ao polo petroquímico. Apesar de, originalmente, muitos assentamentos serem constituídos de lotes grandes e cercados, o adensamento populacional dessas áreas provocou alterações na sua configuração, nos quais passaram a predominar lotes pequenos, muitas vezes, limitados apenas pela área da edificação (ONU-Habitat, 2013, p. 48).

**Figura 20** – Mapa indicativo de áreas com assentamentos precários no município de Itaboraí – RJ em 2019.



**Fonte:** Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Itaboraí (2019).

O acúmulo de lixo nas vias dessas localidades é frequente, favorecendo o surgimento e a proliferação de doenças. A situação é agravada pela ausência ou ineficiência da coleta de resíduos domiciliares, sendo adotada como prática comum a queima do lixo, agredindo ainda mais a qualidade ambiental. Segundo dados da ONU-Habitat (2013), nenhum dos assentamentos presentes no município possuíam rede formal de coleta de esgoto e de abastecimento de água entre os anos 2000 e 2011, de modo que os moradores recorriam a alternativas como poços artesianos, carros-pipa e desvios da rede oficial de abastecimento, sem contar o despejo do esgoto *in natura* nos cursos d'água e em valões a céu aberto (figura 21).

**Figura 21** – Fotografia de assentamento precário às margens do Rio Goianã, em Manilha, Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

A condição apresentada no município é representativa ao demonstrar que são nas áreas desprezadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas desvalorizadas, que a população mais pobre passa a ocupar. “A maior tolerância e condescendência em relação à produção ilegal do espaço urbano vem dos governos municipais, aos quais cabe a maior parte da competência constitucional de controlar a ocupação do solo” (MARICATO, 2003, p. 157).

E desse modo, a informalidade na ocupação dos espaços urbanos precários, atrelada à ausência de alternativas de moradia, se perpetua. Estabelece-se, diante disso, um cenário de exclusão que corrobora para a deterioração da base material de reprodução social posto que a eficiência da gestão urbana se encontra, por vezes, desvinculada dos instrumentos de regulamentação e planejamento dos espaços. “O resultado é: planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns...” (MARICATO, 2013, p. 125).

#### **2.4 Caracterização socioeconômica e desenvolvimento territorial**

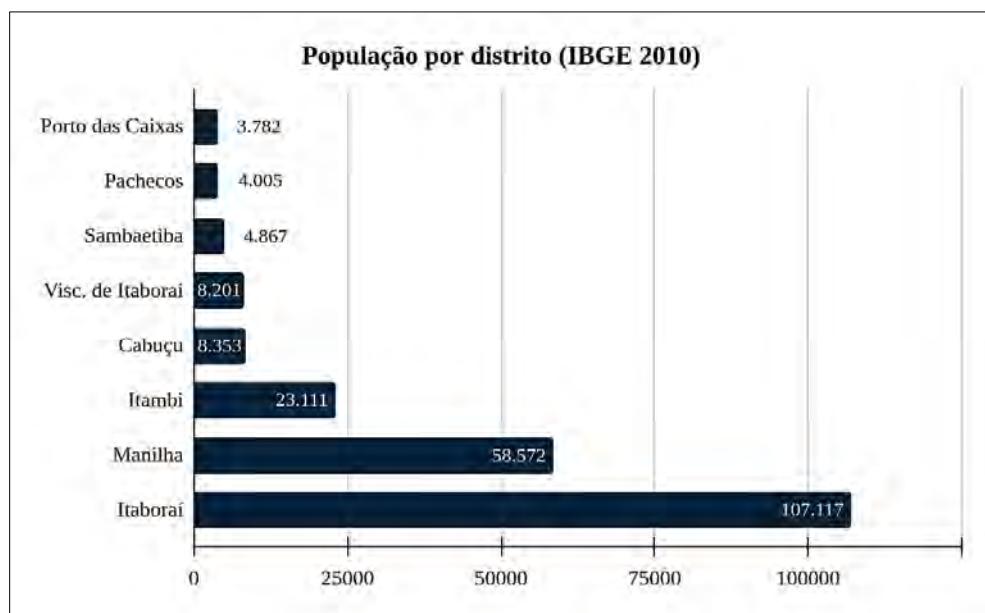
Para apreender as implicações de um grande empreendimento como o COMPERJ e as externalidades desencadeadas no município de Itaboraí, é fundamental a caracterização do contexto socioeconômico, como forma de identificar o impacto dos investimentos, considerando o estímulo potencial e as limitações impostas ao desenvolvimento territorial. A partir dessa perspectiva, o espaço deixa de ser interpretado apenas como meio físico e base

material das atividades econômicas, para ser entendido como *lócus* de transformação social.

O município de Itaboraí, de acordo com o Censo Demográfico do IBGE (2010), apresentou uma população de 218.008 habitantes, sendo 98,81% residentes na área urbana e 1,19% na área rural. O município obteve um crescimento populacional de 16,28% na última década, tendo sido o 29.<sup>º</sup> maior do estado. A maioria da população se encontra no 1.<sup>º</sup> distrito – Itaboraí que, além de concentrar a sede do município e o maior centro comercial, apresenta uma densidade demográfica em torno de 1100 habitantes/km<sup>2</sup>. A área menos populosa é o 2.<sup>º</sup> distrito - Porto das Caixas, onde se localiza o COMPERJ (figura 22).

Estimativas recentes demonstraram que a população total do município aumentou para 244.416 habitantes em 2021, o que corresponde a aproximadamente a 11,2% da população do Leste Metropolitano, a 1,8% da população da Região Metropolitana do Rio de Janeiro e a 1,4% da população do estado. Tais estimativas evidenciam uma densidade demográfica do município de 568,46 habitantes/km<sup>2</sup> e um crescimento populacional de 12,11% entre 2010 e 2021. A taxa de mortalidade infantil foi de 15,44 % em 2019 (IBGE CIDADES, 2022).

**Figura 22** – Gráfico de distribuição da população do município de Itaboraí por distrito (2010).



**Fonte:** Elaboração da autora, dados obtidos do IBGE (2010).

O elevado grau de urbanização do município influencia no Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, indicador que analisa as condições de desenvolvimento econômico e qualidade de vida dos habitantes. O índice varia de 0 a 1, sendo composto por

três componentes: longevidade, educação e renda. O IDHM ajusta a metodologia de cálculo do IDH Global ao cenário brasileiro, com auxílio dos Censos Demográficos. Os componentes do IDHM são agrupados através de uma média geométrica que fornece 5 classificações: muito baixo (0,000 a 0,499), baixo (0,500 a 0,599), médio (0,600 a 0,699), alto (0,700 a 0,799) e muito alto (0,800 a 1,000).

Dessa forma, o município de Itaboraí apresentou em 2010 o IDHM de 0,693, sendo classificado como médio, ocupando a 62.<sup>a</sup> posição no estado e 2105.<sup>a</sup> posição no ranking nacional. De acordo com a tabela 3, o indicador demonstrou um crescimento de 25,32%, com acréscimo maior para o componente educação, seguido de longevidade e renda. O avanço em tais componentes é fundamental para o crescimento econômico e a competitividade dos mercados e figura como uma iniciativa importante para reduzir a desigualdade (ITADADOS, 2018).

**Tabela 3** – Componentes do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, em Itaboraí (2000-2010).

<b>IDH-M e componentes</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>Índice IDHM</b>	<b>0,553</b>	<b>0,693</b>
<b>IDHM Educação</b>	<b>0,377</b>	<b>0,593</b>
% de 18 anos ou mais - ensino fundamental completo	31,42	52,80
% de 5 a 6 anos frequentando a escola	73,90	92,09
% de 11 a 13 anos - anos finais do ensino fundamental	47,50	80,31
% de 15 a 17 anos – ensino fundamental completo	28,33	46,92
% de 18 a 20 anos – ensino médio completo	15,61	32,32
<b>IDHM Longevidade</b>	<b>0,708</b>	<b>0,813</b>
Esperança de vida ao nascer (em anos)	67,50	73,75
<b>IDHM Renda</b>	<b>0,633</b>	<b>0,690</b>
Renda <i>per capita</i> (em R\$)	410,66	584,35

**Fonte:** PNUD, IPEA e FJP (ITADADOS, 2018).

O desenvolvimento econômico implica na melhor distribuição de renda, elemento primordial para a satisfação das necessidades humanas e redução da vulnerabilidade social. Desse modo, o Índice de Gini é um indicador que permite avaliar o grau de concentração de renda em um determinado grupo populacional. O índice varia de 0 a 1 onde o valor 0 representa situação de igualdade absoluta e o valor 1 representa situação de desigualdade absoluta. Dados do Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil (2022) demonstraram que o

município de Itaboraí apresentou, em 2019, um coeficiente de 0,497, evidenciando um elevado grau de desigualdade social e de concentração de renda em seu território.

O entendimento da condição de vulnerabilidade social constitui um instrumento para sinalização do acesso, insuficiência ou ausência de ativos ou recursos em um território que deveriam estar, em princípio, disponíveis para todos os cidadãos mediante ação do poder público. A análise estatística dessa condição é feita pelo Índice de Vulnerabilidade Social – IVS, instrumento que resulta da média aritmética dos subíndices infraestrutura urbana, capital humano e trabalho e renda. Cada uma dessas dimensões reúne outras variáveis determinadas a partir dos Censos Demográficos do IBGE (IPEA, 2022).

O IVS é construído pela normalização dos indicadores utilizados, em uma escala que varia de 0 a 1. O resultado do índice é classificado em 5 faixas de vulnerabilidade social, sendo 0 a 0,200 (muito baixa), 0,201 a 0,300 (baixa), 0,301 a 0,400 (média), 0,401 a 0,500 (alta), 0,501 a 1,000 (muito alta). Logo, quanto mais próximo de um, maior a vulnerabilidade social. A vulnerabilidade se manifesta quando o padrão de vida da sociedade é baixo, caracterizado pela fragilidade material e imaterial dos seus indivíduos em seus contextos socioeconômicos, situação que ocorre quando não há observância dos direitos sociais. Por essa razão, noções como as de exclusão, satisfação das necessidades básicas, pobreza e vulnerabilidade são, antes de tudo, políticas, pois remetem às necessidades de intervenção do Estado na elaboração de políticas públicas que garantam o bem-estar social (IPEA, 2022).

A tabela 4 mostra dados do IVS dos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro entre os anos 2000 e 2010. A análise de seus dados demonstra que em todos os municípios, houve redução da vulnerabilidade social. O mesmo pode ser observado no estado e na região metropolitana do Rio de Janeiro. Entre os municípios analisados, Niterói apresentou a menor vulnerabilidade social, sendo de 0,291 no ano de 2000 e 0,223 no ano de 2010.

Os dados apontam que o IVS no período analisado é classificado como baixo. Já a maior vulnerabilidade social foi registrada no município de Itaboraí no ano 2000, que apresentou o índice de 0,567, classificado como muito alto. Em 2010 o município registrou uma melhora nessa condição, tendo apresentado um índice de 0,385, classificado como vulnerabilidade média. Ainda assim, Itaboraí detém a segunda maior vulnerabilidade entre os municípios analisados, com valor acima da média do estado do Rio de Janeiro e da Região Metropolitana.

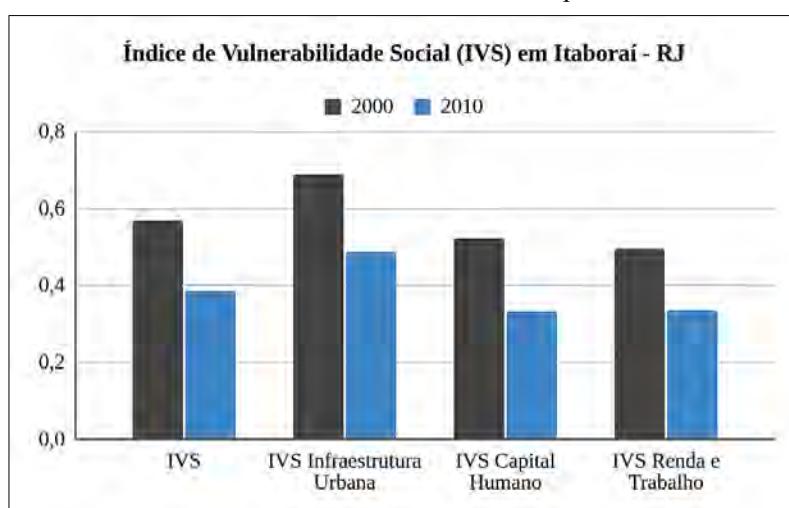
**Tabela 4** – Índice de Vulnerabilidade Social e suas dimensões, para o estado do Rio de Janeiro, Região Metropolitana e municípios do Leste Metropolitano, entre 2000 e 2010.

Municípios	IVS		IVS Infraestrut. Urbana		IVS Capital Humano		IVS Renda e Trabalho	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Estado do Rio de Janeiro	0,413	0,323	0,453	0,427	0,394	0,292	0,392	0,251
Região Metropolitana	0,410	0,319	0,453	0,428	0,393	0,287	0,383	0,243
Cachoeiras de Macacu	0,416	0,310	0,338	0,234	0,471	0,357	0,440	0,338
Itaboraí	0,567	0,385	0,687	0,486	0,522	0,333	0,493	0,337
Maricá	0,464	0,313	0,553	0,431	0,430	0,271	0,410	0,237
Niterói	0,291	0,223	0,323	0,289	0,275	0,215	0,276	0,166
Rio Bonito	0,352	0,255	0,207	0,173	0,416	0,302	0,433	0,290
São Gonçalo	0,424	0,333	0,491	0,464	0,368	0,269	0,413	0,267
Tanguá	0,558	0,404	0,555	0,425	0,558	0,382	0,561	0,406

**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do Atlas da Vulnerabilidade Social nos municípios e Regiões Metropolitanas brasileiras – IPEA (2022).

Entre as dimensões que compõem o IVS, infraestrutura urbana apresentou a pior situação no município de Itaboraí. Em 2010, o IVS infraestrutura urbana foi de 0,486, demonstrando alta vulnerabilidade, o que reflete a precariedade dos serviços de saneamento básico e mobilidade urbana. A condição de menor vulnerabilidade foi apresentada pela dimensão capital humano, que envolve perspectivas de inclusão social, saúde e educação. O IVS capital humano foi de 0,333 em 2010, sendo considerado médio (figura 23).

**Figura 23** – Gráfico com Índice de Vulnerabilidade Social no município de Itaboraí – RJ, entre 2000 e 2010.



**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do Atlas da Vulnerabilidade Social nos municípios e Regiões Metropolitanas Brasileiras – IPEA (2022).

De modo a analisar o nível das condições urbanas promovidas pelo ambiente construído das cidades, foi estabelecido o Índice de Bem-Estar Urbano – IBEU Municipal, proposto pelo Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia - INCT, o qual avalia cinco dimensões: mobilidade, condições ambientais, condições habitacionais, atendimento a serviços coletivos e infraestrutura. O referido índice varia de 0 a 1, quanto mais próximo de 1, melhores são as condições de vida urbanas e, quanto mais próximo de 0, as condições são piores. O IBEU é dividido em 5 categorias: 0 a 0,500 corresponde às condições muito ruins; de 0,501 a 0,700 corresponde às condições ruins; de 0,701 a 0,800 corresponde às condições médias; de 0,801 a 0,900 corresponde às condições boas; de 0,901 a 1 corresponde às condições muito boas (RIBEIRO; RIBEIRO, 2016).

Analizando os dados da tabela 5, verifica-se que o nível de bem-estar urbano no município de Itaboraí é de 0,617, sendo classificado como ruim e considerado um dos municípios com IBEU mais baixo do estado. A única dimensão que apresentou um destaque positivo foi a habitacional com 0,836. As demais dimensões foram classificadas como ruins, com exceção da dimensão infraestrutura que, ao apresentar o valor de 0,336, obteve o pior desempenho. Tais parâmetros reforçam problemas já evidenciados anteriormente no município relativos à infraestrutura (pavimentação, calçamento, iluminação, pública etc.), seguido do atendimento de serviços coletivos (esgoto, coletiva de lixo etc.), mobilidade urbana e condições ambientais, agravando mais ainda as condições de bem-estar urbano.

**Tabela 5** – Índice de Bem-Estar Urbano Municipal, em Itaboraí – RJ (2016).

Ranking	IBEU	Mobilidade	Ambiental	Habitacional	Serviços	Infraestrutura
5310	0,617	0,639	0,677	0,836	0,599	0,336

**Fonte:** Observatório das Metrópoles, (RIBEIRO; RIBEIRO, 2016).

#### 2.4.1 Economia e indicadores financeiros

Essa seção busca analisar o desempenho econômico-financeiro do município de Itaboraí, frente às expectativas de novos investimentos a partir do COMPERJ. Nessa perspectiva, o município de Itaboraí caracteriza-se pelo baixo dinamismo econômico, refletido na sua baixa participação no Produto Interno Bruto - PIB do estado do Rio de Janeiro em 2019, com aproximadamente 1,39%. O PIB do município de Itaboraí em 2019 foi

aproximadamente de R\$ 4,93 bilhões, evidenciando um incremento de aproximadamente 9,84% em relação ao ano anterior. Já em 2015, ano em que o COMPERJ foi interrompido, o município registrou um decréscimo de aproximadamente 14,65% em relação a 2014. Considerando o valor adicionado bruto relativo para o ano de 2019, o setor de serviços apresentou a maior participação dentre as atividades econômicas, com aproximadamente 47,60% (IBGE CIDADES, 2022).

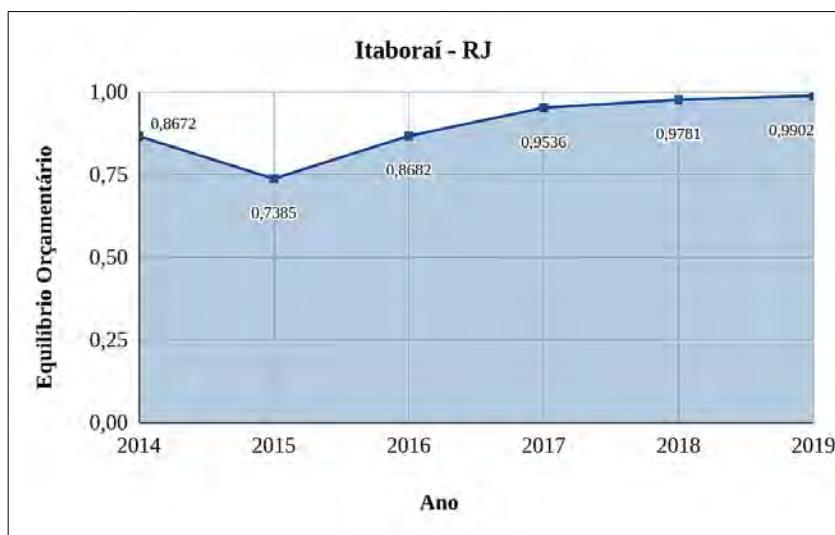
De forma geral, é possível observar os baixos níveis do PIB *per capita* no município de Itaboraí em comparação ao estado. Entre 2010 e 2013, durante o auge do COMPERJ, o PIB *per capita* de Itaboraí aumentou de R\$ 11.140,95 para R\$ 22.283,58, revelando um crescimento de 100,01% no período. No entanto, entre 2013 e 2017, quando os investimentos começaram a ser desmobilizados, o PIB per capita sofreu um recuo de 19,15%, totalizando R\$ 18.015,55 em 2017, o que constitui uma das evidências de baixos níveis de desenvolvimento. A partir de 2018, período em que as obras foram retomadas após a reorientação do projeto, essa situação começou a se reverter ainda que de forma tênue. Em 2019, o PIB *per capita* do município foi de R\$20.484,24 (IBGE CIDADES, 2022).

Dados obtidos do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE-RJ (2020) demonstraram que a receita total do município foi de R\$ 591,95 milhões em 2019, ocupando a 16<sup>a</sup> posição no estado, excluindo a capital. Cerca de 96% de suas receitas correntes servem ao custeio da máquina administrativa. Das receitas vinculadas ao petróleo, o município obteve 5% de sua receita corrente total, cerca de R\$ 115,25 por habitante em 2019, 84.<sup>a</sup> posição no estado. A carga tributária *per capita* de R\$ 564,21 ocupa a 28<sup>a</sup> posição, sendo R\$ 156,17 em IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e R\$ 260,63 em ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza). Quanto ao grau de dependência em relação às transferências financeiras do estado e da União, além dos *royalties* e participações especiais na produção de petróleo, o município de Itaboraí apresentou um percentual de 63% da receita total.

Dados do TCE-RJ (2020) apontaram que entre 2014 e 2019, a receita realizada no município de Itaboraí, que representa de fato o que foi recebido pela gestão pública após o efetivo pagamento ou recolhimento do valor, diminuiu 14%. Analogamente, a despesa realizada, aquela referente ao gasto previsto no orçamento público para custear serviços e investimentos, teve uma redução de 24% no município. O índice demonstra o quanto da receita realizada serve de cobertura para a despesa executada. Com base no ano de 2019, a interpretação do mesmo evidencia que há R\$ 99,02 para cada R\$ 100,00 de despesa

executada, o que demonstra *déficit* de execução. Desse modo, a evolução do índice nos exercícios anteriores demonstra desequilíbrio orçamentário no período de 6 anos da análise (figura 24). Tal aspecto afeta diretamente as contas públicas levando ao desequilíbrio orçamentário municipal, ao comprometer a disponibilidade de recursos para construção e manutenção de infraestruturas e oferta de bens e serviços à sociedade.

**Figura 24** – Gráfico com Indicador de Equilíbrio Orçamentário em Itaboraí – RJ, entre 2014 e 2019.



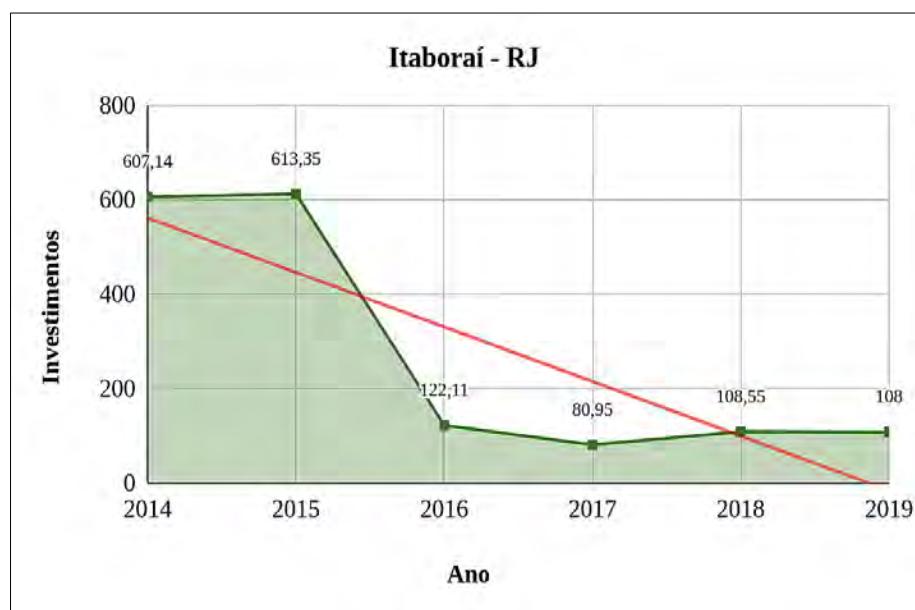
**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do TCE-RJ (2020).

De acordo com o TCE-RJ (2020), entre os anos 2014 e 2019, a carga tributária *per capita* no município de Itaboraí, que representa as contribuições expressas em valores correntes de cada habitante para o fisco municipal, variou entre R\$1.386,70 e R\$564,21. Esse indicador representa os recursos próprios obtidos pelo município, mediante a receita tributária somada aos valores cobrados da dívida ativa e dividida por habitante. Dessa forma, no período analisado, o município teve uma redução da contribuição individual de tributos em 59%, o que também pode ser reflexo da queda dos rendimentos da população.

No que tange aos investimentos *per capita*, indicador que demonstra o quanto os investimentos públicos representariam em benefícios para os habitantes do município, verifica-se que em 2014, cada habitante de Itaboraí recebeu em média da administração pública, investimentos equivalentes a R\$ 607,14 em termos de benefícios diretos e indiretos. No entanto, a partir de 2015, o indicador apresentou uma queda abrupta, passando de R\$613,35 para R\$108,00 em 2019, o que indica uma redução de 82,39% (figura 25). Dessa forma, se considerarmos que em 2014 cada habitante contribuiu para a carga tributária com o

valor de R\$1.386,70, o valor de R\$607,14 representaria que 43,78% dos tributos pagos retornaram como investimentos públicos. Já no ano de 2019, como a carga tributária per capita foi de R\$ 564,21 e os investimentos *per capita* foram de R\$ 108,00, significa que somente 19,14% dos tributos pagos retornaram como investimentos públicos.

**Figura 25** – Gráfico demonstrando o Indicador de Investimentos *per capita*, entre 2014 e 2019.

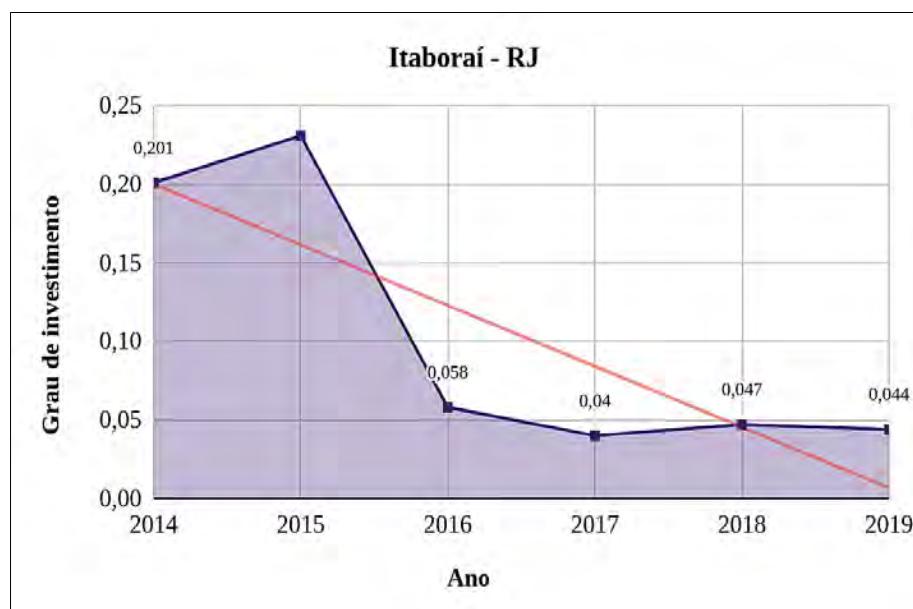


**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do TCE-RJ (2020).

A perda de investimentos públicos pode ser observada no município de Itaboraí ao longo dos anos. Dados do TCE-RJ (2020) apontaram que o grau de investimento no município de Itaboraí variou entre 0,201 e 0,044 entre 2014 e 2019. O indicador avalia a contribuição da receita total na execução dos investimentos.

Dessa forma, no ano de 2014 os investimentos públicos corresponderam a 20,1% da receita total do município e o maior percentual registrado foi em 2015, com 23,1%. Contudo, no ano de 2019, os investimentos públicos representaram apenas 4,4%, o que indica uma perda de 80,95% dos recursos públicos direcionados ao desenvolvimento do município de Itaboraí no últimos 5 anos (figura 26).

**Figura 26** – Gráfico com Indicador do Grau de Investimento em Itaboraí - RJ, entre 2014 e 2019.



**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do TCE-RJ (2020).

#### 2.4.2 Aspectos sobre saneamento ambiental e mobilidade urbana

A precariedade da infraestrutura presente nas áreas urbanas tem como reflexo mais significativo o *déficit* absoluto nos serviços de esgotamento sanitário, considerado um dos principais fatores de inadequação da moradia no país (IPEA, 2010, p. 795). Tal situação acentua a degradação ambiental que, por sua vez, gera marginalização social, condição que requer a articulação entre as esferas federal, estadual e municipal, na gestão eficiente do saneamento ambiental, dos recursos hídricos, da saúde e da infraestrutura urbana regional.

Para além das oportunidades de crescimento que acompanharam a chegada do COMPERJ em Itaboraí, a cidade expôs entraves ao seu desenvolvimento em razão da precariedade do saneamento ambiental, de infraestruturas como transporte, telecomunicações e energia que, associadas à falta de planejamento urbano que pudesse atender a essas demandas, evidenciaram barreiras para as empresas estabelecerem novos investimentos.

No município de Itaboraí a maioria da população não tem acesso à rede pública de coleta de esgoto, fazendo com que as águas pluviais e o escoamento do esgoto sejam lançados sem tratamento diretamente na rede de drenagem do município que, em grande parte, se encontra assoreada e excessivamente poluída (figura 27). “Apesar de existência de legislação que visa a proteção destes corpos hídricos, o que ocorre de fato é o maltrato ambiental

somado ao uso inadequado do solo que ultrapassa em excesso a capacidade de autodepuração dos corpos hídricos” (SCHUELER, *et al.*, 2015, p. 125).

**Figura 27** – Fotografia de esgoto lançado *in natura* no Rio Aldeia, no bairro Aldeia da Prata, em Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

Dados do IBGE CIDADES (2022), baseados no Censo de 2010, demonstraram que 65,8% do esgoto em Itaboraí é coletado, mas apenas 11,33% dele é tratado, demonstrando a necessidade de ampliar a coleta e o tratamento dos esgotos gerados no município. Quanto à coleta de resíduos domiciliares, o município atende cerca de 95% de sua população, comparado à 98,67% à média do estado, superando a média nacional que obteve 90,54%. Com relação ao sistema de drenagem e manejo de águas pluviais, os dados demonstraram que somente 0,2% dos domicílios em Itaboraí estão sujeitos à risco de inundação (SNIS, 2020).

Diante dessas premissas, depreende-se que o COMPERJ figurou como um grande projeto de investimento implantado em uma área de vulnerabilidade social, a qual demandava o planejamento de ações voltadas para o seu gerenciamento, tendo em vista o bem-estar social e a conservação ambiental. Dentre os investimentos esperados, foram realizadas obras de saneamento básico em 2013 no município de Itaboraí, as quais foram organizadas em duas etapas. A primeira etapa consistiu na implantação de 40 km de rede de coleta de esgoto e de 5 km de rede de recalque, além da construção de seis estações elevatórias de esgoto, de uma Estação de Tratamento de Esgoto - ETE. A segunda etapa previa a construção de 45 km de rede coleta de esgoto, 15 estações elevatórias e outra ETE (LIMA/COPPE/UFRJ, 2016).

Deve-se ressaltar que, até o ano de 2018, o município detinha 9 ETE, porém, se encontravam em condições precárias e nenhuma estava em funcionamento (ITADADOS, 2018).

Atualmente, o município não possui Plano Municipal de Saneamento Básico, o que inviabilizou a obtenção de recursos financeiros do governo federal para elaborar o projeto de saneamento em 2022<sup>17</sup>. Enquanto isso, em várias localidades é possível observar que o *déficit* no saneamento continua se fazer presente, inclusive, em ruas situadas nas proximidades das principais vias da cidade, evidenciando a carência de políticas públicas (figura 28).

**Figura 28** – Fotografia evidenciando ausência de saneamento e pavimentação, Rua Mirtes Leal Carvalho, distrito de Manilha, próximo à BR-101 em Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

De acordo com o Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento - SNIS (2020), Cerca de 95,02% da população é atendida pela coleta de resíduos domiciliares. No entanto, grande parte desses resíduos eram destinados a um vazadouro a céu aberto, a aproximadamente 200 metros do Rio Cabuçu. Em 2010 o aterro sanitário recebeu o Centro de Gerenciamento de Resíduos – CGR, que passou a realizar o tratamento do chorume dentro do aterro sanitário. O local também recebe resíduos provenientes dos municípios de Maricá, Tanguá, Guapimirim, Cachoeiras de Macacu e Rio Bonito, além dos resíduos do COMPERJ, contudo, a coleta em alguns pontos da cidade ainda permanece precária.

Com relação à questão hídrica, somente 26,3% da população total do município de

<sup>17</sup> O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 2019 do município de Itaboraí prevê, em sua seção III, art. 49, §1º, a revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico em prazo não superior a 4 anos, e antes da elaboração do Plano Plurianual (2022-2025). Porém, o último plano de saneamento encontrado data de 2014.

Itaboraí tem acesso aos serviços de abastecimento de água. A média para o estado do Rio de Janeiro foi de 90,54% e para o país foi de 83,96%. No município, o consumo médio *per capita* de água se encontra abaixo da média nacional, o que equivale a 92,6 litros/habitante/dia, enquanto o preço por metro cúbico ( $m^3$ ) de água é 85,61% maior comparado ao preço do país.

Em se tratando da eficiência no abastecimento, o Índice de Hidrometração do município, que corresponde ao percentual de consumo de todos os estabelecimentos que possuem hidrômetros baseado na relação entre a quantidade de ligações de água medidas e o total de ligações existentes, é de 39,32%. Já o Índice de Perdas na distribuição de água é elevado, pois cerca de 77,39% da água captada é perdida na rede antes de chegar à apuração do volume consumido pelos estabelecimentos. Em geral, as perdas são atribuídas a vazamentos, ligações clandestinas e irregulares, falhas de leitura etc. (SNIS, 2020).

A ineficiência no abastecimento de água tratada e encanada, além da intermitência, acabam sendo contornadas pela população mediante a aquisição de caminhões pipa ou através de água captada de poços rasos e artesianos, que são muito frequentes no município de Itaboraí. A alternativa para minimizar o *déficit* hídrico encontrado expõe problemas sanitários, uma vez que grande parte do município não tem rede de coleta e tratamento de esgoto, o que evidencia a possibilidade significativa de contaminação das fontes de águas superficiais e subterrâneas. Ademais, não podem ser descartadas outras fontes de contaminação, como o descarte incorreto de resíduos domésticos e industriais.

Em visita técnica realizada no dia 03/01/2023 no município de Itaboraí, foi possível averiguar o problema hídrico que assola a região. Moradores locais relataram as dificuldades do dia a dia relacionadas à falta de água, que é antiga no município. Em uma das residências visitadas, a moradora, que vive no local há mais de 25 anos, informou que desde sempre precisou utilizar a água de poço, pois nem sempre havia condições financeiras de comprar do caminhão pipa. A moradora, inclusive, afirmou que a água nem sempre “aparenta estar com boa qualidade”, pois é comum apresentar odor acentuado e, às vezes, turbidez. Ainda assim, a mesma afirmou que nunca recorreu à análise físico-química da mesma (figura 29).

Tanto o poço artesiano quanto o poço raso ou escavado podem estar sujeitos à contaminação<sup>18</sup>. Em geral, os níveis de contaminação costumam ser mais elevados em águas

---

<sup>18</sup> Poço artesiano é um poço profundo que capta água do aquífero e, uma vez perfurado, a pressão da água jorra de forma natural, no entanto, a maioria precisa de bombeamento para extração. Já o poço raso ou escavado, possui diâmetro entre 1 e 2 metros e pode atingir uma profundidade de 20 metros para captar água do lençol freático (INEA, 2016).

captadas de lençóis freáticos, pois esses se encontram mais próximos da superfície, como no caso de poços rasos. No entanto, a utilização desse tipo de poço acaba sendo comum no município, conforme relato de outro morador, residente no mesmo bairro, que também alegou enfrentar dificuldades pela falta de abastecimento e utilizar do poço raso como alternativa para suprir a necessidade (figura 30).

**Figura 29** – Fotografia de poço artesiano em residência situada no bairro Quissamã, no 1º distrito de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (jan. 2023).

Um dos principais indicadores de contaminação dessas águas são as concentrações de coliformes totais e fecais, as quais são expressas em número de organismos por 100 mL de água. Acima da concentração tolerável, podem ser causadas diversas doenças comprometendo a saúde e o bem-estar da população. A maioria das doenças adquiridas a partir do consumo de água contaminada podem ser reduzidas providenciando análises físico-químicas para a utilização de água tratada.

No entanto, dada à carência de recursos atrelada à falta de conhecimento, a população acaba captando água de poços rasos ou artesianos, construídos sem padrões técnicos e, muitas vezes, localizados muito próximos de fossas ou sumidouros, sem revestimento interno e cobertura externa, que podem apresentar vazamentos e levar à contaminação química e microbiológica dessas águas.

**Figura 30** – Fotografia de poço raso em residência situada no bairro Quissamã, no 1º distrito de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (jan. 2023).

A qualidade da infraestrutura logística e da mobilidade urbana constitui um dos fatores mais importantes para a atratividade de investimentos, uma vez que promove impacto significativo na produtividade e no custo final dos produtos e dos serviços. No que se refere à infraestrutura, cerca de 80,71% das vias urbanas do município estão sem pavimentação, percentual bastante elevado considerando o impacto direto em termos de mobilidade urbana. Trata-se de um elemento estruturador das cidades, seu modo de desenvolvimento e relações com o espaço urbano (CADERNO METROPOLITANO, 2017, p. 59).

A falta de planejamento adequado e da gestão pública eficiente contribui para o crescimento urbano desordenado, pois a população tende a residir em localidades mais distantes daquelas onde desenvolvem suas principais atividades, o que reflete no tempo e na frequência de deslocamento. Trata-se, portanto, de um dos reflexos da segregação urbana e da concentração de atividades produtivas em determinadas porções do território. Apesar disso, a pendularidade não constitui um fenômeno essencialmente urbano, podendo abranger também as áreas rurais, na medida em que tem se tornado cada vez mais comum a ocorrência de moradores que se encontram inseridos em atividades fora dessas áreas.

De acordo com o IBGE (2010), a pendularidade da população residente, evidenciada a partir do percentual de habitantes que trabalhavam ou estudavam fora do município de Itaboraí, é de 20,6%. Os dados apontaram que cerca de 45,6% da população local não é natural do município, o que sugere que fluxos migratórios em sua direção foram

intensificados a partir do COMPERJ. Entretanto, demonstram também certa assimetria no comportamento do mercado de trabalho, ao evidenciar a dificuldade de acesso da população local às ocupações criadas, exercendo pressão na remuneração para determinadas ocupações de baixa qualificação (BRITTO, *et. al.*, 2017).

A precariedade de infraestruturas viária e saneamento agrava as dinâmicas sociais e econômicas, inviabiliza o acesso à serviços de saúde e educação, deteriora as condições de vida, desvaloriza imóveis e afeta o desenvolvimento econômico do município. No entanto, essas externalidades no município foram sendo apresentadas como justificativa para a legitimação da presença do COMPERJ nesse território, para além da função econômica. Analogamente, as falhas e deficiências no projeto, assim como sua viabilidade e potencialidades, foram sendo avaliadas e apresentadas à sociedade como soluções ou oportunidades para obtenção de conquistas sociais.

#### 2.4.3 Mercado de trabalho e renda

O COMPERJ representou novas possibilidades de crescimento econômico e desenvolvimento local dado o potencial de indução de investimentos, fomentando a geração de emprego e renda na região. Nesse sentido, considerando que emprego e renda são fatores que sustentam as bases da integridade social, é importante avaliar alguns aspectos inerentes à participação da população no processo produtivo, os quais permitem dimensionar se o crescimento econômico esperado a partir do COMPERJ de fato acarretou benefícios e melhorias na sociedade.

Analisando o comportamento do mercado de trabalho, o qual impacta diretamente a renda da população e a arrecadação municipal, verifica-se que em 2008 a população do município de Itaboraí apresentava um total de 22.016 empregos formais. A partir do início das obras do COMPERJ e a demanda por trabalhadores, esse volume aumentou significativamente, não só em Itaboraí, mas no Leste Metropolitano. Entre 2008 e 2014 foram criados nessa região mais de 86 mil postos de trabalho, com forte concentração no município de Itaboraí, que alcançou o número de 48.300 empregos formais em 2014, representando um crescimento de, aproximadamente, 119,38% postos de trabalho em 6 anos. A participação do município foi bem superior à do estado do Rio de Janeiro, que registrou um acréscimo de 25,02% no mesmo período (tabela 6).

**Tabela 6** – Número de empregos formais, em municípios selecionados do Rio de Janeiro 2008 – 2019.

Municípios	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2019
<b>Estado do RJ</b>	3.712.383	4.080.082	4.461.706	4.641.380	4.159.481	4.017.481	3.960.365
<b>Região Metropolit.</b>	2.967.854	3.254.699	3.551.500	3.669.662	3.292.462	3.151.387	3.074.512
<b>Leste Metropolitano</b>	334.898	359.979	392.128	421.789	362.848	357.338	355.924
Cachoeiras de Macacu	7.599	8.250	9.257	8.215	7.380	7.613	6.981
Itaboraí	22.016	28.743	44.272	48.300	27.981	29.425	30.624
Maricá	9.513	13.034	12.597	17.585	15.011	21.590	23.514
Niterói	171.772	181.029	188.861	198.013	176.847	170.087	168.110
Rio Bonito	25.866	24.014	21.399	20.179	16.791	17.437	16.997
São Gonçalo	95.373	101.144	111.881	124.617	115.129	107.336	105.766
Tanguá	2.759	3.765	3.861	4.880	3.709	3.850	3.932

**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE; Relação Anual de Informações Sociais – RAIS, extraídos de Fundação CEPERJ (2021)

Dado que o desemprego deteriora as condições de vida e desenvolvimento econômico, a tabela 7 apresenta, a partir de dados do IBGE entre os anos 2000 e 2010, a Taxa de Desperdício de Recursos Humanos, que corresponde ao custo em termos de trabalhadores que o capital tem ao seu dispor em demasia; a Taxa de Mobilização, que indica a parcela dos empregos de qualidade socialmente reconhecida que sustentam a população total; e o Coeficiente de Empregabilidade, que expressa a capacidade da força de trabalho em ocupar empregos com carteira assinada.

No período em questão, foi observada uma redução da taxa de desperdício no município de Itaboraí de cerca de 41,5%, sugerindo uma diminuição do custo social pela ausência do uso de parte da força de trabalho. A taxa de mobilização aumentou de 15,9% para 23,4%, demonstrando melhoria na qualidade dos empregos disponíveis. Já o coeficiente de empregabilidade também aumentou de 0,458 para 0,493, reforçando uma maior participação da força de trabalho em ocupações formais. Quanto aos demais municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro, foi observado o mesmo padrão de redução no desperdício de recursos humanos com diminuição do desemprego e aumento da taxa de mobilização e do coeficiente de empregabilidade.

As variações observadas nos indicadores apresentados durante o período analisado demonstraram o comportamento da mão de obra em resposta ao processo de acumulação de capital. Os investimentos direcionadas para a implantação do COMPERJ desencadearam a

mobilidade da força de trabalho em sua direção de modo que municípios limítrofes a Itaboraí mantivessem à disposição em seus territórios um significativo contingente de trabalhadores em busca de novas formas de inserção laboral (MEDEIROS JÚNIOR, 2017, p. 210).

De acordo com Britto *et al.* (2017, p. 8), além do aumento de contratação de mão de obra, o crescimento da demanda por moradias e a elevação dos preços de terrenos constituem evidências de impactos no território do município, fortalecidos pela reativação de linhas de crédito com financiamento público, pelos investimentos em obras de infraestrutura, pelo deslocamento de novos residentes para o município e região, culminando na pressão sobre a rede de serviços públicos urbanos.

**Tabela 7** – Taxas de desperdício e de mobilização de recursos humanos e o Coeficiente de empregabilidade dos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro (2000 – 2010).

<b>Região e municípios</b>	<b>Taxa de desperdício (%)</b>		<b>Taxa de mobilização (%)</b>		<b>Coeficiente de empregabilidade</b>	
	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>Região Metropolitana</b>	<b>8,3</b>	<b>4,2</b>	<b>20,3</b>	<b>26,9</b>	<b>0,467</b>	<b>0,488</b>
Cachoeiras de Macacu	6,2	4,8	14,8	21,3	0,452	0,493
Itaboraí	9,4	5,5	15,9	23,4	0,458	0,493
Rio Bonito	5,9	4,2	16,1	22,8	0,459	0,478
São Gonçalo	8,8	5,0	19,9	27,6	0,472	0,498
Tanguá	10,1	4,8	15,0	21,4	0,451	0,452
Maricá	7,0	3,8	13,9	20,6	0,457	0,483
Niterói	7,0	3,3	23,0	29,5	0,496	0,516

**Fonte:** IBGE (2000) e IBGE (2010).

Essa evolução do emprego formal no município e na área de influência do empreendimento pode ser atribuída, em grande parte, à criação de novos postos de trabalho que estimularam a atração de mão de obra qualificada sob regime de contratação temporária, dada à carência de mão de obra especializada em Itaboraí e região. As maiores demandas estavam relacionadas ao setor de construção civil, associadas às obras que abrangem espaços comerciais, de habitação e de serviços públicos, e ao de construção pesada, em função das obras de terraplenagem e instalações industriais do COMPERJ, à construção do sistema dutoviário e aos impactos sobre a infraestrutura viária e urbana, através da construção de estradas, rodovias, portos, dentre outras. Os impactos observados envolveram a instalação de construtoras no município, a criação de empregos, o estímulo ao suprimento local de insumos

para construção civil e a dinamização comércio varejista de ferragens, material hidráulico, madeira e materiais de construção (BRITTO, *et al.*, 2017, p. 31).

Segundo dados da Fundação Centro Estadual de Estatísticas, Pesquisas e Formação de Servidores Públicos do Rio de Janeiro - FUNDAÇÃO CEPERJ (2021), pode-se verificar que o setor de construção civil apresentou a maior participação de atividades econômicas no emprego formal do município. O setor registrou um crescimento de 85,24% entre os anos 2008 e 2014, período em que as obras do empreendimento estavam no auge. O que não se sustentou a partir da interrupção do COMPERJ nos anos posteriores, que demonstraram que o setor de construção civil registrou uma perda de 54,80% entre 2014 e 2019 (tabela 8).

**Tabela 8** - Participação percentual das atividades econômicas no emprego formal do município, 2008 – 2019.

Atividades Econômicas	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2019
Ind. Extrativa Mineral	0,31	0,25	0,21	0,14	0,21	0,40	0,15
Ind. de Transformação	17,79	14,36	11,75	10,06	13,64	13,07	10,53
Serviços ind. de Utilidade Pública	0,76	1,38	0,16	0,20	0,28	0,39	0,31
Construção Civil	15,79	11,93	37,36	29,25	8,57	6,18	13,22
Comércio	24,65	24,10	16,69	17,86	21,19	26,71	25,63
Serviços	22,67	26,55	23,47	26,61	30,43	29,69	28,80
Administração Pública	16,90	20,63	9,87	15,49	19,04	23,03	20,83
Agrop., extr. vegetal, caça e pesca	1,12	0,80	0,49	0,39	0,64	0,52	0,52

**Fonte:** Elaboração da autora, com dados da Ministério do Trabalho e Emprego – MTE; Relação Anual de Informações Sociais – RAIS, extraídos da Fundação CEPERJ (2021).

Em 2008 o salário médio mensal no município de Itaboraí era de 2,2 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de cerca de 11%. Em comparação com os outros municípios do estado, ocupava a 20ª posição entre 92 no total. Já em nível nacional, o município detinha a 228ª posição de 5564. Em 2014 o salário médio mensal no município de Itaboraí foi para 3,7 salários-mínimos, representando um crescimento de 68,18% em relação a 2008. Já a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total em 2014 passou para, aproximadamente, 22,52%. A partir de então, a situação começou a deteriorar e o salário médio mensal no município teve uma redução de 43,24% entre 2014 e 2018. Nesse último ano, passou a ser de 2,1 salários-mínimos, patamar mais baixo do que o registrado em 2008. Quanto à proporção de pessoas ocupadas em relação à população, houve uma perda de 36,29% entre 2014 e 2018 (figura 31).

**Figura 31** – Gráfico evidenciando o salário médio mensal no município de Itaboraí – RJ, entre 2008 e 2020.



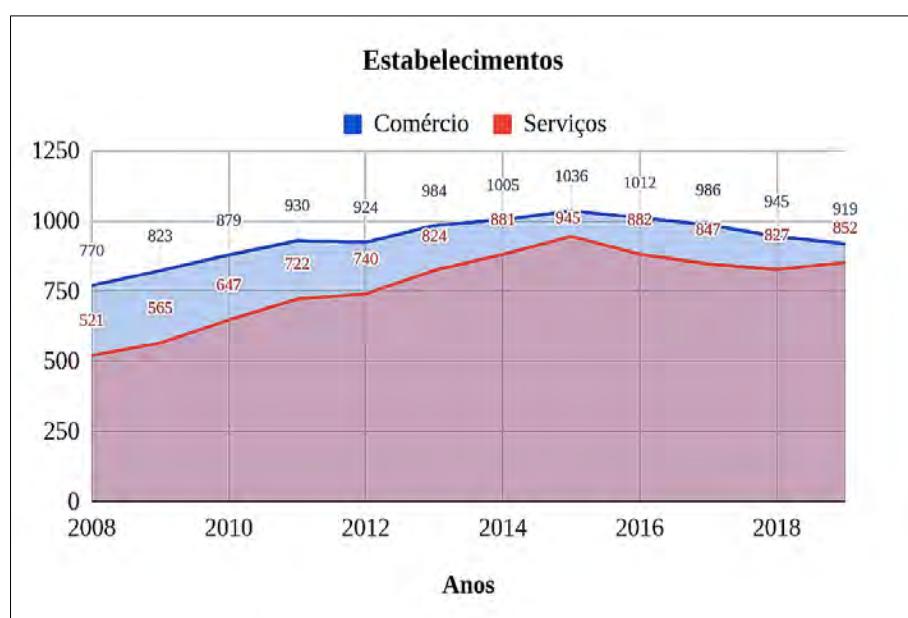
**Fonte:** Elaboração da autora, com dados obtidos do IBGE CIDADES (2022).

No âmbito econômico, com a finalidade de atrair novos investimentos e empresas para se estabelecerem no município e assim ampliar a oferta de empregos, a Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí reduziu de 5% para 2% o ISS no ano de 2010. Para isso, as empresas não necessitavam concentrar suas atividades na localidade, mas apenas se registrarem nela. De acordo com informações divulgadas pela Prefeitura de Itaboraí (2010), aproximadamente 160 empresas de diversas áreas haviam dado entrada no pedido de licença para funcionamento no município até o mês de outubro do referido ano. Desse total, 15 são empreendimentos de empresários do próprio município e 110 empresas são provenientes de outros estados como Bahia, Minas Gerais e São Paulo. Ademais, o município passou a abrigar 12 construtoras, além de novos estabelecimentos do comércio varejista, imobiliário, transportadoras de cargas e empresas de serviços, dentre outros que, em função das expectativas de novos investimentos no município e áreas limítrofes, contribuiu para ampliar a oferta de empregos (BRITTO, *et al.*, 2017).

De acordo com a Fundação CEPERJ (2021), entre os anos 2008 e 2014, o município de Itaboraí registrou um incremento significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços. O setor de comércio, que reunia 770 estabelecimentos formais em 2008, passou a abrigar 1036 estabelecimentos em 2015, representando um crescimento de 34,54% no período. Já o setor de serviços, possuía 521 estabelecimentos formais em 2008, já em 2015, o

número havia aumentado para 945 estabelecimentos, revelando um crescimento de aproximadamente, 81,38%. Todavia, é possível verificar uma redução no número desses estabelecimentos a partir de 2015, quando a crise econômica abateu-se sobre o estado, afetando os investimentos do COMPERJ e a situação socioeconômica do município de Itaboraí (figura 32).

**Figura 32** – Gráfico evidenciando a evolução do número de estabelecimentos comerciais e de serviços no município de Itaboraí – RJ, entre os anos 2008 e 2019.



**Fonte:** Elaboração da autora, com dados da Ministério do Trabalho e Emprego – MTE; Relação Anual de Informações Sociais – RAIS, extraídos da Fundação CEPERJ (2021).

A evolução do mercado de trabalho no município também pode ser observada a partir de dados obtidos do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED / Ministério do Trabalho e Emprego – MTE (2022) que mostram o saldo líquido de admissões, descontados o número de desligamentos, observado em diferentes setores econômicos entre os anos de 2008 e 2019. Os setores que maior número de admissões formais no período foram os de construção civil, serviços e comércio, respectivamente. O setor de construção civil, teve um crescimento de aproximadamente 79,13% entre 2008 e 2015, enquanto o setor de serviços registrou um crescimento percentual mais elevado, totalizando 197,38%. Já no comércio, o crescimento percentual foi de 51,26% no mesmo período (tabela 9 e figura 33).

Entre os anos 2010 e 2019, o percentual total de desligamentos aumentou em 139,10%. Contudo, os números também evidenciam que o saldo líquido obtido entre o

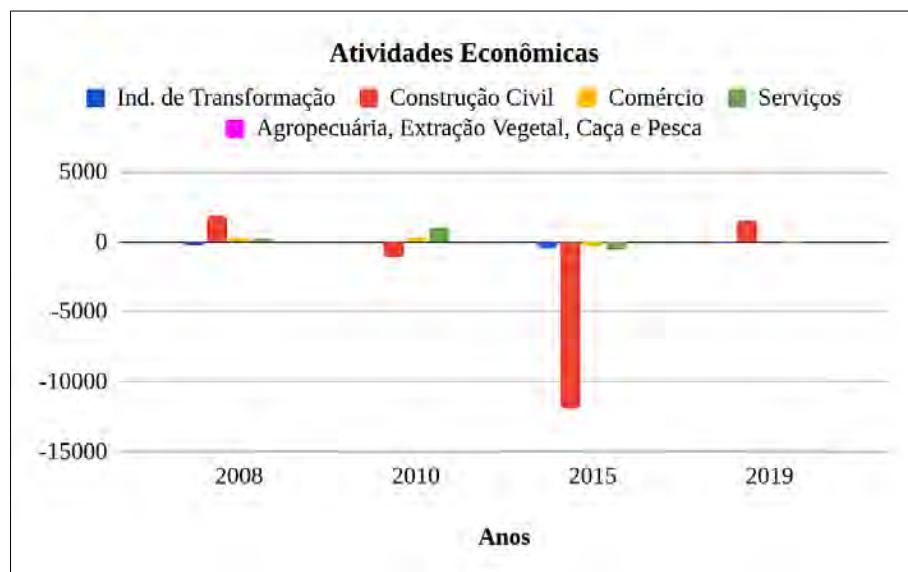
número de admissões e o número de demissões em 2015, foi de -13.174 empregos formais, sendo o menor registrado no período de análise. Só o setor de construção civil registrou mais de 17 mil desligamentos no referido ano, o que representa um aumento de 283,88% em relação ao ano de 2010. Tal aspecto demonstra bem o quanto a paralisação das obras do COMPERJ gerou uma desmobilização de investimentos, acarretando um elevado número de desligamentos no município que, só no setor de construção civil, totalizou 17.198.

**Tabela 9** – Admissões e demissões, por atividades econômicas selecionadas no Município de Itaboraí, entre os anos 2008 e 2019.

<b>Atividades</b>	<b>2008</b>		<b>2010</b>		<b>2015</b>		<b>2019</b>	
	<b>Adm.</b>	<b>Deslig.</b>	<b>Adm.</b>	<b>Deslig.</b>	<b>Adm.</b>	<b>Deslig.</b>	<b>Adm.</b>	<b>Deslig.</b>
Ind. de Transform.	1.486	1.736	2.130	2.074	1.630	2.063	885	992
Construção Civil	2.985	1.098	3.404	4.480	5.347	17.198	2.834	1.314
Comércio	2.686	2.360	3.495	3.163	4.063	4.419	3.016	3.014
Serviços	1.797	1.616	3.569	2.609	5.344	5.871	2.834	2.881
Agrop., Extr. Veget.	49	65	42	50	33	40	21	17
<b>Total</b>	<b>9.003</b>	<b>6.875</b>	<b>12.640</b>	<b>12.376</b>	<b>16.417</b>	<b>29.591</b>	<b>9.590</b>	<b>8.218</b>
<b>Saldo anual</b>	<b>2.128</b>		<b>264</b>		<b>-13.174</b>		<b>1.372</b>	

**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do CAGED / MTE (2022).

**Figura 33** – Gráfico demonstrando o saldo de admissões líquidas, por atividades econômicas selecionadas no Município de Itaboraí, entre os anos 2008 e 2019.

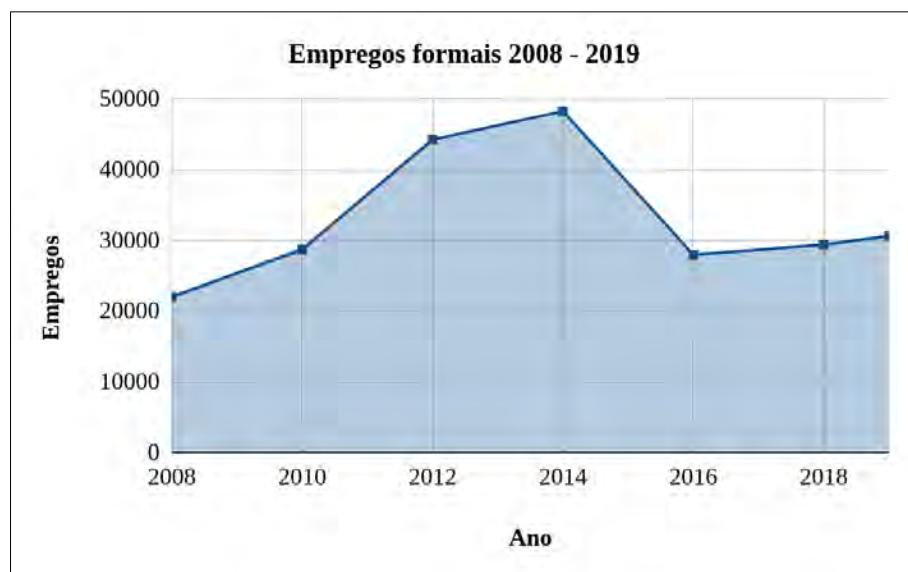


**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do CAGED / MTE (2022).

Os dados apresentados ilustram bem como a interrupção do COMPERJ em 2015 levou o município de Itaboraí a uma situação de decadência socioeconômica. A situação se deteriorou significativamente e o município observou uma queda acentuada nos níveis de empregos formais que registraram uma redução de, aproximadamente, 72,62% em 2016, conforme pode ser observado na figura 34. Dados do TCE/RJ (2020) revelam que em todo comércio da cidade, cerca de 15 mil postos de trabalho foram extintos, impactando fortemente a arrecadação municipal, que teve uma queda de R\$ 113 milhões na arrecadação do ISS.

De acordo com a Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo - CNC (2017), cerca de 512 micro e pequenas empresas encerraram suas atividades entre 2015 e 2016. Esse valor é superior ao somatório de micro e pequenas empresas que encerraram suas atividades no período de 2010 a 2014, que totalizou 333 fechamentos.

**Figura 34** – Gráfico mostrando a evolução do número de empregos formais no Município de Itaboraí – RJ, entre 2008 e 2019.



**Fonte:** Elaboração da autora, com dados da Ministério do Trabalho e Emprego – MTE; Relação Anual de Informações Sociais – RAIS, extraídos da Fundação CEPERJ (2021).

A imagem de Itaboraí que tais dados permitiram construir, revela um quadro de melhoria no auge dos investimentos na cidade, o qual não se manteve após a paralisação do COMPERJ, o que demonstra que todas as variáveis analisadas são dependentes da política econômica praticada sendo fundamentais para o rumo do desenvolvimento urbano no município.

## CAPÍTULO III

### A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CIDADE: CENÁRIOS APÓS A INFLUÊNCIA DO COMPERJ

*O céu de Ícaro tem mais poesia que o de Galileu...*  
VIANNA, H.; TILLETT, Teresa T. (1991).

Ao longo do processo de produção do espaço urbano sob a ótica dos investimentos produtivos, são tecidas novas configurações que interferem na organização e no desenvolvimento socioeconômico dos territórios. Partindo dessa premissa, o capítulo 3 apresenta a forma como se deu a produção capitalista na cidade de Itaboraí, a partir das transformações do espaço urbano desencadeadas pelo COMPERJ.

As mudanças ocorridas na urbanização diante do cenário estabelecido expressaram espacialmente as desigualdades sociais e econômicas na medida em que o capital dinamizou um mercado imobiliário que determinou espaços de valorização e de segregação na cidade. Dando ênfase às implicações centradas em grandes empreendimentos imobiliários e negócios locais estabelecidos no município, sobretudo, após o declínio do COMPERJ, propõe-se uma análise do espaço urbano aproximando a discussão teórica da realidade empírica observada.

#### 3.1 A produção do espaço urbano em Itaboraí sob a ótica dos investimentos produtivos

Na concepção de Santos (2006, p. 199) o espaço é “um conjunto indissociável, complementar e contraditório, de sistemas de objetos e de sistemas de ações” que, em sua totalidade, abrange relações que se manifestam através de funções e formas que, ao serem materializadas através da técnica, transformam os territórios, tornando os seus objetos cada vez mais artificiais. Portanto, deve ser entendido a partir dos processos dialéticos que se dão ao longo do tempo, entre formas, funções, estruturas e processos.

A cidade capitalista, espaço construído e materializado através do conteúdo urbano produzido pela reprodução social, configura o local onde se manifestam contradições sociais. Isso porque a cidade se desenvolve a partir da lógica do capital, ao constituir a base material dos meios de produção e de reprodução da força de trabalho, necessárias ao processo de acumulação. Dessa forma, elementos como saúde, educação, emprego, moradia, saneamento e transportes, dentre outros, tornam-se fundamentais no processo de reprodução promovida pelo capital e na produção dos espaços urbanos. Em geral, considerando áreas periféricas e carentes, tais elementos por vezes adquirem um caráter de insuficiência na medida em que a

sociedade assume o ônus da acumulação, mas nem sempre os benefícios do desenvolvimento capitalista.

Neste contexto, os estudos sobre o papel dos atores sociais na produção do espaço urbano e de sua importância no processo de valorização do capital nas cidades ganham relevância (LEFEBVRE, 2000; HARVEY, 2005). Em princípio, mais do que aspectos referentes à materialidade, tais como edificações, infraestrutura viária e saneamento, por exemplo, a produção do espaço “significa também um modo de vida, no caso urbano, existente e referente a um dado momento histórico. Para compreendê-lo, é preciso analisar as relações entre seus atores e as formas de produção existentes no processo de produção espacial” (ALVES, 2019, p. 552).

Na perspectiva de Lefebvre (2008, p. 44), o espaço urbano é resultante das relações sociais de produção e da reprodução da sociedade. Enquanto um produto social, o espaço urbano é “um instrumento político intencionalmente manipulado, mesmo quando a intenção se dissimula sob as aparências coerentes da figura espacial”. Por essa razão, o espaço urbano torna-se alvo de disputa pelo capital e por atores hegemônicos que produzem a cidade, tendo o Estado como agente fundamental na organização desse processo. Através de suas ações no território, esses atores controlam e dão significado ao crescimento e à reestruturação do espaço urbano, que funciona como meio de produção, controle e dominação.

O processo de produção do espaço urbano torna-se “tanto produto como condição dos processos sociais de transformação em andamento, na fase mais recente do desenvolvimento capitalista” (HARVEY, 2005, p. 165). A apropriação e os modos de uso do espaço tendem a se subordinarem cada vez mais ao mercado. A cidade então, é transformada em mercadoria exibindo o caráter “contraditório da produção do espaço, tornado como valor de troca, como momento importante do processo de valorização do capital” (CARLOS, 2020, p. 352).

A produção do espaço se realiza sob a égide da propriedade privada do solo urbano, onde o espaço fragmentado é vendido em pedaços, tornando-se intercambiável a partir de operações que se realizam através e no mercado. [...] Deste modo, o espaço é produzido e reproduzido, de um lado, enquanto espaço de dominação – como estratégia do Estado, portanto, política - e de outro, como mercadoria reproduzível. [...] Subordina-se cada vez mais à troca e à reprodução do valor de troca, submetendo o uso às necessidades do mercado imobiliário (CARLOS, 2007, p. 75).

A cidade enquanto espaço como valor de troca se sobrepõe ao espaço como valor de uso em resposta à lógica econômica na qual está inserida, cuja imposição se torna maior do que a capacidade de resistência de grupos sociais que possuem maior vulnerabilidade. Como

resultado, pode se estabelecer a desterritorialização, tal como observado por pesquisa em comunidades situadas nos arredores da Área de Preservação Ambiental - APA de Guapimirim e de coletores de Caranguejo em Itambi, em função da implantação do COMPERJ (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018). Na ocasião, a Petrobras estabeleceu o Programa de Remanejamento e Monitoramento da População Deslocada pela Desapropriação, como um dos elementos considerados essenciais para a inserção desse território em um dos projetos de compensação. Na verdade, trata-se da contrapartida social “dos pré-requisitos que os gestores do Estado se apoiam: visão em curto prazo, interesses globais sobrepondo-se aos interesses locais, racionalidade estritamente técnico-científica” (MOYSÉS, 2010, p. 8).

A produção do espaço urbano na cidade de Itaboraí a partir do COMPERJ, demonstrou os efeitos da reprodução capitalista desigual, na medida em que a cidade esteve subordinada aos interesses e necessidades do capital, e não necessariamente aos interesses sociais. Desse modo, o espaço como mercadoria, tido como desdobramento necessário da reprodução do capital diante do empreendimento, evidenciou a fragmentação do espaço pelo mercado imobiliário. Aos poucos, foram sendo estabelecidos novos espaços de acumulação, os quais se manifestaram no tecido urbano de forma seletiva e desigual, em uma contradição entre produção social e apropriação privada (CARLOS, 2020, p. 355).

Lefebvre (2000) abordou a produção do espaço social através da dialética entre espaço concebido, vivido e percebido, considerados indissociáveis, para referenciar os usos inerentes ao processo de apropriação da cidade. Na perspectiva dessa tríade, a cidade pode ser vista como um produto contínuo da sociedade que materializa em sua paisagem diferentes períodos históricos de reprodução das relações sociais. Logo, é preciso entender como a reprodução do capital se desdobra na realidade urbana.

Para Lefebvre, o espaço concebido corresponde à representação do espaço, ou seja, à imagem do espaço que, ao mesmo tempo, é responsável por defini-lo. A representação espacial está associada às relações de produção, ao planejamento, ao conhecimento e à ordem instituída (LEFEBVRE, 2000). O modo como o espaço e o tempo são representados pode afetar a maneira como nós e os outros interpretamos e depois agimos com relação ao mundo. Isso não significa, porém, que as práticas sejam determinadas pela forma construída, pois elas não se circunscrevem a todo esquema fixo de representação. Novos sentidos podem ser atribuídos para materializações mais antigas do espaço e do tempo, o que leva à apropriação dos espaços antigos de maneiras bem modernas, “tratando o tempo e a história como algo a

ser criado, em vez de aceito” (HARVEY, 1992, p. 190).

Segundo Lefebvre (2000, p. 66), o espaço vivido corresponde aos espaços de representação, que se dão através de símbolos e imagens que o acompanham, ou seja, dizem respeito às aspirações, formulações e interpretações elaboradas sobre o espaço de vivência de indivíduos ou de grupos sociais. “Trata-se do espaço dominado, passivamente experimentado”, é o espaço dos moradores, daqueles que o usam. As práticas espaciais relacionadas ao espaço vivido remetem à forma como os indivíduos e os grupos sociais vivenciam esse espaço em toda sua desigualdade e contradição (LEFEBVRE, 2000). Os espaços de representação, portanto, têm o potencial não somente de afetar a representação do espaço como também de agir como força produtiva material com respeito às práticas espaciais (HARVEY, 1992, p. 201).

O espaço percebido é aquele em que o indivíduo identifica e atribui significados. É o espaço da *práxis*, isto é, da prática social que expressa “a relação entre prática cotidiana (uso do tempo) e realidade urbana (as rotas e redes que se ligam aos lugares de trabalho, da vida ‘privada’, de ócio)”, que contribuem para a produção do espaço (LEFEBVRE, 2000, p. 65).

Em analogia à essa tríade lefebvriana apresentada, é possível entender que no município de Itaboraí, em razão do COMPERJ, esse processo de produção evidenciou locais onde o espaço foi amplamente apropriado pelo capital e outros em que a reprodução do espaço não configurou o interesse do capital, estando à parte das intervenções e políticas públicas no município. Analogamente, a dimensão do concebido está representada através dos investimentos públicos e privados direcionados ao COMPERJ que interferiram no espaço através dos empreendimentos, das obras de infraestrutura e dos empreendimentos imobiliários que ali foram estabelecidos. A materialização do volume de investimentos no município de Itaboraí transformou o espaço vivido à medida que este refletiu no cotidiano da sua população e no seu meio de reprodução. No que se refere ao espaço percebido, o COMPERJ representou simbolicamente a percepção de que o empreendimento traria desenvolvimento e crescimento econômico do município, como elementos de justificativa para sua implantação e legitimação, vinculados ao quadro de carências conhecido na região.

O discurso vinculado ao que se poderia denominar de “janela de oportunidades” determinada pelo COMPERJ acionou representações positivas, tais como encarnar um elemento estruturante de um novo modelo de desenvolvimento regional sustentável que traria dinamismo econômico a uma região estagnada e com baixos indicadores sociais. (BIENENSTEIN, et al., 2018, p. 44).

No entanto, segundo Bourdieu (1989), as produções simbólicas estão vinculadas aos interesses das classes dominantes, uma vez que o poder simbólico se define a partir de uma relação determinada entre os que exercem o poder e os que lhe estão sujeitos. É neste contexto que a propriedade privada influencia a vida cotidiana de forma definitiva, “redefinindo o lugar de cada um no espaço, encerrado numa prática socioespacial limitada pela norma como forma legítima de garantir os acessos diferenciados aos bens produzidos” (CARLOS, 2011, p. 65).

### **3.2 Uso do solo e valorização do espaço urbano**

Pensar o uso e a valorização do espaço urbano requer apreender a ação reprodutora de seus agentes materializada em um constante processo de reorganização espacial, tido como expressão da lógica do capital em diferentes momentos. De acordo com Singer (1980, p. 79), a demanda por solo urbano, no que se refere à ocupação e à realização de atividades produtivas, incide sobre seu valor tornando o mercado imobiliário essencialmente especulativo. Nesse processo, o espaço é utilizado como condição necessária à produção para a geração de mais-valia, além de propiciar a obtenção de renda fundiária<sup>19</sup>, passando a ser consumido produtivamente.

O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção. Mas o “capital” imobiliário não entra neste processo, na medida em que o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto, também da produção, mas não constitui em si, meio de produção, entendido como emanação do trabalho humano que o potencia. A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém. (...) O "capital" imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e, sim, a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade (SINGER, 1980, p. 77-78).

O espaço consumido produtivamente nas estratégias de acumulação capitalista é transformado pelo consumo, reproduzindo-se ao criar um espaço novo, em geral, regido pela crescente urbanização que, contradiatoriamente, se materializa através dos padrões de segregação social, econômica e cultural. A maximização dos valores de troca, que se sobrepõe

---

19 A partir da constatação da propriedade privada do solo como necessidade histórica do desenvolvimento capitalista, Marx ([1894], 2017) esclarece de forma ampla o fenômeno da renda fundiária a partir dos conceitos de renda diferencial, renda absoluta e renda de monopólio, dentro da concepção de que a posse sobre a propriedade de terra pode conferir aos proprietários fundiários uma parcela do excedente produzido.

aos valores de uso pela lógica econômica vigente, produz benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminui as oportunidades para outros (HARVEY, 1980, p. 150).

O consumo produtivo assim, além de produzir, torna-se ao mesmo tempo uso e valor de uso. Como a privatização dos meios de produção é uma condição geral do sistema capitalista, “ocorre uma crescente privatização do espaço na medida em que este se incorpora ao capital como meio de produção” (BOTELHO, 2007, p. 21). Dada à premissa de que a terra, enquanto propriedade privada, não constitui um capital, mas sim um equivalente de capital, seu processo de valorização decorre do modo como se dá sua apropriação e uso. Isso porque a terra e tudo o que nela é produzido, agregam valor ao solo urbano. As formas de uso é que vão determinar a maior ou menor valorização do mesmo.

O preço da terra, então, se estabelece a partir da disputa entre os agentes hegemônicos pelo controle do espaço, cuja demanda expressa a relação entre o preço e o valor, que é determinado a partir das possibilidades de uso. A valorização do solo urbano depende, portanto, da forma como o capital define sua expansão no espaço, o que por conseguinte, determina como o Estado vai intervir na oferta de serviços e de infraestrutura para atender aos interesses dos atores que irão ocupar determinada porção do solo urbano.

De acordo com Singer (1980, p. 79), a produção do espaço urbano também se manifesta quando áreas, antes destinadas às atividades rurais, são incorporadas ao tecido urbano. A valorização do solo urbano, então, é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão para acontecer e, por isso, o especulador de dispõe a esperar um certo período, até que as condições propícias para esse fim tenham se realizado. Essa premissa ficou evidenciada em Itaboraí que, a partir do anúncio do COMPERJ levou o município a experienciar um *boom* no mercado imobiliário.

A intensidade da valorização imobiliária em Itaboraí foi analisada no estudo de Cardoso (2019, p. 119), ao demonstrar que lotes situados nos distritos no entorno do COMPERJ, tais como Visconde de Itaboraí, Itambi, Porto das Caixas e Sambaetiba, localizados em ambiente predominantemente rural, que custavam entre R\$ 3 mil e R\$ 10 mil, em agosto de 2006, passaram a ser avaliados entre R\$ 30 mil a R\$ 40 mil, conforme apontado pelo secretário de governo de Itaboraí na ocasião, Janô Beserra de Araújo. A partir disso, uma série de lançamentos imobiliários foi realizada na cidade, refletindo múltiplas formas de transformar o espaço e suas paisagens.

No distrito de Sambaetiba, um terreno de cerca de 2 mil metros quadrados que, em 2009, era avaliado em R\$ 5 mil reais, em 2011 passou a custar aproximadamente R\$ 200 mil. A média de aluguel de uma residência do tipo casa de alvenaria com 2 quartos nessa localidade era de R\$ 1.200, ao passo que o aluguel de um sítio contendo duas casas em suas delimitações, custava em torno de R\$ 3 mil reais. No local ainda existem muitos vazios rurais e urbanos, que podem ser objeto de novas implantações destinadas ao uso comercial e para novas plantas industriais (ADEMI, 2012).

Muitas empresas e investidores de outros estados passaram a investir em imóveis e terrenos nas proximidades do COMPERJ para garantir espaços antes que os preços se tornassem mais elevados, tal como estava acontecendo no centro da cidade. Entre as empresas que apostaram no aumento da demanda por moradia motivada pelos grandes investimentos feitos no município de Itaboraí, está a Gaia Realizações Imobiliárias, empresa atrelada ao mercado de petróleo e gás. A empresa lançou um empreendimento residencial no município em 2011 – o Vita Felice, cujo valor geral de vendas foi de R\$ 69 milhões (ADEMI, 2012).

Considerando que os investimentos geralmente vêm acompanhados de perspectivas de melhoria das condições socioeconômicas e aumento da qualidade de vida, o cenário até então presente em Itaboraí já evidenciava expectativas e desafios quanto ao desenvolvimento de políticas públicas. Era esperado que, junto com empreendimentos que passaram a ser erguidos na cidade, também fossem promovidas obras de infraestrutura urbana, que houvesse melhoria no abastecimento e fornecimento de água tratada, no saneamento ambiental, na rede de transporte, além da ampliação dos serviços de saúde e de educação. Elementos que, inclusive, são parte de uma demanda já conhecida na região e que poderia ser superada.

No município de Itaboraí predominava uma urbanização de padrão popular, com moradias simples e poucas edificações revestidas, ruas sem pavimentação, saneamento precário e *déficit* de serviços urbanos (figura 35). “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 ao perfil socioeconômico de sua população de classe média e média baixa” (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, p. 42).

**Figura 35** – Fotografia de vista aérea do bairro Manilha, próximo à RJ-104, em Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Google Maps, capturado pela autora (2019).

Outro aspecto importante a ser considerado, diz respeito à questão da moradia e à precariedade de serviços públicos prestados em determinadas localidades do município, sobretudo, em áreas onde ocorrem domicílios em assentamentos populares, conforme exposto anteriormente, as quais tem a situação agravada pela falta de saneamento ambiental adequado, demonstrando os efeitos perversos da espoliação urbana<sup>20</sup> em cenários não atingidos pelo capital e pela valorização imobiliária (figura 36).

**Figura 36** – Assentamento Rato Molhado, Itaboraí – RJ, em 2020.



**Fonte:** Google Maps, capturado pela autora (2022).

<sup>20</sup> Termo cunhado por Kowarick (1979), que expressa “o somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de existência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho”.

A expansão da cidade e do número de habitantes no decorrer dos anos, salientou a escassez de serviços e infraestrutura em relação à demanda criada diante do crescimento projetado, exacerbando a valorização de localidades mais bem estruturadas nas proximidades do empreendimento e nas áreas centrais da cidade. “O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação dessas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um preço elevado pelo direito de morar” (SINGER, 1980, p. 82).

De acordo com informações do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI/RJ (2013), a valorização dos imóveis no município de Itaboraí atingiu 70% entre 2010 e 2013. O preço do metro quadrado de uso residencial para a venda na ocasião custava em média R\$ 1.700 e para uso comercial, era em torno de R\$ 3.500. Durante esse período, o valor dos imóveis no município aumentou de forma significativa. Entre janeiro de 2010 e julho de 2012, o valor médio do metro quadrado no município cresceu cerca de 319%, conforme pode ser evidenciado na tabela 10 e na figura 37 (FIPE, 2014).

Segundo informações divulgadas pela Prefeitura de Itaboraí, até o mês de julho de 2009, o município havia recebido mais de 1,2 mil projetos no setor imobiliário, sem contar a existência de aproximadamente 30 grandes projetos em construção na época, com conclusão prevista para os anos 2013 e 2014 (ADEMI, 2013).

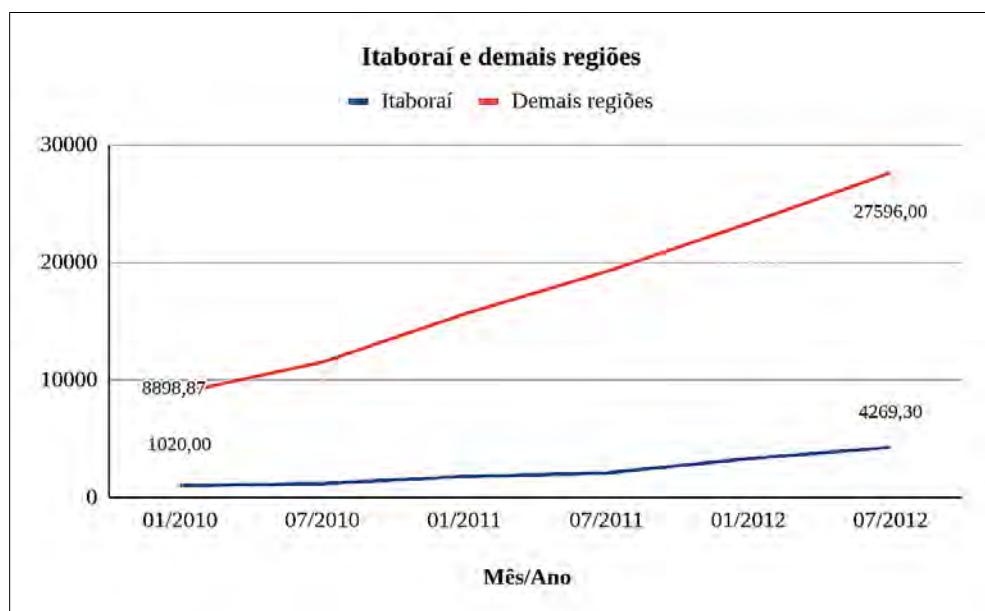
“Chegou num patamar acima da realidade que a cidade estava acostumada. Hoje, existe uma fila de comerciantes para alugar imóveis. Não há imóveis para dar conta de tanta procura. Muitas empresas querem instalar escritórios na cidade. Como algumas não conseguem, elas mandam os seus trabalhadores de ônibus. O que gasta mais dinheiro e causa prejuízo para as empresas” (GONÇALVES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, 2012).

**Tabela 10** – Localidades do Rio de Janeiro com maior valorização entre 2010 e 2012.

Localidade	Valor (R\$) m <sup>2</sup> em Jan./2010	Valor (R\$) m <sup>2</sup> em Set./2012	Valorização
Itaguaí	1.343,10	5.800,00	332%
Itaboraí	1.020,00	4.269,30	319%
Leblon	12.726,00	39.391,40	210%
Ipanema	10.708,90	32.653,40	205%
Gávea	10.817,50	32.539,20	201%

**Fonte:** Elaboração da autora, com base em dados percentuais aproximados obtidos da FIPE (2014).  
**Obs.:** Valores percentuais aproximados.

**Figura 37** – Gráfico da evolução do valor do metro quadrado em Itaboraí e demais regiões, de 2010 a 2012.



**Fonte:** Elaboração da autora, com base em dados da FIPE (2014).

Obs.: Cálculo baseado em valores médios para demais regiões, conforme tabela 10.

O espaço do município, dessa forma, passou a fazer parte do circuito de valorização promovida pelo capital, quer tenha sido pelo processo de mercantilização da terra, pelo seu parcelamento, realizado através do loteamento ou verticalização, ou ainda, pela sua inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro, tornando-se cada vez mais capital fictício<sup>21</sup> (BOTELHO, 2007, p. 21). Então, sob a égide do capitalismo, o espaço urbano passa a ser conquistado em meio à especulação imobiliária, com a implementação de grandes obras dentro e fora da cidade, na compra e venda do espaço (LEFEBVRE, 1999, p. 142).

Nesse movimento de expansão no município, articularam-se a oferta e a demanda convergindo e se materializando na compra e venda de imóveis, em que mercado imobiliário e incorporação emergiram como atores principais dos interesses privados. O setor imobiliário, segundo Botelho (2007, p. 46), é constituído de atividades heterogêneas, ligadas aos subsetores da indústria de construção civil, às atividades das indústrias produtoras de materiais de construção, e àquelas relacionadas ao setor terciário, tais como manutenção predial, bem como as atividades que envolvem loteamento, compra, venda e locação.

21 Corresponde aos direitos contratuais sobre um fluxo de renda futuro, cujo valor depende da capitalização de recebimentos trazidos ao valor presente por uma taxa de juros. Constitui um ativo transferível que depende da existência de um mercado secundário que ele possa expressar e não existe enquanto capital efetivo, pois trata-se da rentabilidade proveniente da valoração derivada de um capital aplicado (ROSSI, 2014).

Inserido na lógica de reestruturação espacial, a implantação do COMPERJ começou a atrair novos segmentos do setor imobiliário que, articulados ao de construção civil, buscaram a implementação de novos empreendimentos comerciais e de serviços. Em virtude das expectativas de geração de emprego e dinamização da economia, “os gestores municipais acabaram cedendo às pressões, e promoveram alterações na legislação urbanística, permitindo maior adensamento e verticalização no uso do solo urbano no município” (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, p. 50).

De acordo com Ramires (1998, p. 102), o desenvolvimento do processo de verticalização exige a ação do poder público para disciplinar esse processo, mediante o planejamento para estabelecimento de zoneamentos, gabaritos, estipulação de taxas de ocupação e índices de aproveitamento dos lotes. Todavia, conforme aponta o autor, quando se relacionam verticalização e legislação urbana, a regra geral é a subordinação desta última aos grupos de interesses de determinados grupos que produzem o espaço urbano.

A verticalização pode ser apontada como um processo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente. Apesar de representar uma das características simbólicas da urbanização, na verdade constitui uma das possíveis opções definidas por diferentes atores da sociedade e seus interesses econômicos, que implicam a estruturação interna das cidades. A verticalização do espaço urbano, nesse sentido, constitui um novo modo de construir, afetando a dinâmica de acumulação e reprodução do capital no setor de construção civil e no mercado imobiliário (RAMIRES, 1998, p. 98).

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p. 30).

A transformação da paisagem e a produção do espaço urbano, determinada a partir de investimentos e da reprodução do capital para a viabilização de uma forma de uso, cria novas espacialidades. Assim, a verticalização resulta da multiplicação do solo urbano em um espaço reproduzido a partir de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano” (SOUZA, 1994, p. 135). Ela implica mudanças na estrutura social, valor e uso do solo urbano, agregando valor de troca e não de uso aos atores hegemônicos responsáveis pela produção do espaço urbano.

A partir desse cenário, em que o espaço no município de Itaboraí foi produzido ao longo dos últimos anos, pode-se verificar a construção de grandes empreendimentos comerciais, edifícios corporativos, *shopping centers*, hotéis, condomínios residenciais, que transformam a morfologia urbana, produzindo um rearranjo espacial na cidade. Foram realizadas progressivas transformações na organização do território, principalmente, com o surgimento de um novo padrão de empreendimento, visto como símbolo de modernidade e desenvolvimento, que divergiam até então do padrão construído na cidade.

Nesse espaço em transformação, o processo de verticalização da cidade se torna proeminente e a paisagem passa a ser ocupada por grandes edifícios comerciais e residenciais em localidades em franca valorização. Apesar do COMPERJ estar localizado no distrito de Porto das Caixas, muitas empresas estabeleceram suas atividades na área central da cidade, nas proximidades da Avenida 22 de Maio, como pode ser observada na figura 38. Na porção limítrofe à via, à esquerda, por exemplo, a localidade com seta vermelha indica a construção de novos prédios que passaram a compor a paisagem a partir de 2010. Já no espaço vazio à direita, no bairro Rio Várzea, onde se nota a presença de balões (seta amarela), deu origem à unidade de supermercado Costa Azul, inaugurada em 2015.

**Figura 38** – Fotografia de vista aérea da cidade de Itaboraí, ao longo da Avenida 22 de Maio, em 2014.



**Fonte:** Sandro Giron/Jornal Grande Bahia, adaptado pela autora (2016).

Entre 2008 e 2015, a verticalização da cidade se intensificou com o aumento expressivo de empresas do setor de construção civil projetando edifícios sobre o espaço urbano, colaborando para a concentração demográfica ainda maior no 1º distrito do município (figuras 39 e 40).

**Figura 39** – Imagem da Avenida 22 de Maio, próximo ao número 4.908, bairro Rio Várzea - Itaboraí, em Janeiro de 2010.



**Fonte:** Google Maps, capturada pela autora (2022).

**Figura 40** – Fotografia da Avenida 22 de Maio, próximo ao nº 4.908, bairro Rio Várzea - Itaboraí, em Abril de 2022.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (jan. 2023).

Uma abordagem crítica, encontrada em Carlos (2004), alicerçada na ênfase conferida às dinâmicas econômicas, ressalta o papel do capital financeiro no setor imobiliário e, a partir disso, o domínio estabelecido pelo mesmo no território. A produção imobiliária, na lógica capitalista, orientada para o mercado, objetiva a reprodução ampliada do capital e a remuneração dos fatores de produção, dentre os quais podem ser incluídos o capital constante, o uso do solo e a mão de obra (BOTELHO, 2007, p. 88). Isso significa que a premissa da maior rentabilidade é o que vai direcionar os investimentos.

Diante desse contexto, Lefebvre elucidou, na década de 1970, a importância do setor imobiliário para as práticas de reprodução do capital.

O “imobiliário”, como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos “bens” não duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel e a função desse setor não deixam de crescer. Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobilários”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de “formação do capital”, isto é, de realização da mais-valia. Enquanto parte da mais-valia formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada pela especulação e pela construção imobiliária. O segundo circuito suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial (LEFEBVRE, 1999, 146-147).

É assim que o espaço construído se transforma em um ambiente de negócios, na medida em que os bens imóveis tornam-se bens móveis que circulam no mercado através dos títulos de propriedade que, a cada momento, podem ser monetizados (BOTELHO, 2007, p. 24). No mercado imobiliário, o solo urbano, transformado em mercadoria, se generaliza, adquirindo um caráter especulativo que se expressa através do sistema de compra, venda e locação, “produtos do desenvolvimento da troca e da intercambialidade de parcelas do espaço, antes nas mãos de pequenos proprietários urbanos, gerando conflito entre os usos e o sentido que cada grupo social confere ao espaço” (CARLOS, 2007, p. 78).

### **3.3 Os empreendimentos imobiliários estabelecidos no município**

A implantação do COMPERJ favoreceu o mercado imobiliário através da construção de edifícios comerciais e residenciais no município de Itaboraí, desencadeado pelo aumento

da demanda por novos moradores, empresários de dentro e de fora da cidade, além dos empresários da Petrobras. Botelho (2007, p. 88), nesse sentido, reforça que no setor comercial, o imóvel pode ser incorporado como um custo de produção, não sendo necessária a sua compra, uma vez que a locação permite que suas atividades sejam desenvolvidas normalmente, sendo esse, “o padrão mais comum no modo de produção capitalista contemporâneo, caracterizado por uma crescente mobilidade do capital”.

As relações capitalistas ao se manifestarem no território favorecem a segregação e o capital financeiro atua como elemento indutor. “A transformação da cidade em futuro ambiente de negócios do setor petrolífero justificou a demanda por imóveis comerciais e hotelaria” (CARDOSO, 2019, p. 124), mostrando que os potenciais investidores buscam ganhos financeiros com a valorização no município.

Entre os empreendimentos do setor de hotelaria, a Rede Accor, em parceria com o Grupo Maio/Paranasa inaugurou em 2013 o Hotel Ibis Itaboraí, considerado a primeira unidade com bandeira internacional no município, totalizando um investimento de R\$ 50 milhões. O empreendimento é composto por uma torre única, possui 200 unidades de apartamentos que variam de 18 a 29 metros quadrados ( $m^2$ ), além de lojas a serem alugadas na parte frontal (figura 41). Objetivava atender à demanda gerada pelo movimento estabelecido na cidade a partir do funcionamento do COMPERJ, no entanto, a taxa de ocupação média em 2014 não chegou a 42%, bem abaixo da meta estabelecida, que era de 75%, conforme evidenciado por Paulo Júnior (2015).

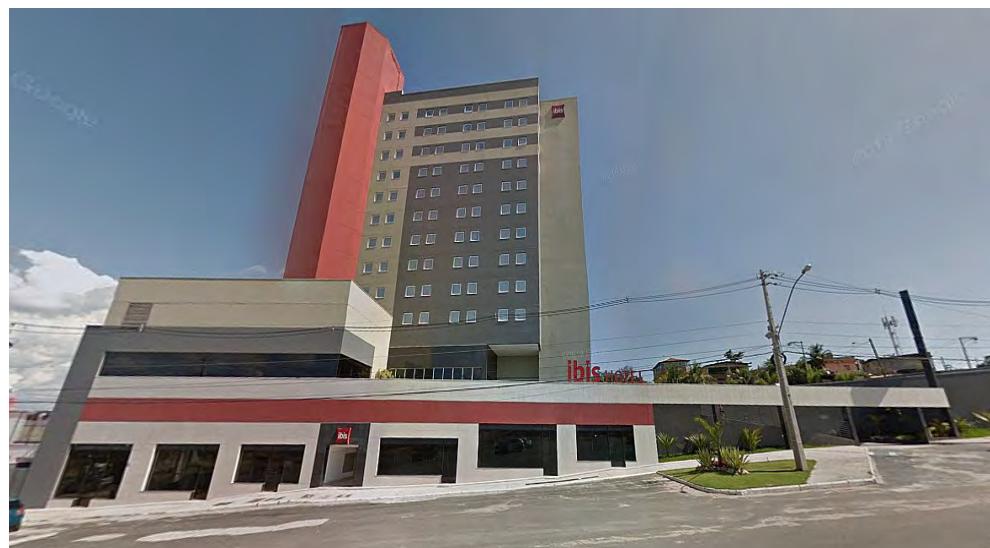
Dentre os problemas desencadeados, em resposta a reclamação feita por um investidor no site Reclame Aqui<sup>22</sup>, em 14/10/2014, o qual alegou “*investimento que não vale a pena, investi 250 mil e recebo 120 reais em média*” o Grupo Maio alegou que:

“No caso específico do Ibis Itaboraí, a oportunidade da sua implantação estava vinculada à instalação do Comperj e indústrias de segunda e terceira geração, entretanto, como amplamente divulgado pela mídia, o cronograma dessas implantações foi significativamente postergado pelo governo federal. Em consequência, o mercado de hospedagem local não alcançou, ainda, o patamar de ocupação previsto nos estudos mercadológicos, comprometendo a rentabilidade do empreendimento” (MAIO EMPREENDIMENTOS, RECLAME AQUI, 07/11/2014).

---

<sup>22</sup> [https://www.reclameaqui.com.br/maio-paranasa/investimento-que-nao-vale-a-pena-invisti-250-mil-e-recebo-120-reais-em-me\\_10389601/](https://www.reclameaqui.com.br/maio-paranasa/investimento-que-nao-vale-a-pena-invisti-250-mil-e-recebo-120-reais-em-me_10389601/). Acesso: 01/03/2023.

**Figura 41** – Hotel Ibis Itaboraí, situado na Avenida 22 de Maio e inaugurado em 2013.



**Fonte:** Google Maps, imagem de 2013 capturada pela autora (2022).

Importa ressaltar que em março de 2017, esse empreendimento teve sua bandeira convertida para a Rede Hoteleira Samba, que assumiu a operação desse hotel, diante do quadro de desmobilização de investimentos estabelecido em Itaboraí a partir de 2015, após declínio do COMPERJ (figura 42).

**Figura 42** – Fotografia do Hotel Samba, ex Rede Ibis, permanece com lojas na frente do empreendimento fechadas, em Dezembro de 2022.



**Fonte:** Acervo pessoal da Autora (dez. 2022).

Um dos maiores destaques na época foi o lançamento do maior complexo imobiliário do município de Itaboraí pela PDG Realty em Abril de 2015 - o Enterprise City Center, situado na Avenida 22 de Maio, no centro da cidade. O empreendimento é constituído por um conjunto de 6 torres cujo valor geral de vendas somou R\$ 350 milhões.

O complexo compreende dois blocos com 156 unidades residenciais (Enterprise Residence); um *Mall* com 61 lojas de 26 m<sup>2</sup> a 1.900 m<sup>2</sup> com espaço de convívio central, praça de alimentação e *internet wireless*; uma torre de espaços corporativos com 519 unidades de 247 m<sup>2</sup> a 507 m<sup>2</sup> (Enterprise Corporate); duas torres de escritórios (Enterprise Office) e uma torre de suítes – *flat* voltada para o turismo de negócios, com 220 unidades de 27 m<sup>2</sup> administrada pela Promenade (Enterprise Suítes), em uma área total de 15 mil metros quadrados (figura 43).

**Figura 43** – Imagem ilustrativa do complexo empresarial Enterprise City Center, em Itaboraí – RJ.



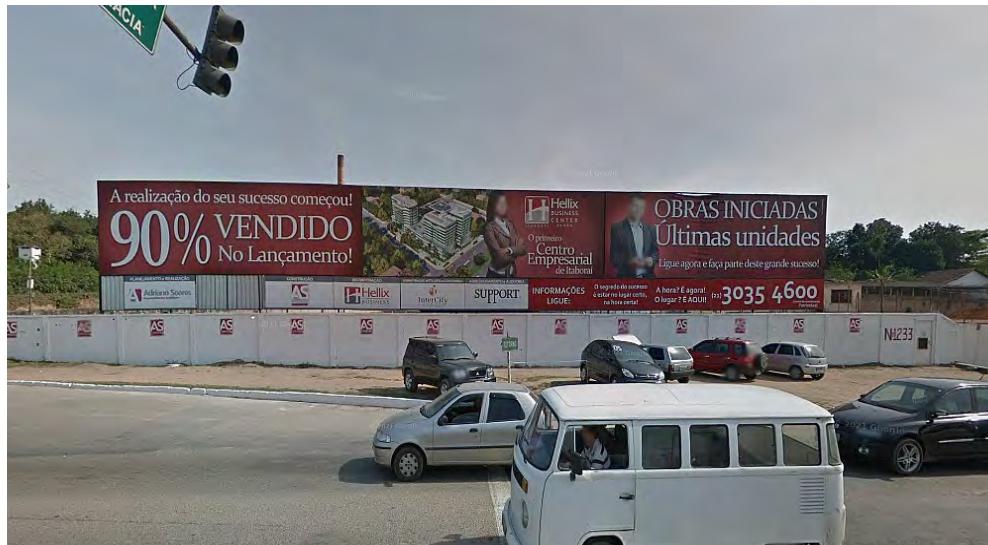
**Fonte:** <https://enterprisecitycenter.wordpress.com/empreendimento/> (2022)

O Itaboraí Office Tower, empreendimento comercial com 96 salas e 2 lojas, construído pela Call Construtora Alves Lopes, foi todo vendido no lançamento. O edifício está localizado na Rua Raimundo de Farias, transversal à Avenida 22 de Maio, no centro. Segundo expectativas do diretor comercial da construtora – Rodrigo Alves, “além dos prédios comerciais, as construções residenciais são voltadas para as pessoas que estão trabalhando na

construção do COMPERJ. O verdadeiro crescimento vai acontecer quando o complexo estiver funcionando e as pessoas quiserem morar perto do trabalho" (ADEMI, 2013).

Conforme demonstrado através de alguns dos empreendimentos estabelecidos, o município de Itaboraí foi apresentado como um local em expansão, com expectativas promissoras (figura 44). Os lançamentos imobiliários apelavam para novos elementos de divulgação e propaganda com anúncios em inglês, que destacavam as vantagens locacionais a partir da infraestrutura criada e da proximidade do COMPERJ (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, p. 51).

**Figura 44** – Imagem de anúncio da AS Construtora e Adriano Soares empreendimentos imobiliários, para o Hellix Business Center, em Setembro de 2011.



**Fonte:** Google Maps, capturada pela autora (2022).

De acordo com Oliveira e Cândido (2018, p. 77), a construção dessa série de edifícios comerciais e residenciais no centro do município de Itaboraí produziu mudanças na morfologia do ambiente comercial e de negócios na área central da cidade, acarretando, simultaneamente, um movimento de valorização e outro de especulação imobiliária desenfreada. O primeiro movimento simboliza o processo de inversão de capitais nacionais e estrangeiros, gerando “um aumento no preço da terra, sobre a qual se erguem imóveis para os mais versificados usos, estabelecendo-se um novo ciclo de renda da terra urbana no município” (PEREIRA, 2011; 2016).

Dado o processo evidenciado, observou-se um movimento de elevação dos preços dos imóveis já existentes, bem como dos aluguéis residenciais e comerciais. Nesse caso, “não se trata da criação de valor por meio de novos empreendimentos e obtenção de renda da terra urbana. Trata-se de especulação propriamente dita” e que vai influenciar a especulação circunstancial em áreas periurbanas, na medida em que os promotores imobiliários se antecipam à perspectiva de demanda futura (OLIVEIRA; CÂNDIDO, 2018, p. 77).

A publicidade dos novos empreendimentos mostra explicitamente a sua vinculação com a dinâmica imobiliária provocada pelo Comperj, e confirma as previsões bastante óbvias que foram feitas assim que a sua implantação foi anunciada, em relação à forte valorização fundiária que provocaria e à necessidade de prever mecanismos de recuperação de mais-valias urbanas que pudesse permitir uma gestão social da valorização da terra e antecipar a formulação de uma política habitacional e urbana para enfrentar as novas demandas, que se somariam ao passivo típico das periferias metropolitanas (SALANDÍA, 2018, p. 120).

Resta averiguar se a dinâmica econômica estabelecida após a não consolidação do COMPERJ, significou precisamente a manutenção das expectativas de ocupação dos empreendimentos estabelecidos no município, dada à quantidade importante de anúncios de venda e locação de imóveis que se encontra nas diversos locais. Esse aspecto pode sugerir a necessidade de ações efetivas para a recuperação e a retomada do setor imobiliário comercial no município e apontar limitações nos processos de planejamento e ordenamento territorial.

### **3.4 Implicações na dinâmica imobiliária e urbana a partir do declínio do COMPERJ**

O modelo de desenvolvimento orientado para a elaboração de grandes projetos de investimentos, como o COMPERJ, produz efeitos que atingem o território e sua população, transformando espaços e modos de vida. Em geral, são apropriados recursos humanos e ambientais locais em resposta à uma lógica econômica, que nem sempre corresponde às decisões tomadas no interior dos territórios que recebem os projetos, mas aos interesses dos atores que detêm o capital. Diante da pujança econômica desencadeada em Itaboraí a partir dos investimentos recebidos, “assistiu-se a uma verdadeira instrumentalização do território, quer seja através das transformações produtivas da economia industrial ou através do enfoque político e institucional”. Tal instrumentalização demonstra que o território se tornou uma nova unidade de mediação entre o espaço e os atores locais e demais esferas regionais (SCHNEIDER E TARTARUGA, 2004, p. 109).

Um dos maiores dilemas que se apresenta atualmente é o que fazer com o grande número de edifícios erguidos para atender à demanda prevista pelo polo petroquímico e que repercutiu no forte abalo que afetou o setor imobiliário no município. Chama a atenção a quantidade de “elefantes brancos”<sup>23</sup> no município de Itaboraí como um dos impactos mais visíveis da perda de investimentos. Os edifícios comerciais ficaram vazios e suas fachadas ganharam anúncios de “aluga-se” e “vende-se”, outros sequer tiveram a construção concluída tendo sido interrompidos no meio do caminho, logo após o declínio do COMPERJ em 2015. Hoje, tais edifícios compõem um esqueleto de estruturas vazias e abandonadas na região, demonstrando os efeitos perversos estabelecidos sobre esse território.

Nas figuras 45 e 46, é possível observar uma grande construção do que seria um empreendimento hoteleiro de 15 andares e aproximadamente 1,5 mil metros quadrados, que seria erguido até janeiro do ano de 2014. O imóvel, situado na Rua Osório Costa, distrito de Manilha, no acesso à RJ-104, teve sua construção abandonada após adiamento das obras do COMPERJ e notícias de que o empreendimento seria interrompido. Em meio às paredes externas, repletas de pichações, sobressai a palavra “vultos”. Apesar de não se poder afirmar qual o verdadeiro sentido dessa palavra, é possível fazer uma analogia à lembrança irônica da esperança de desenvolvimento vivenciada no município (OLIVEIRA, 2015).

**Figura 45** – Fotografia de construção abandonada de um empreendimento hoteleiro a partir de 2014 no município de Itaboraí - RJ, após declínio do COMPERJ.



**Fonte:** Oliveira (out. 2015)

---

23 Metáfora utilizada para se referir à grandes obras feitas com vultuosos investimentos e que estão em desuso.

**Figura 46** – Fotografia recente da construção abandonada de um empreendimento hoteleiro no município de Itaboraí – RJ.

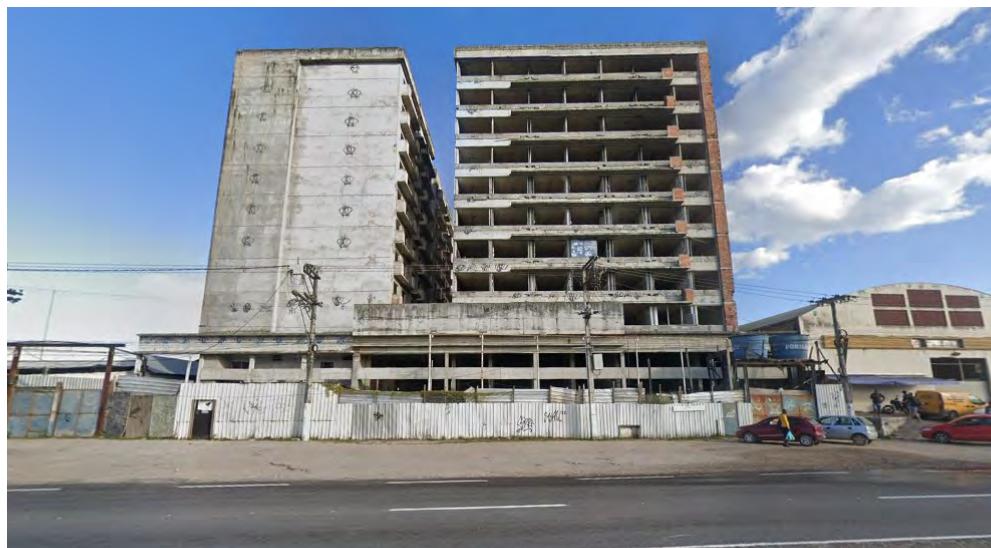


**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022)

Vários foram os projetos de construção abandonados no município de Itaboraí, em geral, configurando “elefantes brancos” que haviam sido planejados para serem empreendimentos de caráter moderno, de uso misto, que destoavam na paisagem ao redor, em meio a ruas estreitas. Hoje, muitos se tornaram estruturas depredadas, com infraestruturas danificadas e em espaços precários.

Na figura 47, pode-se verificar outro exemplo de esqueleto arquitetônico em plena Avenida 22 de Maio – o Global Center Itaboraí, projeto elaborado pela GEP – *Global Equity Properties* em parceria com a Prêmio Empreendimentos e comercializado pela Brasil *Brokers*. De acordo com vídeo promocional da GEP realizado no ano de 2012, toda a administração e *pool* hoteleiro seriam gerenciados pela Protel. Previsto para inaugurar em 2013, foi projetado para abrigar 1 torre comercial, 1 torre de suítes hoteleiras, 2 torres de *flats*, além de 8 lojas comerciais, serviços e área de lazer com espaço *fitness*, sauna com repouso, piscina e restaurante. O empreendimento, que ocupa uma área de 4350 m<sup>2</sup>, prometia unidades já decoradas e mobiliadas, tudo com valor incluso no preço do imóvel, mas a expectativa se converteu em uma realidade bem distinta daquela previamente planejada.

**Figura 47** – Fotografia com situação atual do empreendimento Global Center Itaboraí, na Avenida 22 de Maio.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

Na figura 48, contendo outro lançamento imobiliário feito pela incorporadora Hyser Empreendimentos e Participações, é possível observar o esqueleto de um empreendimento abandonado onde seria erguido um edifício corporativo de 10 andares, o Blue Trade Itaboraí, situado na Avenida 22 de Maio, no bairro Venda das Pedras, que começou a ser construído em 2012.

**Figura 48** – Fotografia de empreendimento imobiliário corporativo abandonado, situado na Avenida 22 de Maio, em Venda das Pedras, Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (fev. 2023)

Além dos empreendimentos imobiliários abandonados ou inacabados no município, importa ressaltar que muitos daqueles que foram inaugurados em pleno apagão econômico e incertezas quanto aos rumos do COMPERJ, atualmente funcionam com a capacidade de ocupação menor do que a prevista, além dos exemplos apontados no item 3.3, demonstrando um quadro de decadência econômica e perspectivas não consolidadas. O impacto dessa problemática se estende para além dos investimentos realizados, impondo à sociedade custos econômicos elevados em função da indisponibilidade do ativo público e, consequentemente, de emprego e renda, os quais dinamizariam o mercado local e trariam melhorias sociais.

Não se pode deixar de evidenciar que os novos empreendimentos imobiliários estabelecidos no município de Itaboraí contrastavam com o tecido urbano existente, tornando-se verdadeiros enclaves socioespaciais, os quais ressaltavam, de um lado, espaços de valorização imobiliária, de outro, reforçaram e reproduziram as desigualdades sociais. Analogamente, também “apontavam para a tendência de expulsar a população existente, na maioria dos casos, de baixo poder aquisitivo, para locais mais afastados e ainda mais precários”, “expandindo bolsões de pobreza urbana dos estratos mais baixos da classe trabalhadora” (BIENENSTEIN, *et al.*, 2018, p. 53).

Mesmo com todas as estimativas de alavancagem econômica, o município permaneceu carente de políticas públicas que pudesse atender à demanda local por serviços e infraestrutura no período em que as obras do COMPERJ estavam ativas. Em várias localidades é possível notar a ausência de pavimentação, de coleta de resíduos, de saneamento urbano, de acesso à água tratada e de limpeza urbana em várias ruas dos bairros, incluindo a existência de transportes precários. À todas essas dificuldades de acesso aos serviços de qualidade, acrescentam-se maior exposição da população às enchentes, desemprego, dificuldades de acesso aos serviços de saúde, educação e menos oportunidades de profissionalização, dentre outros problemas que ampliam a segregação urbana no município de Itaboraí.

A expansão urbana sem planejamento torna-se, assim, um dos maiores problemas e desafios para a gestão pública nesse espaço metropolitano. A problemática, que evidencia a baixa eficiência na gestão dos recursos municipais disponíveis, reside em grande parte na execução de políticas públicas limitadas, que perpassam pela incapacidade institucional de planejamento, destinação de recursos orçamentários até a sua implementação.

A interação entre infraestrutura, investimento no setor imobiliário e interesses privados nas gestões urbanas, determina a distribuição de recursos públicos atrelada à lógica da rentabilidade em detrimento do caráter social e coletivo da ação estatal. As obras de infraestrutura urbana alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso à terra para moradia (MARICATO, 2013, p. 157). Esses são fatores que refletem a deterioração da condição econômica e da qualidade de vida urbana, aumentando com isso a vulnerabilidade socioambiental da população presente nesses territórios.

Grande parte das intervenções municipais em obras públicas durante o período foram realizadas em localidades nas áreas centrais da cidade que já dispunham de determinada infraestrutura, ainda que precária, e em áreas que se tornaram de interesse particular para o mercado imobiliário. As construções atreladas às transformações territoriais demonstraram que a propriedade privada do solo urbano, expressão da materialização do espaço como mercadoria, compreendem as estratégias e a atuação de diversos agentes através dos quais o capital se reproduz. Cessadas as condições em que a acumulação e a circulação do capital ocorrem, tal como na crise instaurada em Itaboraí diante do declínio do COMPERJ, desmobilizam-se os investimentos, impactando o mercado imobiliário, o comércio local e os rendimentos da população.

Decorridos 8 anos da interrupção do COMPERJ, a cicatriz social e econômica deixada pela deserção dos investimentos ainda é visível no território de Itaboraí, que passou a se encontrar em meio a construções abandonadas e prédios subutilizados. Diversos condomínios residenciais e imóveis comerciais projetados dada a demanda promovida pelo entusiasmo econômico diante do polo petroquímico, ficaram prontos somente em 2015, logo após a derrocada do COMPERJ.

Vários prédios recém-inaugurados deram lugar a espaços completamente desertos. No Enterprise City Center, por exemplo, em imagem resgatada do mês de agosto de 2019, verifica-se que das 61 lojas do *Mall*, inauguradas em 2015, apenas duas estavam ocupadas e por empresas de grande porte, como a Leader e a Pernambucanas (figura 49).

Em visita técnica realizada no município no dia 14/12/2022, verificou-se, junto a um funcionário da equipe de manutenção do Enterprise City Center, que todas as lojas existentes no espaço interno no *Mall* estavam fechadas e nunca haviam sido ocupadas, desde a inauguração do empreendimento. Na figura 50, é possível observar, inclusive, que os espaços internos estão isolados para impedir a circulação no local.

**Figura 49** – Fotografia do espaço externo do *Mall* do Enterprise City Center, com lojas fechadas, em agosto de 2019.



**Fonte:** Google Maps, capturado pela autora (dez. 2022).

Outra dimensão evidenciada no âmbito do referido empreendimento se deu a partir da incorporadora PDG, que em fevereiro de 2017, havia entrado em recuperação judicial após acumular um total de R\$ 5,3 bilhões em dívidas junto à cerca de 22 mil credores, conforme informações no site da companhia<sup>24</sup>. Decorridos 5 anos, o montante da dívida reduziu para R\$ 1,1 bilhão devido à realização de pagamentos, descontos e parcelamentos. No entanto, a empresa acumula um montante de mais de R\$ 2 bilhões em dívidas extraconcursais, ou seja, as que não entram no processo de recuperação judicial, ressaltando uma grande dívida condominial em 2021. Assim, o juiz responsável da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, decretou a falência da Sociedade de Propósito Específico (SPE) CHL XCVI Incorporações Ltda, criada para abrigar o empreendimento Enterprise City Center.

O pedido de falência partiu dos representantes do condomínio os quais alegaram que a companhia não teria efetuado o pagamento de nenhum boleto. Dessa forma, todas as unidades de apartamentos e salas comerciais no Enterprise City Center integrariam a massa falida, passando a ficar sob a responsabilidade da consultoria PWC, indicada em juízo. Além das dívidas condominiais, haviam dívidas de IPTU e um grande volume de ações judiciais movidas por clientes, ex-clientes e funcionários de prestadores de serviço, as quais seriam quitadas a partir da venda desses imóveis. A companhia encerrou o processo de recuperação judicial em outubro de 2021, tendo anunciado posteriormente a quitação da dívida de falência.

<sup>24</sup> <https://ri.pdg.com.br>ShowCanal/Recuperacao-Judicial?=ZqHBJILV/FSqZkNd3GD8SQ>. Acesso: Jan. 2023.

**Figura 50** – Fotografia do espaço interno do *Mall* no Enterprise City Center, com lojas fechadas.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

Ante ao exposto, importa ressaltar que uma das principais dificuldades que o setor imobiliário enfrenta é a lenta obsolescência de seus produtos, dificultando a circulação do capital e o aumento da demanda de seu mercado. A situação evidenciada no município de Itaboraí demonstra que existem limites para a absorção de capitais pelo setor imobiliário e, dada à crescente integração desse setor à reprodução capitalista, o mesmo se torna cada vez mais sujeito às oscilações cíclicas e crises do modo de produção, diminuindo sua margem de autonomia para a absorção de capitais excedentes no futuro (BOTELHO, 2007, p. 25).

A presença de imóveis que não cumprem a sua função social, implica custos econômicos e sociais ao contribuir para o estabelecimento de um cenário em que a cidade se torna cada vez mais segregada, desqualificando o espaço urbano mediante a quantidade de prédios vazios, inacabados ou abandonados que passam a compor sua paisagem. Os custos econômicos podem ser de diversas escalas e magnitudes que variam desde perda de receitas relacionadas à produção e ao desenvolvimento econômico local, bem como relativos ao encarecimento de despesas com manutenção, conservação, operação, transporte, saúde, educação e custos gerais de oportunidade. Acabam consumindo volumes orçamentários, sem a devida contrapartida pelo uso e disponibilidade pública desses ativos imobiliários. Acrescentam-se a isso o fato de que obras inacabadas potencialmente desencadeiam litígios de natureza contratual entre incorporadoras e fornecedores privados, geram custos com o

cancelamento de contratos, acarretando desequilíbrios financeiros, o que onera ainda mais o erário, atrasando o retorno esperado para os investimentos.

A conformação desses “elefantes brancos” retira a vida da cidade, desvalorizando a sua vizinhança, tornando-se um grande prejuízo para os investidores. Os impactos produzidos na economia local em Itaboraí, demonstraram um descompasso na elaboração de um programa de planejamento adequado para enfrentar a nova realidade. Esse aspecto torna relevante a atuação do poder público em prol de um maior comprometimento com o desenvolvimento e a justiça social. Além disso, é preciso que as administrações municipais avaliem as consequências dos processos de periferização, sendo fundamental a articulação efetiva de instrumentos associados a objetivos e ações concretas no âmbito de uma política urbana que possa atuar no enfrentamento da reprodução e apropriação desigual do espaço urbano (SALANDÍA, 2018, p. 121).

A gestão urbana e os investimentos públicos aprofundam a concentração de renda e a desigualdade. Mas a representação da "cidade" é uma ardilosa construção ideológica que torna a condição de cidadania um privilégio e não um direito universal: parte da cidade toma o lugar do todo. A cidade da elite representa e encobre a cidade real. Essa representação, entretanto, não tem a função apenas de encobrir privilégios, mas possui, principalmente, um papel econômico ligado à geração e captação da renda imobiliária (MARICATO, 2013, p. 165).

As consequências da crise desencadeada a partir do declínio do COMPERJ no município de Itaboraí, refletiram sobre as condições de reprodução social as quais vão desde a precarização das relações de trabalho, passando pelo desemprego, perda de renda, diminuição do poder aquisitivo e aumento da violência, associados à inflexão subjetiva nas expectativas de ascensão social com melhoria da qualidade de vida. Em detrimento desses condicionantes, estabeleceu-se a territorialização da desigualdade, tida como parte da reprodução social do espaço urbano a partir dos impactos promovidos.

### **3.5 Análise de dados**

O presente item propõe sistematizar os dados obtidos das entrevistas semiestruturadas, as quais permitiram abrir espaço para adequações ou novos questionamentos no decorrer dos diálogos. A finalidade foi compreender o impacto da não consolidação do COMPERJ no município de Itaboraí, considerando as percepções da gestão administrativa dos empreendimentos imobiliários selecionados (grupo A), do empresariado local de dois desses

empreendimentos (grupo B) e da administração pública municipal (grupo C), conforme descrição na tabela 11.

**Tabela 11 - Amostra e perfil dos participantes entrevistados**

<b>Grupo A</b>					
<b>Entr.</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Funcionamento</b>	<b>Função</b>	<b>Formação</b>	<b>Moradia</b>
01	A1 - <i>Shopping Center</i>	Desde 2015	Analista financeira	Ensino Superior – Gestão Financeira	São Gonçalo
02	A2 - Centro Empresarial I	Desde 2015	Adm. patrimonial e imobiliário; síndico	Ensino Superior – Direito, Prof. Univ.	Itaboraí
03	A3 - Centro Empresarial II	Desde 2016	Encarregado do prédio	Ensino Médio	São Gonçalo
04	A4 - Hotel I	Desde 2014	Gerente condominial	Ensino Superior - Administração	Itaboraí
05	A5 - Hotel II	Desde 2000	Proprietária	Ensino Médio	Itaboraí
<b>Grupo B</b>					
<b>Entr.</b>	<b>Empresariado Local</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Função</b>	<b>Formação</b>	<b>Moradia</b>
06	Restaurante		Operadora de caixa	Ensino Superior – Nutrição; Tecnól. Petróleo & Gás	Itaboraí
07	Agência Viagens	A1 <i>Shopping Center</i>	Agente comercial	Ensino Médio	Itaboraí
08	Loja Móveis		Vendedor	Ens. Fund. Anos Finais	Itaboraí
09	Vestuário Fem.		Gerente	Ensino Médio	Itaboraí
10	Escrítorio Advocacia		Titular do escrítorio	Ensino Superior - Direito	Itaboraí
11	Academ. Tiro/defesa	A2 Centro Empresarial I	Sócio-proprietário	Ensino Superior - Direito	Itaboraí
12	Serv. de gestão e adm. da propriedade Imobil.		Proprietário	Ensino Superior - Direito	Itaboraí
<b>Grupo C</b>					
<b>Entr.</b>	<b>Secretaria Municipal</b>	<b>Função</b>	<b>Formação</b>	<b>Moradia</b>	
13	Planejamento	Secretário Municipal	Ens. Sup. Direito MSc Direito Constitucional	Niterói	
14	Desenvolvimento Econômico	Secretário Municipal ex-Deputado Federal	Ensino Médio	Rio de Janeiro	
15	Desenvolvimento Social	Chefe de Gabinete	Ensino Superior - Direito	Itaboraí	

**Fonte:** Dados da pesquisa (2023).

Foram realizadas 15 entrevistas, sendo 5 do grupo A, 7 do grupo B e 3 do grupo C. Considerando todos os grupos analisados, 60% dos entrevistados apresentam nível superior de escolaridade e 40% apresentam nível médio e fundamental. Cerca de 66,7% correspondem ao sexo masculino e 33,3% ao sexo feminino. A maioria dos entrevistados, cerca de 73,3%, residem no município de Itaboraí, o que demonstra que os mesmos vivenciaram significativamente as mudanças ocorridas. Outros 26,7% residem em municípios limítrofes, como São Gonçalo, Niterói e Rio de Janeiro.

No que diz respeito ao grupo A, 3 gestores apresentam nível superior de ensino e 2 possuem nível médio ou fundamental. Quanto ao local de moradia, 3 dos 5 entrevistados residem no município de Itaboraí, e os demais, residem em São Gonçalo. Considerando os impactos percebidos nos empreendimentos a partir do declínio do COMPERJ, cerca de 80% relataram perdas de receita ou faturamento, incluindo inadimplência condominial no período analisado. As perdas de receitas que foram relatadas, variaram entre 20% no Empreendimento A2 a 50% no Empreendimento A4. O percentual de unidades imobiliárias ou salas comerciais que estavam vazias no momento da entrevista variou entre 20% no empreendimento A1 e 80% no empreendimento A2. Nos demais empreendimentos, o percentual de salas ou unidades vazias foi de 53,17% no empreendimento A3, de 75,41% no empreendimento A4 e de 75,24% no empreendimento A5. Ressalta-se que, o público desses dois últimos empreendimentos é rotativo, pois fazem parte da rede hoteleira. Ambos empreendimentos relataram que a alta temporada é entre os meses de março e início de dezembro. As respectivas entrevistas foram feitas no final dessa temporada.

Quanto ao grupo B, dos 7 entrevistados, 4 apresentam nível de ensino superior e outros 3, possuem nível médio e fundamental. Todos os entrevistados residem no município de Itaboraí e vivenciaram bem a problemática apresentada. Considerando o setor de atuação das empresas, 4 atuam com comércio e 3 com serviços. Todas as empresas comerciais relataram perdas de faturamento no período analisado e somente 1 empresa do setor de serviços registrou queda em seu faturamento, por se prestar um serviço muito específico (academia de tiro e defesa pessoal). Do total analisado no grupo B, cerca de 80% relataram perdas de receita ou faturamento, incluindo inadimplência condominial entre 2015 e 2019. As perdas de receitas que foram relatadas, variaram entre 20% no Empreendimento A2 a 50% no Empreendimento A4. Somente 50% dos entrevistados do grupo B relataram a adoção de algumas ações que envolvem a sustentabilidade em suas atividades de forma parcial, mas

todos reconheceram a importância de adotarem medidas sustentáveis de forma mais ampla. As 7 empresas analisadas estavam gerando 74 empregos ao todo, no momento da entrevista. Em 4 delas foram registradas a redução do número de funcionários, variando entre 50% e 80%. O maior volume de demissões foi registrado nas empresas do setor de serviços, cujos entrevistados atribuíram à baixa procura por suas atividades. Por fim, 2 entrevistados afirmaram terem recorrido a linhas de crédito, sendo um do setor comercial (agência de viagens) e ou do setor de serviços (escritório de advocacia).

Com relação ao grupo C, composto pelas Secretarias de Planejamento, de Desenvolvimento Econômico e de Desenvolvimento Social, somente o entrevistado que atua nessa última reside no município de Itaboraí. Observa-se que 2 dos 3 entrevistados possuem nível de ensino superior, ambos na área do Direito. Todos se limitaram a responder as questões no âmbito da gestão atual, sob alegação ética, demonstraram reconhecer as fragilidades sociais e econômicas do município, mas não apresentaram políticas públicas desenvolvidas especificamente para atender a população afetada pela não consolidação do COMPERJ. Também não foram relatadas a continuidade de políticas públicas implementadas pelas gestões anteriores. Foram apenas mencionadas determinadas ações postas em prática e que constam no plano de governo do prefeito atual e de modo pouco aprofundado.

### 3.5.1 Estatísticas textuais

O Iramuteq é um *software* livre, que funciona ancorado ao pacote estatístico R, sendo utilizado para análise estatística de dados e textos. Seu uso possibilitou a organização das informações conforme os segmentos de textos obtidos das entrevistas, corroborando com a análise qualitativa. O *corpus* analisado pelo Iramuteq foi composto pelas 15 entrevistas realizadas, que foram classificadas em 164 unidades de contexto iniciais (UCI) referentes às respostas das perguntas, conforme os roteiros semiestruturados, sendo divididas pelo *software* em 311 segmentos de texto ou unidades de contexto elementares (UCE), dentre as quais foram observadas 1327 formas de palavras ativas e suplementares em um total de 9529 ocorrências de palavras.

### 3.5.2 Classificação Hierárquica Descendente (CHD)

A primeira análise realizada, após a estatística textual gerada pelo *software*, foi a Classificação Hierárquica Descendente (CHD). A CHD é considerada uma das técnicas mais importantes para a análise léxica de conteúdos textuais, baseada no método de Reinert (1990). Trata-se de um método que apresenta uma classificação hierárquica e descendente das ocorrências das palavras em um segmento específico do texto. A análise é baseada na proximidade léxica e permite verificar entre classes de palavras geradas, as quais podem apresentar ligações de forte ou fraca intensidade, e a representatividade de cada classe, a qual pode ser muito ou pouco representativa.

Estatisticamente, verificou-se que a CHD reteve 270 das 311 UCE, sendo consideradas para a classificação 86,82%, portanto, 13,18% foram rejeitadas pelo *software* após a análise. A referida exclusão de algumas UCE se deve à dispersão de alguns segmentos textuais, impossibilitando o estabelecimento de correlações significativas. Desse modo, obteve-se um bom aproveitamento, visto que as análises da CHD, para serem consideradas úteis à classificação de qualquer *corpus* textual, requerem uma retenção mínima de 75% dos segmentos de textos ou UCE (CAMARGO; JUSTO, 2018, p. 34).

A CHD organiza as formas lexicais em classes, mostrando a importância relativa de cada uma. Para a composição da CHD, o *software* dividiu, em um primeiro momento, o *corpus* da pesquisa em dois *subcorpus*, distinguindo a classe 5 das demais. A segunda partição separou as classes 4 e 3 das classes 2 e 1, demonstrando que as classes 4 e 3 apresentam maior proximidade ou relação entre si, assim como as classes 2 e 1. As classes geradas a partir da CHD mostram a importância relativa de cada classe e representam um contexto de sentido das palavras que pode contribuir para evidenciar as representações obtidas sobre os aspectos analisados a partir das entrevistas (figura 51).

Para cada classe foi apresentado, em um gráfico denominado dendrograma, o valor percentual em relação ao *corpus* analisado, as palavras que compõem as respectivas classes, a frequência ( $f$ ) de palavras dentro da classe, além da identificação do grau de significância das palavras que possuem mais proximidade com a classe, por meio da associação com o *qui-quadrado* ( $\chi^2$ )<sup>25</sup>. O valor da frequência ( $f$ ) é determinado pela quantidade de vezes que determinada palavra aparece, sendo classificada em uma classe com maior representatividade. Já o valor do qui-quadrado ( $\chi^2$ ) mostra a associação de uma palavra com a classe, indicando a

<sup>25</sup> Camargo e Justo (2018) recomendam que a descrição das classes em virtude das palavras que mais se associaram a elas considere I - a frequência maior do que a frequência média do conjunto de palavras da totalidade do *corpus*, nesse caso,  $9529/1920 = 4,96$ ; e II – ter um qui-quadrado igual ou superior a 3,84 ( $p < 0,05$ ), para que haja maior confiabilidade no resultado da análise.

sua relevância para a construção da classe lexical gerada, o que permite orientar a seleção dos textos mais significativos e a sua organização em classes (CAMARGO; JUSTO, 2018).

A classe 5 apresenta 69 UCE, o que correspondeu a 25,56% do total de segmentos de textos analisado. Esta classe abrange percepções do empresariado local dentre as quais foram destacados termos como “empresa”, “mão de obra”, “atividade”, “sustentabilidade”, “trabalho”, “necessidade” e “treinamento”. Esses elementos demonstram expectativas de geração de empregos a partir do COMPERJ, a qual levou ao aumento da demanda por mão de obra especializada e treinada, para ocupar postos de trabalho que sugeriram no município ou que vierem a surgir quando o Polo Gaslub vier a entrar em operação. Reforçam que os empresários, diante do declínio do COMPERJ continuam mantendo suas atividades para atender suas necessidades básicas. Evidenciam também que a sustentabilidade, na maioria dos casos analisados, não é implementada de forma ampla pelas empresas, ainda que sua importância tenha sido reconhecida pelos participantes entrevistados. Essa classe se distanciou das demais em razão da narrativa e do tipo de negócio praticado por parte dos entrevistados, os quais correspondem à prestação de serviços e estão concentrados no empreendimento A2 – Centro empresarial I.

A classe 4, apresentou 75 UCE que correspondem a 27,78% do total de segmentos de textos analisado, constituindo, portanto, a classe mais representativa do *corpus*. Ela abordou os impactos desencadeados a partir da não consolidação do COMPERJ no município de Itaboraí e seu reflexo no mercado imobiliário. Foram notórias as palavras “decadência”, “COMPERJ”, “não”, “empreendimento”, “redução”, “ocupação”, “fechado”, “perda” e “vacância”, dentre outras, as quais identificam as repercussões sobre os empreendimentos imobiliários analisados, sobretudo, no empreendimento A1 – *Shopping Center*, no empreendimento A3 - Centro Empresarial II e nos empreendimentos A4 e A5 – Hotel I e Hotel II, respectivamente. Foram observadas, de modo geral, a diminuição da taxa de ocupação das lojas e salas, a redução do número de funcionários e das vendas, perdas de receita e faturamento, bem como o fechamento de negócios locais, dentre outros problemas evidenciados, como a não observância de políticas públicas, por exemplo, pelos entrevistados.

A classe 3 complementou a temática exposta na classe 4, ao retratar a percepção do empresariado local do empreendimento A1 – *Shopping Center*, sobre como a decadência do COMPERJ repercutiu sobre suas atividades comerciais. A classe 3 foi composta por 31 UCE que representaram 11,48% do total. Assim, as palavras “público”, “dificuldade”,

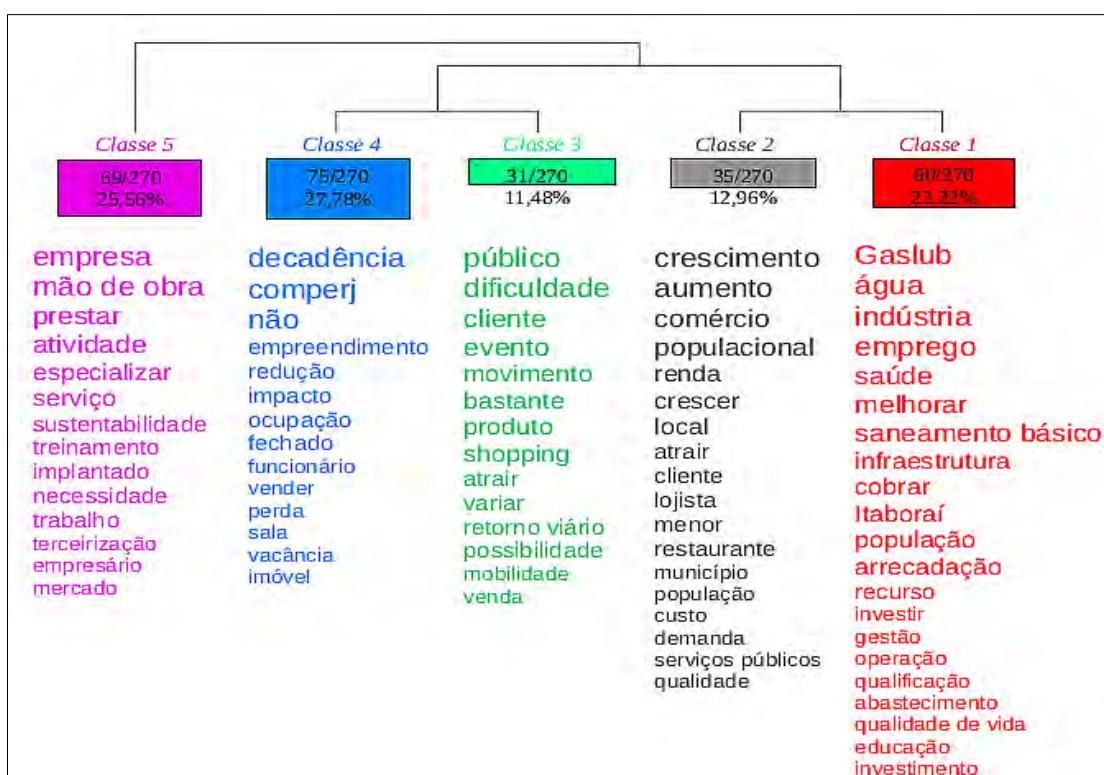
“movimento”, “cliente”, “shopping”, “atrair”, “venda” e “problema”, por exemplo, são representativas dos efeitos desencadeados pela diminuição do movimento do *shopping* e do número de clientes nas lojas, o que consequentemente impactou no faturamento, nos custos, na mão de obra, dentre outros fatores.

A classe 2 foi composta de 35 UCE que representaram 12,96% do total e evidenciou quais eram as expectativas, segundo o empresariado local, em relação à implantação do COMPERJ no município de Itaboraí, demonstrando quais benefícios eram esperados. Desse modo, as palavras “crescimento”, “aumento”, “comércio”, “local”, “populacional” e “renda”, dentre outras, assumiram destaque, reforçando a percepção de que quando um grande empreendimento se estabelece em um território, são esperadas transformações que levem ao crescimento econômico, ao fortalecimento do comércio local, ao aumento populacional e à geração de renda, aspectos que foram revelados nas análises da narrativa dos entrevistados.

Por fim, a classe 1 foi constituída de 60 UCE que representam 22,22% do total de segmentos de texto analisado. A referida classe explicitou as perspectivas futuras em relação ao Polo Gaslub e à atuação da gestão pública municipal. Foram evidenciadas as palavras “Gaslub”, “água”, “indústria”, “emprego”, “saúde”, “melhorar”, “saneamento básico”, “infraestrutura” e “arrecadação”, “educação”, dentre outras, o que demonstra a percepção da gestão acerca dos benefícios que o Polo Gaslub pode trazer ao município de Itaboraí em termos de maior arrecadação e geração de postos de trabalho, bem como o reconhecimento da necessidade promover investimentos para atendimento de determinadas demandas sociais, dentre outros problemas que afetam o município. Ademais, as classes 1 e 2 mostram uma relação de proximidade, pois ambas denotam os benefícios esperados a partir da implantação de Grandes Projetos de Investimentos (GPI’s) e quais demandas sociais precisam ser consideradas pela gestão pública municipal.

Com o dendrograma gerado foi possível visualizar as palavras que obtiveram maior porcentagem quanto à frequência média entre si e diferente entre elas. Pela leitura das palavras em destaque, e de sua inserção nos segmentos dos textos, foi possível alcançar os objetivos da pesquisa empírica, voltada para verificar quais eram as expectativas em relação ao COMPERJ, de que forma os empreendimentos imobiliários e o empresariado local foram afetados pela não consolidação do COMPERJ e como se deu a atuação da gestão pública municipal a parte dessa realidade.

**Figura 51** – Dendrograma de classes sobre os impactos da não consolidação do COMPERJ no município de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Dados da pesquisa (2023).

### 3.5.3 Análise Fatorial por Correspondência (AFC)

Para complementar a análise da CHD, também foi realizada uma Análise Fatorial por Correspondência (AFC), por grupos e entrevistas. Essa interface permite a recuperação, no *corpus* original, dos segmentos de textos associados a cada classe e, a partir disso, visualizar a proximidade das palavras e das classes geradas pela CHD, estabelecendo as relações entre as palavras de cada classe. Essa análise possibilitou visualizar as oposições que resultaram da CHD, através da sua representação em um plano fatorial, e o contexto das palavras consideradas significativas, do ponto de vista estatístico (figura 52).

No quadrante superior esquerdo (-x, y), verifica-se que a classe 5 (rosa) está localizada distante e em oposição às demais classes. A referida classe concentrou a análise especificamente em torno do empresariado local do Empreendimento A2 – Centro Empresarial I que, conforme anteriormente relatado, apresenta um perfil voltado ao setor de serviços, caracterizados pelas entrevistas número 10, 11 e 12. As narrativas obtidas versaram sobre a percepção de impacto pelo empresariado local, a partir do COMPERJ. De um lado,

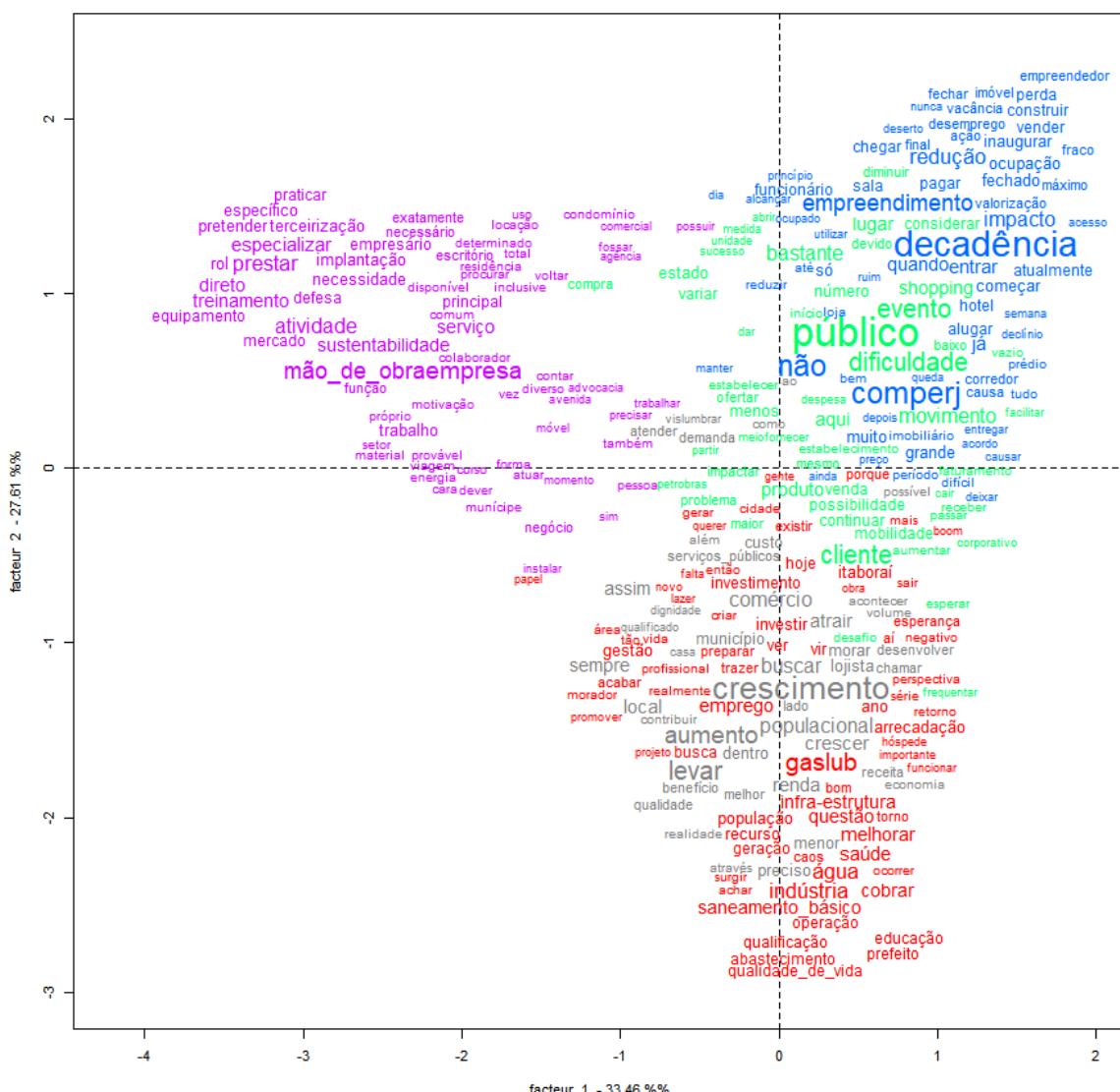
revelaram as expectativas quanto à obtenção de mais clientes, e de outro, sobre a redução dos mesmos a partir do declínio do COMPERJ. Tal aspecto foi apontado como um dos maiores desafios a serem enfrentados por esse empresariado local no momento das entrevistas.

Pode-se verificar também no *subcorpus*, uma oposição das classes 4 e 3 em relação às classes 2 e 1, que se constrói pelo contraste entre suas narrativas. Sendo assim, no quadrante superior direito (x, y), observou-se uma relação de maior proximidade entre as classes 4 (azul) e 3 (verde). A classe 4 representa o grupo entrevistado A, e contemplou a percepção dos gestores dos Empreendimentos A1, A3, A4 e A5. Já a classe 3 corresponde à entrevista nº 7, feita com empresariado local do Empreendimento A1. A ligação entre essas duas classes evidencia percepções semelhantes entre os entrevistados no que diz respeito aos impactos promovidos pela não consolidação do COMPERJ nesses empreendimentos imobiliários e nos negócios estabelecidos, principalmente no *Shopping Center* (A1). Foram expressivas as palavras “decadência”, “não”, “COMPERJ” e “empreendimento”, que podem ser correlacionadas ao contexto denotado nas palavras “público” e “dificuldade”.

Analogamente, a outra proximidade estabelecida foi verificada entre as classes 2 e 1, as quais ocupam a posição central no eixo (y) e evocaram mais fortemente as palavras “crescimento” e “comércio” (classe 2), além de “Gaslub”, “indústria”, “emprego” e “infraestrutura” (classe 1). Denota-se, com isso, uma proximidade gráfica em relação às narrativas dos entrevistados 6, 8 e 9 constituídos pelo empresariado estabelecido no Empreendimento A1, e dos entrevistados do grupo C, representado pelas secretarias municipais.

Os aspectos relatados demonstram a maior intensidade na correlação das percepções acerca dos benefícios esperados em função da implantação do COMPERJ no município de Itaboraí e nos negócios estabelecidos, o qual figurou como uma promessa de desenvolvimento, a partir do crescimento econômico, com geração de emprego e renda para a população, evidenciando perspectivas futuras positivas em relação ao Polo Gaslub. Ademais, também denotam a importância de políticas públicas que possam atender às demandas sociais da população, fundamentais para a melhoria da qualidade de vida no município.

**Figura 52** – Gráfico de Análise Fatorial por Correspondência (AFC) por classes e grupos entrevistados.



**Fonte:** Dados da pesquisa (2023).

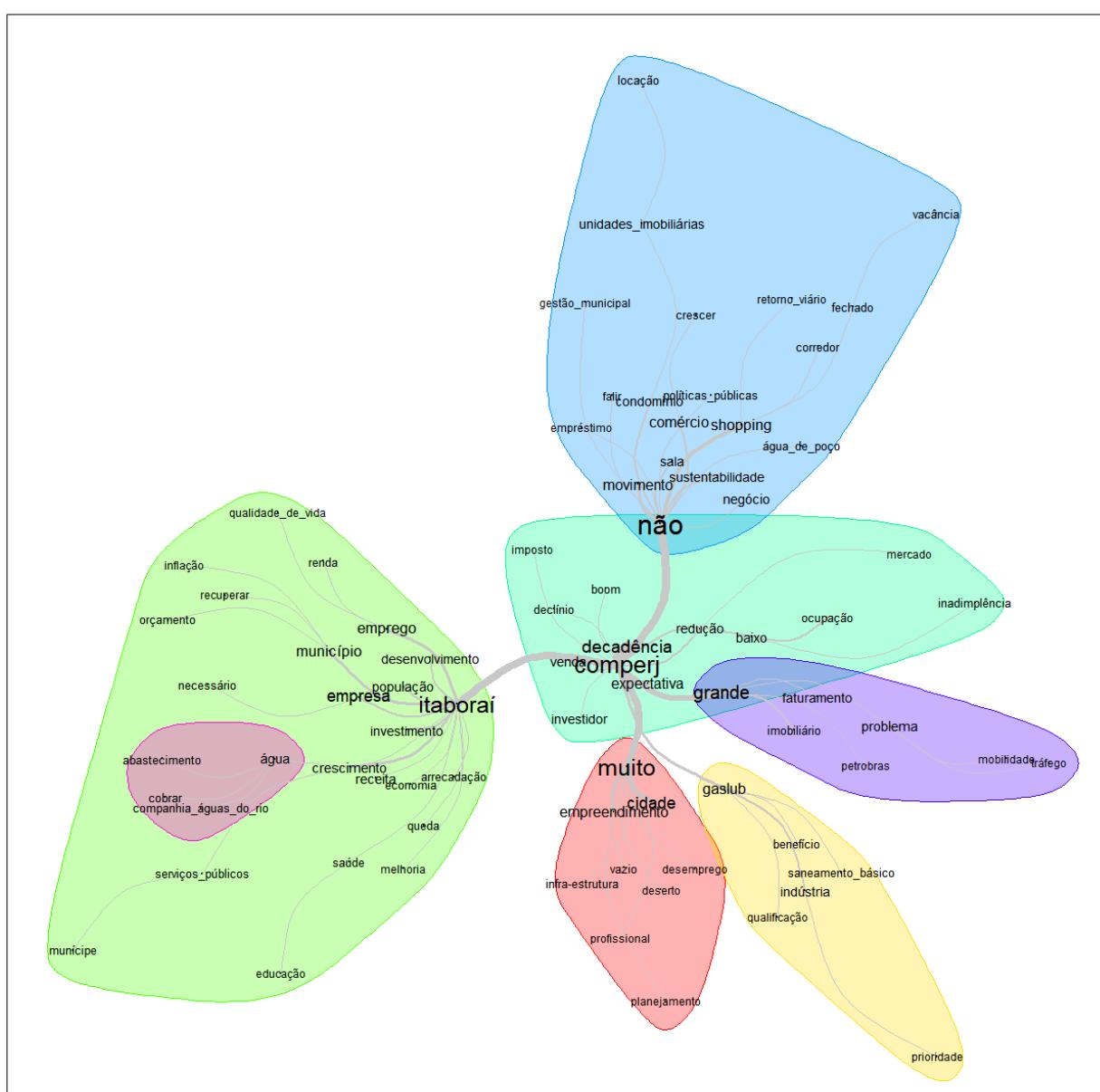
### 3.5.4 Análise de Similitude

A penúltima análise realizada através do *software* foi a Análise de Similitude, que está baseada na teoria dos grafos e possibilita a identificação de coocorrências e conexidade de palavras e seus resultados auxiliam na identificação da estrutura de um *corpus* textual (CAMARGO; JUSTO, 2018).

A partir da representação gráfica contida na figura 53, verifica-se que ocorreu um leque semântico de palavras mais frequentes: “não”, “COMPERJ”, “muito”, “Itaboraí” e

“grande”. Após a análise geral da árvore de similitudes, pode-se constatar através das conexões que o COMPERJ foi um empreendimento imbuído de muitas expectativas de crescimento econômico, que levaram a um *boom* imobiliário em razão do volume de investimentos que foram realizados no município de Itaboraí. Esperava-se que as atividades estabelecidas a partir de sua influência, pudessem contribuir para aumentar a geração de emprego e renda, melhorando a qualidade de vida da população.

**Figura 53 – Gráfico da Análise de Similitude a partir do *corpus* textual das entrevistas realizadas.**



**Fonte:** Dados da pesquisa (2023).

O município continuou apresentando carência em termos de infraestrutura, o que ficou evidente através das narrativas dos entrevistados, ao pontuarem a necessidade de maiores investimentos em saúde, educação, abastecimento hídrico e melhoria de serviços públicos em geral. Aspectos que foram reconhecidos nas percepções da administração pública municipal, mas que precisam transpor o discurso conscientizador para serem materializados na prática.

A decadência do COMPERJ agravou mais ainda essa situação. Muitos empreendimentos imobiliários construídos em meio as perspectivas de crescimento, hoje agonizam em meio ao vazio que tomou conta de suas estruturas comerciais. Investidores que não receberam o retorno esperado, salas e lojas cujos proprietários não conseguem alugar, dívidas e inadimplências que começam a se avolumar, desemprego, deterioração da qualidade de vida. Esse é o retrato do município de Itaboraí, decorridos 15 anos após a euforia que havia se estabelecido.

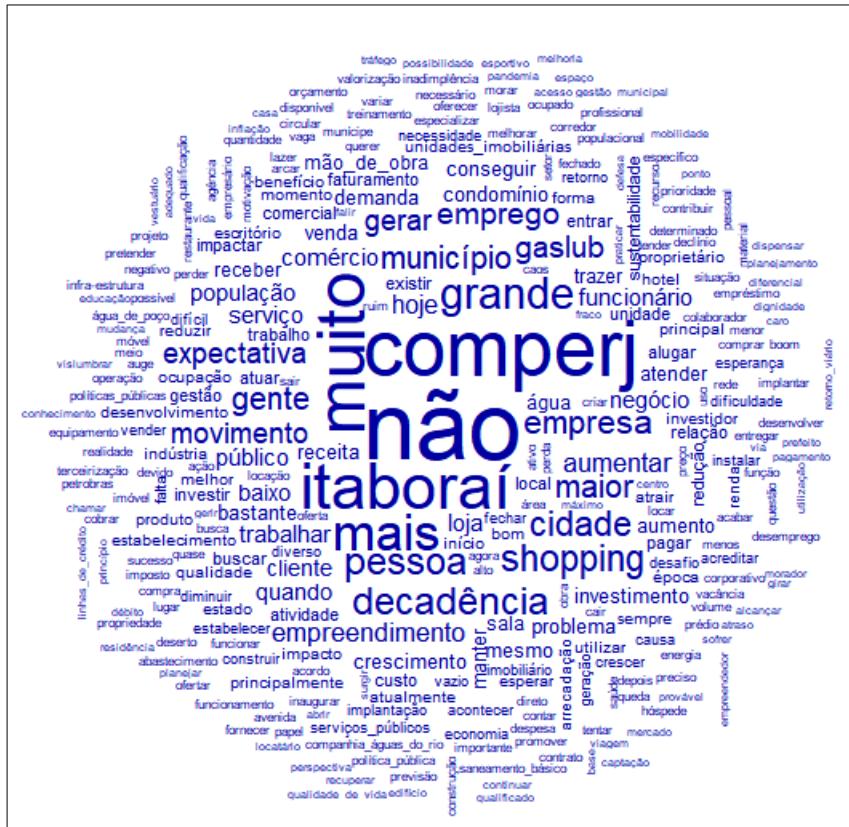
As entrevistas em geral, apontaram para um cenário de perspectivas futuras, ainda que em menor proporção a partir da conclusão do Polo Gaslub, que só serão efetivadas em consonância com o desenvolvimento de políticas públicas que amparem a sociedade, mas cuja realização não foi identificada nas narrativas da maioria entrevistada.

### 3.5.5 Nuvem de Palavras

Uma análise mais simples, mas que ilustra o conteúdo analisado é a Nuvem de Palavras. Ela constitui uma representação gráfica que organiza as palavras em virtude da sua frequência, o que contribui para uma rápida identificação das palavras-chave contidas no *corpus* textual analisado (CAMARGO; JUSTO, 2018, p. 17). Através desse método, pode-se verificar que as palavras de conteúdo mais importante foram agrupadas no centro da imagem e graficamente escritas com tamanho maior, conforme os termos utilizados pelos entrevistados (figura 54).

As palavras mais representativas foram “não”, “COMPERJ”, “muito”, “Itaboraí”, “mais”, “grande” e “decadência”, as quais obtiveram frequência relativa de 138, 109, 93, 86, 66, 54 e 47 vezes na transcrição do *corpus* textual, retratando a não consolidação desse empreendimento como eixo central da discussão apresentada nessa pesquisa.

**Figura 54** – Gráfico da Nuvem de Palavras a partir do *corpus* textual das entrevistas realizadas.



**Fonte:** Dados da pesquisa (2023).

### **3.6 Discussão de Resultados**

O presente item se propõe a sistematizar a discussão em torno das percepções apresentadas pelos três grupos entrevistados, enfatizando a situação em que se encontram os empreendimentos imobiliários analisados, quais foram as repercussões nos negócios locais e como a administração pública municipal atua na minimização dos impactos que foram desencadeados, considerando o desenvolvimento territorial do município e a qualidade de vida da população.

### 3.6.1 Percepções da gestão empresarial de empreendimentos imobiliários no município

A atuação dos agentes produtores do espaço, além de complexa, promove um constante processo de reorganização espacial, através da incorporação de novos espaços ao ambiente construído da cidade. No entanto, face à interrupção de um sonho, materializada

através da não consolidação do COMPERJ, e das perspectivas frustradas em torno de seu potencial indutor para o desenvolvimento, uma nova realidade incidiu sobre o mercado imobiliário e o padrão de crescimento de Itaboraí. Por essa razão, emergiu o questionamento sobre quais seriam os efeitos concretos resultantes da desmobilização de investimentos sobre diferentes empreendimentos imobiliários que foram estabelecidos no município.

Nessa perspectiva, serão analisadas as repercussões nos empreendimentos imobiliários selecionados para as análises nessa pesquisa:

a) Empreendimento A1 – *Shopping Center*

O empreendimento A1, corresponde a um *Shopping Center*, que é administrado pela incorporadora Argo Desenvolvimento & Gestão, tendo sido inaugurado em fevereiro de 2015 (figura 55). O *Shopping Center* está situado no km 295, BR- 101, bairro Três Pontes, no entroncamento de quatro importantes vias de acesso no município de Itaboraí, além de estar próximo ao Arco Metropolitano. O empreendimento apresenta uma área bruta locável – ABL de 42.000 m<sup>2</sup>, estacionamento interno e externo para 1110 vagas, além de praça de alimentação para 1000 lugares.

**Figura 55** – Fotografia aérea do Empreendimento A1 - *Shopping Center* inaugurado em 2015 no município de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** <http://11nq.com/fpsimoveis> (2023).

De modo geral, além do *shopping*, esse empreendimento foi projetado para abrigar um hotel da Rede Tulip Inn, uma universidade, duas torres com 324 salas comerciais de 23 a 129 m<sup>2</sup>, atualmente sendo comercializadas com preço promocional a partir de R\$ 74.999,00, conforme informações disponíveis no site do empreendimento (ARGO, 2023). Ademais, a área lateral ao Rio Cabuçu, mostrado na referida imagem, seria destinada futuramente a um empreendimento de uso residencial.

O empreendimento, cujo investimento ultrapassou R\$ 250 milhões, se destacou por ser o primeiro e único *shopping center* da região, com capacidade de atender municípios limítrofes como Tanguá e Rio Bonito, dado potencial de influência regional a ser intensificado pelo COMPERJ. Havia previsão de geração de 1500 empregos diretos e 2500 empregos indiretos. No entanto, das 160 lojas existentes no *shopping*, somente 80 estavam abertas, após 6 meses de inauguração, contrariando as expectativas iniciais, conforme entrevista realizada com a Analista Financeira do empreendimento no dia 06/12/2022.

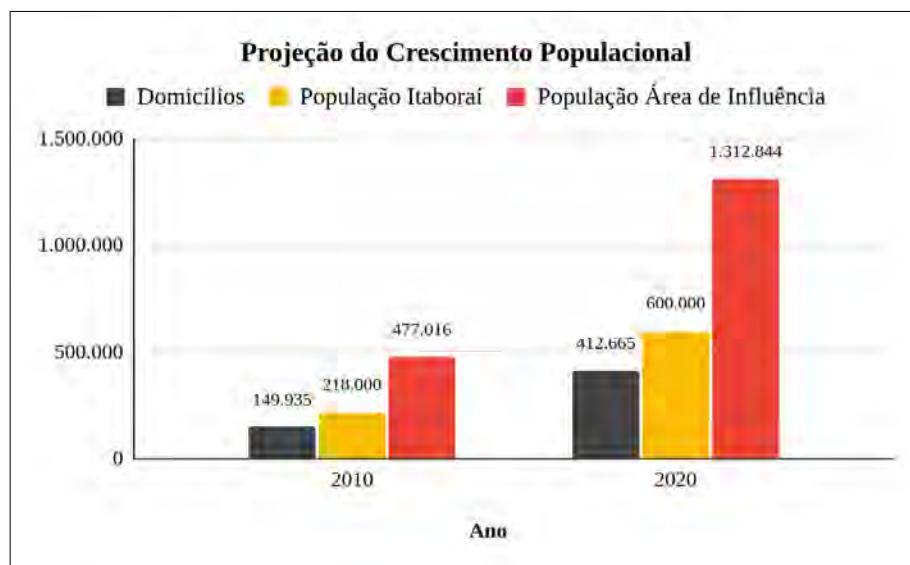
*“O que a gente tem aqui de histórico é que, infelizmente, por causa do COMPERJ, o shopping hoje mesmo ele tem um corredor fechado. Ele foi feito para comportar uma cidade que estava recebendo o COMPERJ e a gente tem essa pequena frustração né, que demorou até o ano passado para o shopping virar a chave e entender que não existia mais COMPERJ e os lojistas, que tiveram expectativas até poucos dias atrás, vamos dizer assim. Então, hoje, a gente tem um corredor fechado infelizmente, pela vacância, por causa do COMPERJ”* (ENTREVISTA - ANALISTA FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO A1, EM 06/12/2022).

*“Então, a expectativa aqui era muito grande, tanto que tem duas torres e um hotel que nunca foi utilizado, nunca funcionou. Aqui do lado tem um hotel, 100% pronto, e nunca funcionou. Então, a expectativa dos empreendedores aqui era muito grande. Pra um shopping, a gente tem um corredor fechado e que a maioria dos clientes não sabe, só para você ter a noção do tamanho do shopping e o quanto eles investiram e acreditaram na cidade”* (ENTREVISTA - ANALISTA FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO A1, EM 06/12/2022).

A participante da entrevista esclareceu ainda que o corredor que está fechado é considerado pela administração como área técnica, não contabilizando como as lojas nele existentes como vagas. Nesse sentido, “*hoje, como vaga, se não me engano, a gente tá com 20 lojas vagas, e ocupadas em loja, oitenta e pouquinho, 85 em média*”, informou a participante.

Apesar de haver uma demanda existente na região, dada projeção de crescimento populacional verificada em pesquisa de mercado realizada pela incorporadora Argo no ano de 2010 (figura 56), os espaços do *shopping*, assim como o estacionamento e a praça de alimentação se encontravam praticamente vazios após a inauguração (OLIVEIRA, 2015).

**Figura 56** – Gráfico de Pesquisa de Potencial de Mercado para *Shopping Centers* realizada pela Argo, em Novembro de 2010.



**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados do Ibope Inteligência, Argo (2023).

Considerando o modo como o declínio do COMPERJ repercutiu sobre a locação de unidades comerciais, algumas lojas de grande porte, consideradas âncoras, encerraram suas atividades logo após a inauguração, em razão do baixo dinamismo econômico estabelecido, o que impactou ainda mais a atratividade de público para o *shopping*. No âmbito financeiro, estima-se que as perdas foram expressivas, conforme relato dado em entrevista que, apesar de não concordar em apresentar valores, evidenciou que as perdas foram expressivas: “*teve de milhões, porque aqui, pouco antes de inaugurar, o COMPERJ fechou. Então, parte da obra não foi finalizada. O que iria ser investido, não foi investido 100%, exatamente por isso*”. A participante ainda acrescenta que “*isso aqui é do banco, a gente paga um empréstimo milionário ao banco*” (ENTREVISTA - ANALISTA FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO A1, EM 06/12/2022).

“*Saindo essas grandes lojas daqui você vê a decadência de quanto se investiu e em tão quanto pouco tempo não teve esse retorno, porque infelizmente aqui se complicou porque era caminho do COMPERJ. Não se fez o shopping no centro exatamente porque esse shopping foi feito pro COMPERJ. Ele não foi feito exatamente pra cidade e sim pro COMPERJ, então hoje ele reflete muito*” (ENTREVISTA - ANALISTA FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO A1, EM 06/12/2022).

A participante pontuou que a administração do *shopping* tem buscado trazer o público para o empreendimento através da promoção de eventos, principalmente, infantis, dada à

carência dessas atividades no município, ao alegar que “*o que traz o público é a parte dos eventos, porque a cidade é muito escassa de eventos. Ela não tem muitos eventos. Então o público hoje do shopping, ele vive em evento*”. Também foi destacado o problema do planejamento da infraestrutura viária, ao relatar que a ausência de um retorno na rodovia, que poderia facilitar a acessibilidade ao *shopping*, também impacta o número de frequentadores, visto que a distância desse local até o retorno mais próximo é de aproximadamente 2,36 km.

Ademais, à poucos metros desse empreendimento e de outros estabelecidos no município, a população convive em meio a disparidades que se manifestam na produção do ambiente construído na cidade, “*aspectos que escancaram a simbiose entre modernização e desenvolvimento do atraso*” (MARICATO, 2003, p. 153). As localidades situadas nos arredores desses edifícios e empreendimentos imobiliários luxuosos que foram erguidos na cidade, apesar das expectativas de superarem essa condição de precariedade, conformaram espaços onde os investimentos públicos não se materializaram.

Dessa forma, para além da frustração pelo declínio do COMPERJ, nem melhoria em termos de infraestrutura urbana esses espaços vislumbraram. As ruas nos arredores do *shopping*, por exemplo, são representativas dessa problemática. As mesmas não são pavimentadas, não têm calçadas, o mato e a lama em dias de chuva tomam conta dos espaços, refletindo o estado de abandono (figura 57).

**Figura 57** – Imagem da Rua R. P., no bairro Três Pontes, de frente para o *shopping*, em 2019.



**Fonte:** Google Maps, capturada pela autora (2022).

No que tange à sustentabilidade, o aspecto que chamou a atenção no decorrer da entrevista foi o fato de um empreendimento, de porte tão grande como esse, ser inteiramente abastecido por água de poço. Aspecto que retrata o grande problema relacionado ao *déficit hídrico* que caracteriza o município de Itaboraí.

De acordo com o relato da participante, “*aqui a nossa água é de poço, ela não é água, vamos dizer assim, direto da CEDAE*<sup>26</sup>. *O shopping inteiro é água de poço. É uma água tratada, que a gente trata, faz análise, é de uma ótima qualidade, porém, é de poço. O reservatório é aqui atrás*” (figura 58). Esse aspecto é representativo da problemática histórica acerca do *déficit* de abastecimento hídrico no município, o que também constitui um entrave ao estabelecimento de atividades econômicas e qualidade de vida para a população.

**Figura 58** – Fotografia do local de captação de água de poço, com reservatório de tratamento de água, para abastecimento do Empreendimento A1 - *Shopping Center*, em Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

O relato fornecido durante a entrevista mostrou o quanto o declínio do COMPERJ repercutiu no desenvolvimento das atividades desse empreendimento. Sendo assim, considerando as expectativas futuras e possibilidade de alavancagem econômica do *shopping*, em virtude da retomada das obras, agora, pelo atual Polo Gaslub, a participante afirmou que “*a gente não cria mais expectativa, porque tivemos vários empreendedores aqui lojistas, locatários no caso, falindo por causa do COMPERJ. Então, a gente não vive mais em cima da retomada pelo Gaslub, não temos mais expectativa*”. Aspecto que demonstra o receio dos

<sup>26</sup> A concessionária que administra o fornecimento de água no município, atualmente, é a “Águas do Rio”.

investidores e dos gestores, pela experiência vivenciada a partir da interrupção do empreendimento petroquímico.

#### b) Empreendimento A2 – Centro Empresarial I

Entre os anos de 2013 e 2015, a Construtora Rossi também realizou lançamentos imobiliários no município de Itaboraí, dentre os quais se destaca o empreendimento A2, constituído pelo Centro Empresarial I, situado na Avenida 22 de Maio, no bairro Rio Várzea (figura 59). De acordo com informações fornecidas durante entrevista realizada no dia 16/01/2023 com o Administrador Patrimonial que também é Síndico do condomínio, “*esse empreendimento tem 248 unidades imobiliárias no prédio de salas, sendo 243 salas e 5 lojas pra 22 de Maio, e mais um edifício garagem anexo com 5 andares*”.

**Figura 59** – Fotografia do Empreendimento A2 – Centro Empresarial I: Edifício comercial situado na Avenida 22 de Maio, em Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

As unidades existentes no empreendimento variam entre 26 e 73 metros quadrados de extensão. Segundo o participante, “*esse empreendimento começou a ser vendido, salvo engano, em 2011*”. O mesmo relatou que “*o empreendimento tinha uma previsão de entrega pra início de 2014 e efetivamente foi instalado o condomínio com a AGI – Assembleia Geral de Implantação, primeira reunião estabelecida pelo condomínio, que foi no dia 24/07/2015*”. Dessa forma, as chaves foram entregues aos adquirentes com 1 ano de atraso, pois “o

*condomínio tava pronto, já tinha feito a vistoria física das unidades, mas a legislação exige que as chaves só podem ser entregues após a Assembleia Geral de Implantação, porque é aonde nasce o condomínio”* (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

Considerado um empreendimento comercial de grande porte, o prédio, que utiliza 100% de sua água fornecida pela Companhia Águas do Rio, “*não foi construído com uma previsão de sustentabilidade*”, porém, a administração, junto à incorporadora, substituiu todas as ativações da área de circulação por sensores de foto presença, visando a economia de energia, incluindo um sistema de energia fotovoltaica, implementado posteriormente com fundos obtidos de recuperação judicial. Nesse sentido, a sua infraestrutura compreende “*um rol completo de adequação de uso*”, comportando em sua área de uso comum “*sauna, piscina, hidromassagem, academia com equipamento de última geração e os 5 pavimentos do edifício garagem, completamente servidos por essa infraestrutura posterior à implantação*” (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

*“Todas as áreas de circulação, escadas de incêndio, andares, tudo isso, trabalha com foto presença, eu adquiri com recuperação de inadimplentes um sistema completo de energia fotovoltaica pra toda a energia de área comum que já está implantado na cobertura do edifício. Pra você ter uma ideia, hoje o condomínio, mesmo com essa baixa utilização, consome algo em torno de 4 mil a 4500 kW/mês e eu comprei e hoje está implantado um sistema de geração fotovoltaica de 6 mil kW/mês”* (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

As perspectivas eram de que as unidades adquiridas pelos investidores fossem utilizadas visando o atendimento da demanda surgida a partir da implantação do COMPERJ e estabelecimento de empresas fornecedoras de insumos e prestadoras de serviços em função do mesmo. Desse modo, a aquisição de unidades destinadas ao mercado de locação, visando a reprodução do capital associado ao setor de construção ou financeiro, “tem como pressuposto fundamental a possibilidade de realização do valor de uso, e com isso, realizar o valor de troca, objetivo último daqueles que compram espaços de escritórios construídos com finalidade de investimento” (CARLOS, 2007, p. 78).

*“Como esse edifício é um empreendimento 100% comercial, a expectativa era que nós tivéssemos uso de locação por diversas empresas que vão se instalar para prestar serviço ao COMPERJ, como quarteirizadas, quinteirizadas, empresas de vendas de produtos a serem gerados, até porque esse edifício aqui ele tem uma característica de ter mais de 90 a 95% de proprietários investidores. Então, quem comprou unidades aqui, comprou unidades seja para render um ganho no futuro ou*

*para gerar uma receita passiva com uma locação em seu benefício”* (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

O participante que, no âmbito do CRECI, atuou como Delegado Regional para a região de Itaboraí no período de agosto de 2014 até dezembro de 2021, além de ter sido conselheiro estadual no Conselheiro de Novos dos Corretores de Imóveis do estado do Rio de Janeiro entre 2017 e 2021, descreveu, segundo sua percepção, um panorama acerca do comportamento do mercado imobiliário no município de Itaboraí, por ocasião da implantação do COMPERJ:

*“Realmente o boom do COMPERJ aqui na região foi uma coisa que algumas poucas pessoas, uma quantidade média de pessoas, teve um grande sucesso, porque chegamos aqui a ter aqui imóveis da ordem de 360m<sup>2</sup> na região central, não necessariamente no bairro Centro, mas no bairro Sossego, no bairro Ampliação, na cidade de Itaboraí. Em Rio Várzea, aonde nós estamos, anexo aqui ao Centro, as pessoas chegaram a vender imóveis de 360m<sup>2</sup> por R\$ 1 milhão de reais, na esperança de 5 a 6 meses depois vender por R\$ 1 milhão e meio ou fazer uma fusão com o imóvel do lado e fazer uma permuta imobiliária para construção de um empreendimento comercial ou residencial. E algumas pessoas realmente tiveram um grande sucesso enquanto a coisa estava fluindo muito bem, mas com o advento de problemas da Petrobras, com o advento da Lava Jato e uma série de problemas públicos e notórios, diante do esvaziamento do COMPERJ, começou a haver um outro problema imobiliário muito grande na cidade”* (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

Tendo em vista o crescimento imobiliário que emergiu na cidade, ocorreram pedidos de descaracterização de imóveis rurais situados na região do entorno, os quais eram devedores de Imposto Territorial Rural - ITR, para serem classificados como urbanos, passando assim a serem devedores de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. À título de exemplo, o participante relatou que “enquanto um terreno médio de 360 ou 300 m<sup>2</sup> nessa área do entorno do Centro, o IPTU esteja na ordem de R\$ 300 a R\$ 400 reais por ano, uma área de 2000, 3000 ou 4000 m<sup>2</sup> às vezes paga um valor módico de R\$ 150 reais por ano de ITR”, valor considerado simbólico em relação ao que se arcaria com o pagamento de IPTU. O problema reside no fato de que, das pessoas que tinham áreas de grande porte e que receberam propostas de negociações de seus terrenos, a “maioria delas fez negócio por permuta, ou seja, recebiam, às vezes, um pequeno valor de entrada e unidades imobiliárias do empreendimento que ali estava surgindo”, afirmou o entrevistado.

*“Eu participei de algumas negociações, tenho alguns clientes que chegaram a permutar pelos seus imóveis, pelas suas áreas, 10 unidades, 15 unidades, 30 unidades no mesmo edifício. Só que, com o advento dessa problemática de esvaziamento do COMPERJ e excesso de quantidade de unidades imobiliárias, você*

*gerou um problema muito grande, porque você vai pra lei de mercado mais básica, que é quando a gente tem pouca oferta e muita procura, o preço sobra; quando a gente tem muita oferta e pouca procura, o preço desce estratosfericamente, e muitas pessoas tiveram problemas de gestão patrimonial” (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).*

Todavia, com o esvaziamento do COMPERJ e a repercussão sobre o mercado imobiliário no município, diversos investidores que adquiriram várias unidades em empreendimentos lançados durante o *boom* das vendas, passaram a enfrentar muitas dificuldades.

*“Imagina uma pessoa, uma família, que tivesse uma área de 2 mil m<sup>2</sup> e pagava R\$ 75 a R\$ 100 reais de ITR por ano. A partir do momento do memorial de incorporação, em que é erigido alguma coisa e feito o lançamento da matrícula imobiliária, ele automaticamente já passa a ficar devedor de IPTU e condomínio mensalmente, de cada uma dessas unidades. E via de regra, cada unidade dessa custa de condomínio, dependendo o empreendimento e do tamanho da unidade, algo em torno de R\$ 150, R\$ 200 a R\$ 300 reais, mais a cota condominial, que vai variar dos serviços que estão instalados naquela unidade. Então, a gente tá falando aí, dentro desse exemplo aqui, de R\$ 450 reais por unidade, e esse camarada, essa família, pagava R\$ 150 pelo ano todo e passou a ter uma despesa mensal de R\$ 500 reais por unidade. Se ele permutou por 10, ele passa a ter uma despesa mensal de R\$ 5000 e anual de R\$ 60.000, aonde ele tinha uma despesa só com a terra de R\$ 150 reais ou de R\$ 100 reais. Então, tem muita família que quebrou, tem muita gente que entregou imóvel a preço de banana, tem muita gente perdendo (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).*

Sem o retorno esperado por seus investimentos, as dívidas correntes inerentes às unidades imobiliárias adquiridas nesses empreendimentos vão aos poucos se avolumando e acabam consumindo a propriedade gradativamente, o que leva os imóveis a serem ofertados a preços muito aquém do desejado, impactando financeiramente os proprietários dessas unidades.

*“O camarada, pra se ver livre desse problema, dessa despesa mensal, ele vira para algum administrador imobiliário, como eu tenho algumas questões e aqui dentro tem algumas situações dessas, e fala assim: ‘Doutor, o senhor aluga o meu apartamento, o senhor aluga a minha sala, desde que o cara pague o IPTU e o condomínio, tô satisfeito’. Porque ele está se livrando dessa dívida, porque enquanto eu não arrumar um locatário pra isso, o débito consome a propriedade, porque esses dois débitos, tanto IPTU quanto condomínio, eles são atrelados à unidade imobiliária e se eles não forem quitados, o condomínio ou a municipalidade, moverão as ações competentes pra se resarcir desse prejuízo e essa pessoa vai perder essa propriedade” (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).*

Dado o panorama apresentado e retomando a análise com relação aos efeitos do declínio do COMPERJ sobre a taxa de ocupação no empreendimento A2, o participante

informou que em meados de 2018, a Rossi fez dois grandes acordos por dívidas pretéritas com dois de seus credores e, naquela ocasião, a incorporadora entregou 80 salas para um fundo de investimentos imobiliário e 34 salas para outro. Quanto às demais unidades, o participante não soube informar quantas ainda não haviam sido entregues pela incorporadora ou ainda estão em negociação com os adquirentes e promitentes. “*Então a gente tá falando de 114 unidades de um rol de 248 unidades que nós temos aqui*”. Segundo o participante, isso representa “*quase 50% do prédio e a empresa que recebeu a maior quantidade de salas, recebeu 80 salas, há coisa de 1 ano e meio atrás ou 2, colocou 60 dessas salas pra vender a 25% do valor de mercado de quem pagou ela na planta*”. Das 60 unidades que foram vendidas, mais de 90% dos proprietários do empreendimento são de investidores. “*A grande maioria não comprou para utilizar, comprou para investir*”, sendo que “*dos 15% de utilização que a gente pode ter hoje, eu diria pra você que menos de 50% disso é de usuários proprietários, é superior à utilização que nós temos aqui de usuários locatários dos proprietários das unidades*” (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

“*As lojas não têm nenhuma em utilização. Das 243 salas, a gente deve tá com a utilização em torno de uns 15% no máximo. Eu diria algo em torno de 36 salas com algum uso eventual, não uso diário, sim com algum uso. Com uso diário, dentro de segunda a sexta com uso comercial, bem menos que esse percentual. Escritórios que funcionam de segunda a sexta, eu colocaria algo em torno de 10. Eventualmente, alguém tem um escritório que vem uma vez por mês, uma vez por semana, que só vem em Itaboraí quando tem que atender alguém ou que montou, preparou a sala e mobiliou e efetivamente não conseguiu locar. Eu administro nesse edifício, mais de 60 unidades, das 240 eu sou administrador direto de mais de 60 e devo ter disponíveis aí, pra locação, pelo menos, uns 80% disso*” (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).

Considerando o quantitativo de ocupantes que estão atuando nas unidades comerciais desde 2015, o participante informou que “*desde que o condomínio foi implantado, eu diria que a gente deva ter aqui algo em torno de umas 10 unidades que estejam sendo utilizadas pelos seus proprietários*”, o que evidencia uma baixa taxa de ocupação, considerando os ocupantes que mantiveram suas atividades desde a inauguração do empreendimento.

Ademais, considerando a taxa de inadimplência condominial, apesar das dificuldades de manter as atividades em funcionamento, o participante ressaltou que “*a inadimplência condominial média mensal aqui é na ordem de 15% a 20% da cota condominial*”. Visando solucionar o problema, foi relatado que “*algumas unidades já foram ajuizadas cobranças, já*

*fizeram acordos, outras ainda estão sendo pagas, quem ainda é um grande devedor mesmo dessas unidades que ela já entregou é a própria incorporadora". O participante acrescenta que "ela já recebeu a maior parte das ações, porque ela já ficou sem pagar nenhuma cota condominial ainda de algumas unidades, desde 2015 até hoje. Já estamos indo pra cota de fevereiro de 2023. Isso tudo está sendo gerido em juízo" (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023).*

Conforme dados obtidos durante a entrevista, verificou-se que uma sala da ordem de 38m<sup>2</sup> e 2 banheiros, sem nenhum tipo de acabamento e montagem, foi comercializada no lançamento na planta, a R\$ 250 mil reais. E dado o valor do investimento, "ninguém compra uma unidade prevendo um retorno mensal em locação de menos de 0,7% a 1% ao mês", conforme aponta o participante.

*"A gente tem salas dessa hoje dispostas aqui para locação na faixa de R\$ 1100 a R\$ 1200 reais, se eu for deduzir desse custo total, para chegar só ao valor locatício, uma sala de 38m<sup>2</sup> gera algo em torno de R\$ 400 reais por mês de condomínio, mais em torno de R\$ 60 reais por mês de IPTU, então, R\$ 1200 a R\$ 450. Uma unidade dessa de, como eu te disse: R\$ 250 mil de aquisição na planta, mais R\$ 38 mil de custo médio de montagem, chegou a R\$ 288 mil, teria uma receita mensal média de locação mínima esperada de R\$ 1440 reais. No valor que tá sendo exercido aqui, com tudo incluído, locação, condomínio e IPTU, ela oferecida a R\$ 1200 reais, a gente tem um valor de locação de R\$750 reais, ou seja, a locação aqui pra quem comprou uma sala de R\$ 250 mil tá dando 0,25% e ninguém investe em unidade imobiliária pra ver essa unidade declinar de valor ou ter uma receita mensal que tá dando hoje, ¼ de qualquer renda fixa mais básica que você colocar o seu dinheiro. Qualquer renda fixa que você colocar o seu dinheiro hoje, em um banco mediano, vai te dar 1% ao mês. Olha o desestímulo de manter um investimento immobilizado dentro dessa realidade" (ENTREVISTA – ADMINISTRADOR PATRIMONIAL E IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO A2, EM 16/01/2023, GRIFO NOSSO).*

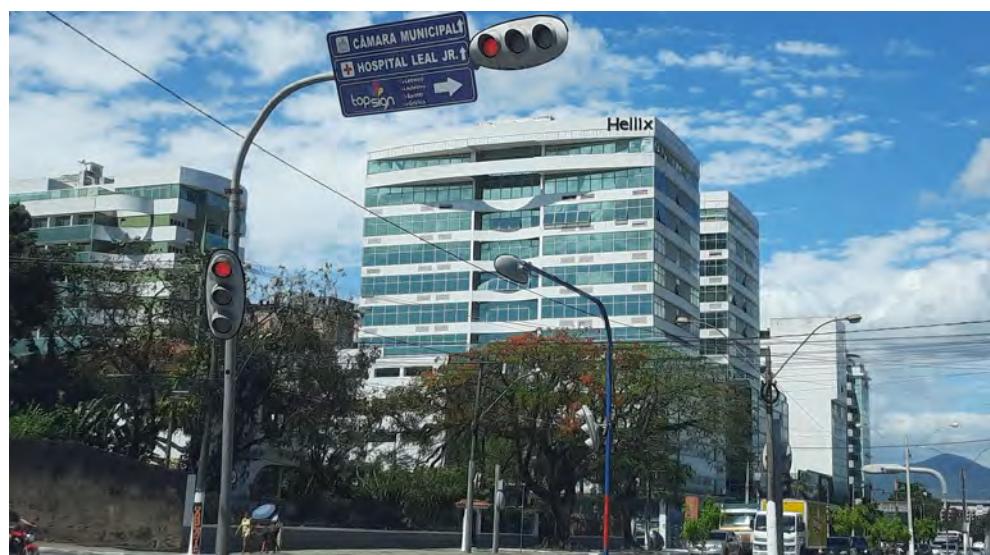
No que tange à percepção quanto à atuação do poder público municipal no planejamento urbano, o participante classificou as duas gestões anteriores como sendo "pesarosa" e "sofrível". O mesmo alegou que, apesar do COMPERJ, nas gestões que ocorreram nesse período, estar muito ativo, gerando e recebendo muitos impostos, "provavelmente essa receita ou não foi aplicada ou não foi colocada aonde deveria ser, porque os municípios não viram. Como eu disse, eu resido na cidade há mais de 50 anos e não vi esse retorno". E acrescentou que a gestão atual tem atuado de forma melhor, alegando que somente "nesses dois últimos anos eu vejo um retorno de serviços públicos, de manutenção de vias, de qualidade de uma série de coisas, bastante interessante para os municípios".

Depreende-se a partir disso que os impactos dos grandes projetos de investimento, exigem da gestão pública o comprometimento com o desenvolvimento social, cabendo enfatizar que “de um lado, o setor imobiliário necessita sempre de novas estratégias capazes de permitir sua reprodução, de outro, o setor produtivo vê-se diante de novas necessidades quanto ao espaço construído, mas ambos necessitam de uma infraestrutura moderna” (CARLOS, 2007, p. 75), seja nos empreendimentos, seja no território em que estão instalados.

### c) Empreendimento A3 – Centro Empresarial II

O empreendimento A3 é constituído pelo Centro Empresarial II, que está situado na Avenida 22 de Maio, no centro da cidade. A construção é composta por três segmentos, sendo duas torres comerciais no segmento *office* que somam 156 salas, um hotel com 108 unidades de *flats*, além de 57 lojas no *mall* e estacionamento com 442 vagas. O espaço construído ocupa uma área de 20 mil metros quadrados e também tem o abastecimento de água proveniente da Águas do Rio (figura 60).

**Figura 60** – Fotografia do Centro Empresarial II, no município de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

O empreendimento, orçado em 30 milhões, teve 90% de suas unidades vendidas no lançamento e conta com um heliponto, projetado para pouso e decolagem de helicópteros dos

executivos de grandes empresas que se instalariam na cidade em virtude da atração acarretada pelo COMPERJ. No entanto, segundo Oliveira (2015), após a suspensão das obras do polo petroquímico, a inauguração que estava prevista para fevereiro de 2015, foi adiada para 2016.

Após 4 tentativas com visitas ao local, foi realizada uma entrevista com o encarregado do prédio no dia 15/02/2023, visto que, segundo os funcionários, a administração do empreendimento não fica no município, não havendo nenhum representante no empreendimento. Então, o encarregado do prédio é o profissional considerado responsável pelo gerenciamento e manutenção das atividades no local.

Dessa forma, durante a entrevista em um primeiro momento, buscou-se identificar quais eram as expectativas e benefícios esperados a partir da implantação do COMPERJ no município. De acordo com a percepção do participante, houve no município “*uma supervvalorização dos empreendimentos*” e o empreendimento A3 possibilitaria atender a demanda de trabalhadores do polo petroquímico por moradia, além do estabelecimento de novas empresas no município. Em sua concepção, “*o prédio foi feito justamente pra atender o COMPERJ, principalmente na parte hoteleira*”, sendo considerado “*muito interessante para o prédio atender essas pessoas, engenheiros que vinham trabalhar aqui, gente de fora e com isso aí ia desencadear é o comércio em si*” (ENTREVISTA – ENCARREGADO DO PRÉDIO NO EMPREENDIMENTO A3, EM 15/02/2023).

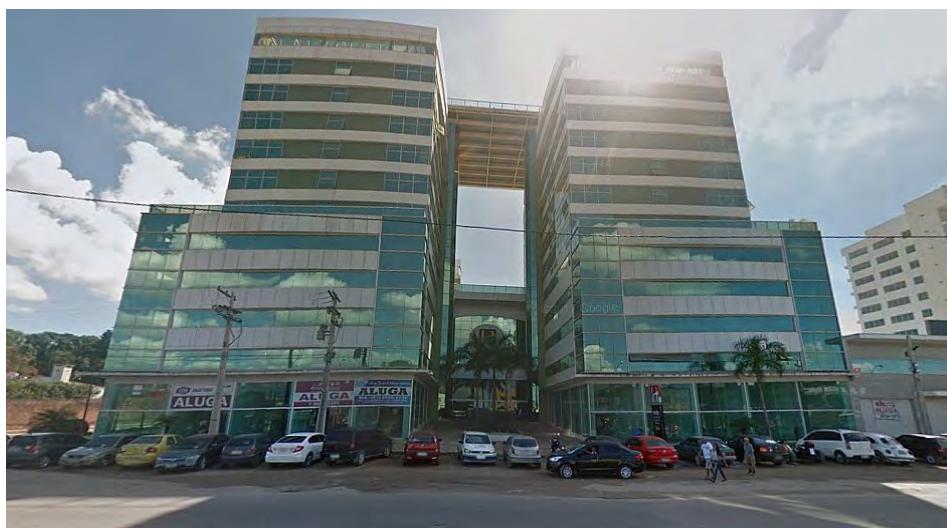
No entanto, a perspectiva apresentada não se materializou nos anos seguintes, pois, após o declínio do COMPERJ, refletiu a baixa taxa de ocupação do empreendimento. De acordo com o participante, “*no total, de salas, são 156 salas, né, de salas ocupadas aí né, temos uma taxa de ocupação de 38%, ocupada hoje... Essa ocupação já foi mais baixa, eu acho que 20%*”. Ainda segundo as informações obtidas no local, das 57 lojas existentes no *mall*, somente 11 delas estão ocupadas atualmente.

*“Após, digamos assim, a falência do COMPERJ, porque não fechou totalmente né, reduziu muito, aí o prédio ficou um deserto, não tinha quase ninguém. Aqui na calçada não tinha nenhuma loja ocupada, não tinha nada, era tudo fechado mesmo. Agora não, agora tem uma ocupação..., mas, essa procura se deu à partir do ano passado, do ano passado pra cá, já deu uma evolução boa. Mas a rotatividade aqui é grande, porque as pessoas ocupam, passam 3 ou 4 meses e aí saem, e depois voltam, muitos aqui alugam mais para pagar o condomínio, para não ficarem com dívida, e é isso”* (ENTREVISTA – ENCARREGADO DO PRÉDIO NO EMPREENDIMENTO A3, EM 15/02/2023).

Os anúncios de “aluga-se” também tomam conta desse empreendimento. Das 156 salas comerciais existentes, somente 10% estavam ocupadas em julho de 2016, ano de inauguração (OLIVEIRA, 2015). Embora o aluguel tenha sido reduzido de R\$ 1,7 mil para

R\$ 450 reais, conforme apontado por Teixeira e Tavares (2016), a procura se manteve baixa, demonstrando a incerteza instaurada no município com relação ao estabelecimento de novos negócios. Cerca de um ano depois da inauguração, as lojas ainda permaneciam sem serem alugadas e/ou ocupadas (figuras 61 e 62).

**Figura 61** – Anúncios de locação de salas comerciais no Centro Empresarial II, em Maio de 2017.



**Fonte:** Google Maps, capturado pela autora (dez. 2022).

**Figura 62** – Lojas com anúncios de locação no empreendimento A3, em Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

Em visita ao local no dia 14/12/2022, verificou-se que, dentre todas as lojas situadas na lateral do empreendimento, que ficam na rua Trinta e Um de Março, somente uma estava

ocupada com um *stand* de matrículas de uma universidade particular. Algumas secretarias municipais, dentre elas a Secretaria de Desenvolvimento Econômico do município de Itaboraí, se instalaram em algumas salas do edifício corporativo, situadas no 1º andar.

Segundo o participante, “*o heliponto nunca foi utilizado aqui no prédio. Precisava de uma demanda do COMPERJ, algumas burocracias da ANAC<sup>27</sup> pra desenvolver*”. De modo análogo, o hotel, presente nas dependências desse empreendimento, nunca chegou a funcionar e tem seus acessos fechados por tábuas e tapumes de madeira (figura 63).

**Figura 63 –** Entrada do hotel, acesso pela rua lateral à esquerda, no empreendimento A3.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

Sobre os desafios enfrentados nos dias atuais no âmbito do empreendimento A3, a baixa procura por locação de salas e inadimplência condominial foram apontadas pelo participante como as maiores dificuldades, “*devido aí a baixa procura de gente pra alugar, que as vezes o proprietário ele tem uma sala, tem proprietário que tem 10 salas aqui, por exemplo, e ele paga quando alguém aluga a sala dele, e repassa pra ele e ele vai repassando*”, o que vai ao encontro com a situação apresentada no empreendimento A2.

*“Se você pega um empreendimento que você compra um flat, por exemplo, a R\$250 mil né, que ia ser usado justamente pra atender um cidadão do COMPERJ, e hoje você não consegue vender acima de R\$60mil, eu acho que foi um prejuízo muito grande. Assim como lojas, como salas, que foram investidos, que foram vendidos aí para os proprietários a um valor bem alto e hoje, hoje ninguém quer. Hoje tá se alugando a sala pra pagar mais o condomínio. Hoje se empresta sala pra pagar o*

---

27 ANAC - Agência Nacional de Aviação Civil.

*condomínio, não só aqui no prédio, mas na região toda de Itaboraí aconteceu isso”*  
(ENTREVISTA – ENCARREGADO DO PRÉDIO NO EMPREENDIMENTO A3,  
EM 15/02/2023).

Por fim, ao ser questionado sobre as expectativas futuras para o empreendimento, caso o Polo Gaslub venha a entrar em operação, o participante acredita que será positivo, visto que “*em qualquer setor que seja, vai gerar trabalho, gerando trabalho, gera renda e o prédio vai ser bem-visto*”, pois a oferta de contratações poderá acarretar a atração de investidores, de lojistas, alavancando o comércio da cidade em si.

d) Empreendimentos A4 e A5, pertencentes ao ramo hoteleiro.

Os empreendimentos A4 e A5 foram incluídos na pesquisa, após não ter sido dado retorno para participação nas entrevistas em dois dos empreendimentos, que haviam sido previamente selecionados para a análise. Ambos eram empreendimentos empresariais, sendo um deles de uso misto (prédios corporativos, hotel, prédios residenciais e *mall*), e que não retornaram os 3 contatos presenciais, o atendimento telefônico e nem os 2 *e-mails* enviados nos dias 14/12/2022 e 31/01/2023. O outro empreendimento, de uso somente comercial, não aceitou participar da entrevista. A administração do mesmo informou que assumiu a gestão do prédio em 2020, não tendo acesso às informações ao período pertinente à análise dessa pesquisa.

Dada à não obtenção dessas amostras, foram elencados dois hotéis estabelecidos no município, os quais aceitaram participar voluntariamente da pesquisa, sendo um deles, classificado como Empreendimento A4 – Hotel I, estabelecido no município desde o ano de 2014, e Empreendimento A5 – Hotel II, constituído no município desde o ano 2000. A escolha do ramo hoteleiro não foi aleatória, pois a administração do hotel existente no Empreendimento A3 era a mesma do hotel do Empreendimento A4, mas que tiveram a gestão separada posteriormente, ainda em 2015. Já o Empreendimento A5, contribuiu para fornecer uma perspectiva mais ampla do ponto de vista do empresário que já estava na cidade antes do COMPERJ. Ademais, as entrevistas no âmbito do setor hoteleiro favoreceram a diversidade das amostras.

O Empreendimento A4 – Hotel I, foi estabelecido no município de Itaboraí no ano de 2013 e entrou em operação no ano de 2014, pouco antes da interrupção do COMPERJ. Localizado à 400 metros da Prefeitura Municipal, no centro da cidade, ele constitui um *apart*

hotel com 160 unidades, sendo 99 de uso residencial e 61 para hotelaria. Dispõe de uma estrutura contendo restaurante, estacionamento, sauna seca e a vapor, lavanderia terceirizada, sala de ginástica, piscina coberta e ao ar livre, *workstation*, terraço ao ar livre e 4 salas de reuniões, conforme informações obtidas no site e em entrevista realizada no dia 21/12/2022, com a gerente condonial do empreendimento (figura 64).

**Figura 64** – Fotografia do Empreendimento A4 - Hotel I, no município de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (dez. 2022).

O Empreendimento A5 – Hotel II, está situado na Avenida 22 de Maio, a poucos metros do Empreendimento A3, no Centro de Itaboraí. O estabelecimento está em funcionamento há 23 anos, e possui em suas instalações 105 acomodações, além de restaurante, bar, serviço de quarto e estacionamento. É considerado o primeiro hotel da cidade, conforme informação obtida em entrevista realizada no dia 08/02/2023, através de roteiro respondido e enviado de forma *online* pela proprietária do estabelecimento, a qual estava em viagem por 30 dias (figura 65).

**Figura 65** – Fotografia do Empreendimento A5 – Hotel II, no município de Itaboraí – RJ.



**Fonte:** Acervo pessoal da autora (fev. 2023).

Considerando os efeitos a serem acarretados em virtude da implantação do COMPERJ e de seu posterior declínio, houve uma repercussão diferenciada nesses empreendimentos. O Empreendimento A4, por ter sido inaugurado em 2014, pouco antes da derrocada do COMPERJ, iniciou suas atividades já com baixa ocupação de suas unidades, contrariando as perspectivas projetadas.

*“Era esperado um outro cenário, quando o hotel começou, o COMPERJ já estava paralisando, então a gente não chegou a ter um comparativo de com o COMPERJ e sem o COMPERJ. O comparativo que posso te dar é assim, para vender isso aqui foi um custo, para a gente conseguir trabalhar foi mais difícil. A gente já começou quando o público já estava rescindindo contrato com imobiliária, com o pessoal saindo, então não tinha demanda em 2014. A taxa de ocupação foi menor no período de 2016, quando eu ficava no administrativo, foi o primeiro ano após a cidade entender que não iria ter mais COMPERJ, foi quando a gente teve a necessidade de reduzir alguns gastos, então foi um ano bem pesado”* (ENTREVISTA – GERENTE CONDOMINIAL DO EMPREENDIMENTO A4 – HOTEL I).

Desde o início da implementação do empreendimento A4, os investidores que não aderiram ao *pool* hoteleiro, tornando-se sócios junto com a administradora, eram considerados proprietários residenciais, sendo a minoria no empreendimento. No entanto, com o desenrolar dos acontecimentos no município, esse perfil mudou e, atualmente, a maior parte dos proprietários são residenciais.

*“No início, esse prédio foi pensado para ele ser 100% hotel, só que foi exatamente no período em que o COMPERJ fechou, parou, então muitos não resolveram aderir ao que a gente chama de pool de locações, então só uma parte quis e a outra não. E no início, a maior parte não morava aqui, só tinha o imóvel né. Então, com isso, eles começaram a alugar, a vender e aí foram vindo novos proprietários, alguns saindo do pool de locações e vendendo a parte, e foi por isso que mudou”* (ENTREVISTA – GERENTE CONDOMINIAL DO EMPREENDIMENTO A4 – HOTEL I).

Considerando a repercussão sobre o aspecto financeiro no Empreendimento A4 – Hotel I, a participante explica que, além da redução do número de funcionários, as perdas foram expressivas em função do reflexo causado pela paralisação do COMPERJ. Como a maior parte do público da hotelaria é corporativo, havia expectativa de recebimento de grupos de empresas que pudessem contar com todos os serviços oferecidos. E como o empreendimento não é 100% hotelaria, isso impacta o recebimento de lucros e no número de colaboradores para atender a demanda de serviços. Dentre as medidas implementadas para minimizar os impactos desencadeados, a participante declarou que a administração não buscou nenhuma linha de crédito no período, tendo sido implementado apenas o controle e contenção de custos.

*“Foi na casa dos 50%, porque só de desistência de participar do pool de locações a gente teve quase metade dos proprietários, isso estou falando lá atrás, quando o COMPERJ parou. Nossa ideia era ser 100%, esse prédio começou com 75% no pool, então, muita gente desistiu. Houve redução do número de funcionários, a gente chegou a ter 25 funcionários e hoje a gente tem 19. Quanto à inadimplência, nós sempre tivemos, desde o início, tanto no hotel quanto no residencial. A inadimplência só é menor na parte condominial, pois todos pagam condomínio no prédio”* (ENTREVISTA – GERENTE CONDOMINIAL DO EMPREENDIMENTO A4 – HOTEL I).

Quanto ao empreendimento A5 – Hotel II, por já estar em atuação no município há muitos anos, a participante da entrevista entende que o “*COMPERJ foi apenas consequência*”, mas que chegou a vivenciar o *boom* imobiliário e alta procura, descrevendo que “*na época do COMPERJ, tínhamos lotação máxima*”. No entanto, ressalta que o declínio do COMPERJ impactou a ocupação no estabelecimento, ao afirmar que “*o movimento, até então, está em baixa no momento. A taxa de ocupação foi menor em 2015*”. A participante não informou o percentual. No entanto, no período atual, a participante relatou que somente 25% das unidades estavam ocupadas na ocasião da entrevista, considerando que seu público varia desde famílias em viagens ao público corporativo (ENTREVISTA – PROPRIETÁRIA DO EMPREENDIMENTO A5 – HOTEL II, EM 08/02/2023).

No decorrer da entrevista, a participante do empreendimento A5 informou que conseguiram manter o faturamento por um período, não sendo percebidas perdas financeiras importantes, mas que praticaram redução de custos, como estratégia para atenuar os efeitos percebidos. Supõe-se que fatores como localização e valores mais acessíveis possam ter influenciado esse resultado.

Acerca da atuação do poder público municipal em termos de planejamento urbano, ambos participantes evidenciaram percepções positivas acerca da gestão municipal atual, mas não com relação às gestões anteriores, o que também foi observado nos demais empreendimentos analisados. “*Com as antigas administrações, era realmente ... correndo atrás de cliente ... para tentar mostrar a cidade de uma outra forma ou priorizar os nossos serviços, porque em relação ao poder público, não nos deram incentivo*”, afirmou a participante do Empreendimento A4 – Hotel I. Já a participante do Empreendimento A5 – Hotel I, pontuou que “*o atual governo está fazendo, estamos aguardando a revitalização da 22 de Maio ... atuamos que o projeto saia do papel*”.

Como o maior desafio apontado pelas administrações de ambos os empreendimentos consiste em aumentar o público em seus estabelecimentos, a retomada das obras através do Polo Gaslub, veio sinalizar a perspectiva de novos clientes em atendimento ao aumento da demanda por parte de trabalhadores e investidores a serem atraídos para o município. Ademais, enquanto isso, os investimentos no mercado imobiliário perderam liquidez e muitos imóveis estão fechados ou sendo subutilizados. Tanto os agentes imobiliários quanto os proprietários individuais esperam rendimentos minimamente compatíveis, não apenas com os investimentos realizados, mas com as despesas adquiridas, em virtude dos impostos, taxas condominiais e de serviços, a partir da aquisição de unidades nesses empreendimentos (OLIVEIRA; CÂNDIDO, 2018, p. 78).

### 3.6.2 Percepções do empresariado local estabelecido nos empreendimentos analisados

Nessa subseção, buscou-se verificar de que forma a implantação e o declínio do COMPERJ repercutiu nos negócios estabelecidos nos empreendimentos analisados na pesquisa. No entanto, dada à natureza dos empreendimentos e de seus regimentos, somente dois deles autorizaram a realização da pesquisa com os proprietários e locatários neles estabelecidos. Como o acesso ao interior desses empreendimentos, com exceção do

Empreendimento A1, é controlado por cadastro na portaria ou controle digital e reconhecimento facial, não foi possível abordá-los. Em meio à dificuldade em obter as amostras, foram realizadas entrevistas com o empresariado local do Empreendimento A1 – *Shopping* e do Empreendimento A2 – Centro Empresarial I. Contudo, mesmo após explicar os objetivos do trabalho e garantia de sigilo dos participantes e seus respectivos estabelecimentos, poucos se dispuseram a cooperar.

No caso do Empreendimento A1 - *shopping*, cerca de 28 lojas estavam atuando no período de análise dessa pesquisa. A maioria recusou participar pelo fato de que, os proprietários e/ou os responsáveis, que poderiam autorizar a entrevista e responder com exatidão as informações solicitadas, não ficavam nos estabelecimentos, principalmente, os de grande porte, e raramente compareciam ao local. Ademais, nenhuma loja forneceu meios para contato direto com os empresários. Sendo assim, a amostragem foi obtida conforme a acessibilidade e conveniência dos vendedores e gerentes lojistas que se dispuseram a cooperar, ainda que não tivessem conhecimento acerca de todas as informações contidas no roteiro de entrevista. Foram realizadas 4 entrevistas no dia 06/12/2022 e a amostragem foi composta por um restaurante, uma agência de viagens, uma loja de móveis e uma loja de vestuário feminino, todas estabelecidas desde 2015, quando o *shopping* foi inaugurado.

Quanto ao Centro Empresarial I, das 10 unidades existentes no empreendimento que estão exercendo suas atividades de modo regular, somente 3 aceitaram participar. Isso porque essas 3 unidades são de propriedade do síndico do empreendimento, em caráter individual e em caráter societário. Quanto às demais unidades, o síndico informou que, por convenção condominal e regulamento do prédio, a abordagem aos demais proprietários e locatários, não poderia ser autorizada. As entrevistas foram realizadas no dia 16/01/2023 e a amostragem foi composta por um escritório de advocacia especializado em administração patrimonial e imobiliária, uma academia esportiva de tiro e defesa pessoal e uma empresa de terceirização de serviços especializados. Os dois primeiros estabelecimentos passaram a exercer suas atividades no empreendimento no ano de 2016, e o último no ano de 2019, respectivamente.

a) Empresariado local do Empreendimento A1 – *Shopping Center*

A baixa movimentação no *shopping* é um dos exemplos mais proeminentes do reflexo da não consolidação do COMPERJ no município de Itaboraí, o que foi constatado, inclusive,

pela pesquisadora, que é frequentadora do empreendimento desde a sua inauguração. Com corredores vazios, conforme relatado pela gestão anteriormente em entrevista, é possível ter uma perspectiva do quanto os lojistas foram afetados.

No que tange aos lojistas, a participante entrevistada do restaurante, que atua como operadora de caixa, relatou que “*houve queda no movimento*”, o que levou a uma readequação do cardápio em razão do custo dos produtos, e à realização de promoções para atrair clientes. Na agência de viagens, as vendas tiveram uma redução de 50%, o que impactou na redução do número de funcionários de 6 para apenas 3, segundo relato da agente de viagens em entrevista, a qual acrescentou que “*o público que mais atendíamos era mais do município, mas tinha uma boa parte de gente que vinha de outros estados, quando o COMPERJ estava a todo vapor*”. Já na loja de móveis, o participante da entrevista, que atua como vendedor, afirmou que o número de funcionários se manteve o mesmo, pois já era pequeno. Mas alegou impacto nas vendas, ao afirmar que “*se a loja vendia em média 60 mil no início, caiu para algo em torno de 40 mil, aproximadamente*”. Aspectos que demonstram efeitos negativos em empresas de segmentos distintos.

*“Quando eu comecei o shopping era muito vazio, um shopping fantasma e eram apenas duas funcionárias, uma de manhã e uma de noite. Então, o movimento era bem fraco. Senti um movimento de shopping mesmo em 2019, onde entrou mais vendedoras e as vendas aumentaram bastante. A impressão que dava era que o shopping não iria aguentar, muita loja fechou na época porque o início não foi o que eles esperavam”* (ENTREVISTA - VENDEDORA EM LOJA DE VESTUÁRIO FEMININO NO EMPREENDIMENTO A1, EM 05/12/2022).

Considerando as dificuldades estabelecidas por causa do baixo número de frequentadores e, consequentemente, de clientes, buscou-se identificar se os lojistas tiveram que recorrer a algum tipo de auxílio financeiro, como linhas de crédito ou política de apoio implementada pela gestão municipal. Dos participantes entrevistados, somente a Agência de Viagens informou que a empresa contou com a obtenção de linha de crédito. Além das demissões, houve acordos de flexibilização de horário, alterando o contrato de trabalho até então estabelecido, tendo sido de comum acordo com os funcionários, conforme informação obtida durante a entrevista. Os demais participantes entrevistados no empreendimento optaram por não responder, por não terem conhecimento dessa informação.

*“Sim, obtivemos linha de crédito. Inclusive precisamos implementar a flexibilização do horário, o que implicou na alteração de contratos para a redução da carga horária, o que consequentemente, impactou a redução salarial. Foram acordos necessários no início, quando o movimento estava muito baixo, para que o estabelecimento pudesse se manter aberto e não tivéssemos que dispensar mais*

*funcionários. Hoje em dia já estamos conseguindo nos reestruturar, alavancar o negócio. No início foi difícil” (ENTREVISTA – AGENTE COMERCIAL EM AGÊNCIA DE VIAGENS NO EMPREENDIMENTO A1, EM 05/12/2022).*

Todos os entrevistados nesse empreendimento alegaram acreditar que o movimento tende a melhorar, potencializando seus negócios, quando o Polo Gaslub iniciar as operações. Segundo a entrevistada do restaurante, “*caso o Polo Gaslub seja finalizado e entre em operação, ainda que não sendo uma indústria tão grande quanto seria o COMPERJ, será positivo no sentido de faturamento, de mais movimento, tanto pro nosso comércio quanto para o shopping*”. Para a entrevistada da Agência de Viagens, “*o maior impacto seria a geração de renda, o que atrai mais clientes, pessoas que podem vir morar na localidade e a economia vai girando, e isso é benéfico para o local*”. Nessa perspectiva, o fortalecimento do comércio local é fundamental para o desenvolvimento econômico, pois exerce importância significativa na geração de empregos para a população, trazendo bem-estar social. Ademais, conforme destacou a entrevistada, acerca do consumo:

*“Tem muita gente que mora aqui, mas vai para outros municípios vizinhos, como Niterói e São Gonçalo. Isso não movimenta a economia local. Eles deixam de consumir aqui para buscar em outras cidades próximas, fortalecendo a economia de outro território. Vai da conscientização de cada um” (ENTREVISTA – AGENTE COMERCIAL EM AGÊNCIA DE VIAGENS NO EMPREENDIMENTO A1, EM 05/12/2022).*

No entanto, conforme ponderou o entrevistado da loja de móveis, “*o movimento tende a crescer sim. Mas é preciso que as autoridades atuem em políticas que possam trazer mais empregos, mais empresas, para que o comércio possa crescer mais*”. Isso demonstra a consciência do papel que a gestão pública precisa assumir no planejamento e gestão econômica do território.

#### b) Empresariado local do Empreendimento A2 – Centro Empresarial I

Considerando a implantação do COMPERJ no município, as expectativas para essas empresas, conforme relato do entrevistado que contribuiu, agora com a percepção de investidor e empresário no empreendimento, giravam em torno da obtenção de um número maior de clientes em todos os seus estabelecimentos. Como a população do município aumentou, através da empresa de academia esportiva, buscava-se atender a demanda por treinamento especializado, inclusive, de pessoas vindas de outros estados. Segundo o

entrevistado, através da empresa de terceirização, buscava-se “*fornecer mão de obra especializada para determinados serviços que as empresas precisem, sem que elas tivessem que criar um vínculo celetista com o seu prestador de serviços direto*”. Já no caso do escritório de advocacia, situado em unidade própria no empreendimento, o entrevistado pontuou que a procura pelos serviços aumentou, declarando que “*quando o COMPERJ estava em maior atividade, eu cheguei a ser advogado de pelo menos 4 consórcios que ali dentro estavam instalados. Então houve sim, um rol de prestação de serviços ligado ao COMPERJ*”.

No entanto, o declínio do COMPERJ refletiu na redução significativa do número de clientes das 3 empresas analisadas no empreendimento A2. De acordo com o participante, as atividades do escritório foram afetadas pelo esvaziamento do COMPERJ e fechamento das empresas na cidade, o que impactou também a sua empresa de terceirização de serviços, pela diminuição do público-alvo para ofertar o seu produto, tal como também foi constatado na empresa de academia esportiva, ainda que essas duas últimas tenham sido estabelecidas somente em 2019.

*“Num escritório voltado à administração imobiliária, eu tinha unidades imobiliárias locadas como alojamentos, locadas como escritórios de diversas empresas que aqui no [Empreendimento A2] estavam instaladas, assim como na prestação de serviços técnico-jurídico em consultoria empresarial. E com menos empresas na cidade, eu tenho menos público-alvo atuando”* (ENTREVISTA – ADVOGADO COM ESCRITÓRIO NO EMPREENDIMENTO A2 – CENTRO EMPRESARIAL I, EM 16/01/2023).

A redução do número de clientes nessas 3 empresas, implicou também na redução do número de funcionários até então mantidos em 2 dos 3 estabelecimentos. De acordo com o entrevistado, o escritório de advocacia possuía 5 trabalhadores e a empresa de terceirização de serviços especializados, possuía 30. A redução do número de funcionários foi de cerca de 80% no total, aspecto que ilustra o desemprego estabelecido na cidade.

Em meio às dificuldades relatadas, o entrevistado alegou que não tomou conhecimento de nenhuma política municipal estabelecida no período que pudesse dar apoio às atividades e que, dentre as suas 3 empresas, o escritório de advocacia fez uso de linhas de crédito federal, mediante empréstimos para capital de giro junto ao Programa Nacional de Apoio às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - PRONAMPE, os quais ainda estão em pagamento.

No que se refere à infraestrutura e planejamento, o entrevistado considera a mobilidade urbana um problema no município e alega que “*não existe uma programação no tráfego da cidade*”, “*não existe o conceito de vias arteriais, de vias paralelas*”, “*pra você se*

*deslocar entre os bairros da cidade, você tem que passar pela Avenida 22 de Maio, que é a avenida principal e isso gera um gargalo absurdo no trânsito". Problema que já foi evidenciado nos capítulos 2 e 3 dessa pesquisa, bem como nos trabalhos de ROCHA et al., (2010) e BIENENSTEIN, et al., (2018), dentre outros.*

Por fim, considerando as expectativas futuras, por ocasião do Polo Gaslub vir a entrar em operação, o entrevistado acredita que haverá um retorno positivo para suas 3 empresas e para o município, e aponta:

*"Com a maior circulação de empresários e empresas se instalando para prestar serviços, provavelmente serão necessários a implantação de novos escritórios, novas empresas, de alojamento para esses funcionários, que muitos são trazidos de outras cidades e de outros estados, assim como o aumento de empresariado na cidade que demanda uma necessidade de consultoria técnico-jurídica específica"* (ENTREVISTA - ADVOGADO COM ESCRITÓRIO NO EMPREENDIMENTO A2 – CENTRO EMPRESARIAL I, EM 16/01/2023).

*"Bastante provável. Teremos pessoas pra vir prestar serviço de forma técnica e bastante específica ao que é necessário e que essas pessoas precisem manter a sua atividade esportiva ou manter o seu treinamento com os equipamentos que têm em sua residência e pra sua defesa própria"* (ENTREVISTA – SÓCIO EM ACADEMIA ESPORTIVA NO EMPREENDIMENTO A2 – CENTRO EMPRESARIAL I, EM 16/01/2023).

*"Com o início de atividade de outras pessoas jurídicas e público-alvo, empresas para que eu possa ofertar mão de obra especializada para algumas atividades que precisem"* (ENTREVISTA – PROPRIETÁRIO EM EMPRESA DE TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS NO EMPREENDIMENTO A2 – CENTRO EMPRESARIAL I, EM 16/01/2023).

Quanto aos efeitos negativos que poderão advir com a implementação do Polo Gaslub, o participante ressaltou o aumento do número de habitantes e a maior pressão sobre a utilização de serviços públicos no município, o que já foi evidenciado anteriormente, no âmbito do COMPERJ.

### 3.6.3 Desenvolvimento e atuação da administração pública municipal

As possibilidades de desenvolvimento territorial, assim como o contexto de crise desencadeado pela interrupção do COMPERJ, trazem à tona a necessidade de repensar o papel das administrações públicas quanto à elaboração de estratégias e instrumentos que busquem preparar melhor o território, não só para aproveitar os investimentos, mas também para gerir os impactos desencadeados. Isso porque, cada projeto industrial, além de empreendimentos comerciais ou de serviços implantados, ou cada intervenção pública, tem

uma forte capacidade de modificar as condições de organização e uso do território (OLIVEIRA; CÂNDIDO, 2018, p. 92).

O empreendimento constituiu um grande vetor de mudanças, não apenas no município de Itaboraí, mas na região metropolitana do Rio de Janeiro, sendo legitimado em diversas instâncias de governo e setores privados em função dos impactos a serem acarretados nos territórios de influência, dentro da lógica desenvolvimentista. Na perspectiva da territorialização municipal, foram definidas rationalidades em diferentes escalas revelando uma articulação política de atores públicos e privados em detrimento das possibilidades em termos dos benefícios esperados em decorrência do empreendimento, sobretudo, pela população. Conforme entrevista realizada no dia 12/09/2022 com o chefe de gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Itaboraí, situada no centro da cidade, no âmbito da gestão atual, avaliando as expectativas dos municípios no auge do COMPERJ, foi constatado que:

*“Na época que o COMPERJ estava funcionando a pleno vapor gerou muitos empregos, elevou a qualidade de vida na nossa população né, eu acho que as pessoas provavelmente comiam melhor né, podiam se divertir, muitos alugaram casas melhores né, saíram nas suas casas para alugar apartamentos aqui no centro. A gente teve um boom imobiliário muito grande né, então a gente tem muitos prédios né que estão vazios hoje, mas que a expectativa era que fossem todos alugados”* (ENTREVISTA – CHEFE DE GABINETE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DE ITABORAÍ, EM 12/09/2022).

No entanto, a implantação do COMPERJ no município de Itaboraí também evidenciou um ambiente desestruturado, a incapacidade pública de gerir o processo de uso e ocupação do solo urbano de modo ordenado, a insuficiência técnica especializada, além de orçamentos limitados. Esses aspectos demonstram entraves ao planejamento de ações e políticas públicas no âmbito de um grande empreendimento de caráter regional. Nestes termos, a justificativa para o discurso favorável ao seu estabelecimento no município esteve ancorada nos benefícios esperados para o seu desenvolvimento, dentre os quais o acesso a um maior volume de recursos financeiros, a partir do início das operações do complexo petroquímico, e com atração de atividades correlatas, tal como ressaltam-se nas narrativas dos entrevistados da administração municipal.

*“Para o desenvolvimento do município seria um aumento de arrecadação, fazendo com que o município pudesse investir mais em educação, em saúde, saneamento básico, qualificação das pessoas para estarem atuando no Polo, porque não adianta se instalar indústria e não ter qualificação profissional. Seria muito importante o município investir em qualificação profissional”* (ENTREVISTA –

**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE ITABORAÍ – 15/02/2023).**

*“Na verdade, a expectativa que se criou em torno do COMPERJ foi assim, de aumento de arrecadação expressiva. E você vê lá em 2014, 2015 e, principalmente, em diante, o declínio daquela projeção, lembra? Você tem uma expectativa de arrecadar muito grande e você não alcança e aí quando você não alcança, você tem que segurar as suas despesas” (ENTREVISTA - SECRETÁRIO DE MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE ITABORAÍ, EM 03/02/2023).*

Dessa forma, no que tange à disponibilidade de recursos financeiros, o orçamento municipal torna-se essencial para a elaboração do planejamento, enquanto instrumento que permite materializar as prioridades e metas definidas em função dos recursos disponíveis, visando assegurar uma melhor oferta de bens e serviços para a sociedade. O orçamento público, tem a função de detalhar a previsão dos recursos a serem arrecadados, dentre impostos e outras receitas estimadas, e a destinação desses recursos, isto é, em quais despesas esses recursos serão aplicados a cada ano (BRASIL, 2023).

Com relação aos parâmetros utilizados para a execução das metas estabelecidas no planejamento municipal para atendimento às principais demandas no município de Itaboraí, considerando o contexto em análise no que tange aos recursos e ao desenvolvimento do território, o Secretário Municipal de Planejamento alegou que o órgão não tem influência sobre a gestão desses recursos e metas estipuladas, ressaltando que:

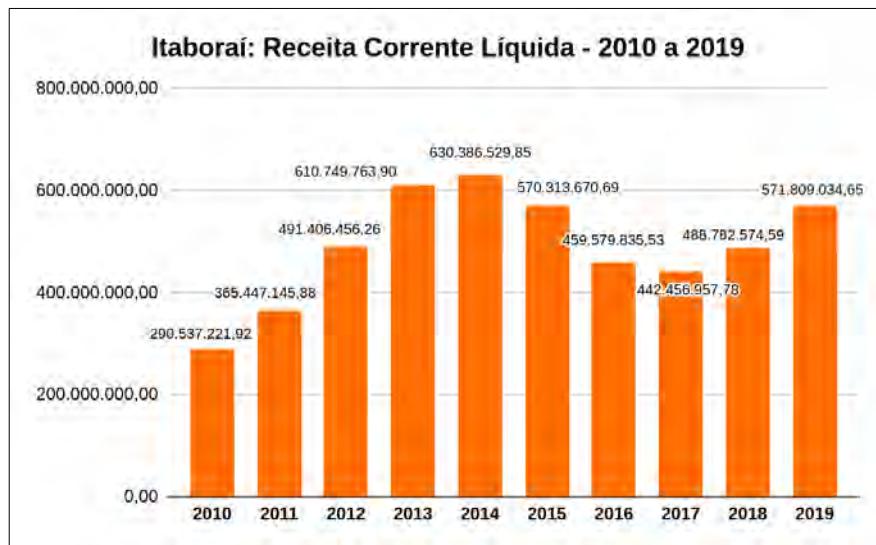
*“As metas ficam mais a cargo das secretarias, a gente aqui elabora uma estimativa do que se pretende arrecadar, com base nisso, a gente estipula, com base no princípio do equilíbrio, a receita que vai ser auferida, a gente estima e aí com base nisso, a gente fixa a despesa que tem que ser igual ao montante. A gente faz uma divisão de cotas orçamentárias para cada secretaria. E aí, como aquela secretaria vai dispor daquele orçamento, a competência é deles, porque eles sabem onde é que vai ser melhor gerido aquele orçamento” (ENTREVISTA - SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ, EM 03/02/2023).*

De acordo com Silva (2013), o grande desafio da gestão pública é transformar as estruturas administrativo burocráticas em estruturas mais flexíveis e empreendedoras, considerando os orçamentos disponíveis. Para além da descentralização de atividades, reiterar o território como *lócus* de planejamento e estratégias é fundamental no controle de metas e projetos, que influencia diretamente na capacidade de desenvolvimento do município. Sendo assim, em Itaboraí ainda são percebidos reflexos na atualidade, no âmbito orçamentário, em razão da não consolidação do COMPERJ, a qual impactou a arrecadação municipal, conforme narrativa baseada em dados oficiais do TCE-RJ (2015):

*“Em 2015, o município arrecadou R\$ 300 milhões a menos do que havia previsto. Então, em 2011 o município havia arrecadado cerca de R\$ 530 milhões, em 2012 R\$ 654 milhões, em 2013, R\$ 730 milhões e em 2014, R\$ 770 milhões de novo. Ou seja, se previu quase R\$ 1 bi (bilhão) entre 2014 e 2015, e se arrecadou menos. Só pra ter uma ideia, o orçamento do ano passado foi de R\$ 720 milhões, R\$ 730 mais ou menos, e quando a gente assumiu em 2021, o orçamento era de R\$ 550 ou R\$ 560 milhões. Então, você percebe na verdade, uma queda vertiginosa no orçamento, então aquilo que o município se propôs a executar não aconteceu, e isso perpassou por quase meio decênio, foram 5 anos que o município teve que ficar se recuperando daquela expectativa de arrecadação, frente ao que não conseguiu”* (ENTREVISTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE ITABORAÍ, EM 03/02/2023).

Como bem afirmou o Secretário Municipal de Planejamento, “*na verdade, como você pode perceber e que o próprio Tribunal de Contas do Estado já evidenciou, foi o impacto negativo da não implementação do projeto como um todo no âmbito da cidade*”. Para que se tenha eficácia no desenvolvimento econômico e social é preciso manter o equilíbrio financeiro entre os valores de receita e despesa, consolidando uma política econômico-financeira que evite *déficits*. Considerando a receita corrente líquida do município, a qual indica o volume de recursos que o governo dispõe a cada exercício para fazer frente às suas despesas, no período de 2010 a 2019, verifica-se que entre 2014 e 2019 houve uma perda real no município de mais de R\$ 291 milhões<sup>28</sup>, conforme apontado na figura 66.

**Figura 66** - Gráfico evidenciando o Município de Itaboraí: Receita Corrente Líquida entre 2010 e 2019.



**Fonte:** Controladoria Geral do Município. Audiência Pública do 3º quadrimestre de 2019. Prestação de Contas. Município de Itaboraí – RJ.

<sup>28</sup> A data inicial considerada foi 12/2014. Sendo assim, o valor corrigido na data final (12/2019) foi de R\$ 862.892.624,04 com base no índice IGP-M (FGV) de 1,36883100 no período. A receita corrente líquida representa o somatório das receitas tributárias, de contribuições, patrimoniais, industriais, agropecuárias, de serviços, de transferências correntes e outras receitas correntes.

Nessa perspectiva, em que o município de Itaboraí atravessa um cenário de orçamentos e capacidade de execução limitados, o conhecimento do real diagnóstico situacional, visando melhor execução, controle e prioridades, se faz necessário para o melhor atendimento às demandas sociais.

*“Já era para o município estar arrecadando muito mais do que se previu, se tivesse concluído com êxito aquele projeto inicial que se buscava implementar ou pelo menos, parte dele, e isso acaba impactando nas ações sociais, isso acaba impactando no que a gente pode estar entregando à população e numa série de planejamentos que você busca executar. Porque você só consegue entregar política pública, se você tiver recurso orçamentário pra isso e se você previr a execução lá, o ingresso desse recurso e ele não se consolida, você tem que contingenciar ou bloquear, isso acaba causando mais incômodo pra população e questionamentos de que você acaba não conseguindo entregar aquilo que você prometeu, mas isso tá muito vinculado”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE ITABORAÍ, EM 03/02/2023).

Em se tratando do atendimento às demandas sociais, o papel exercido pela Secretaria de Desenvolvimento Social nesse sentido, foi relatado como o de “*desenvolver trabalhos em que as pessoas possam se desenvolver como ser humano mesmo, pra ter um pouco de dignidade. Muitas vezes as pessoas desconhecem seus próprios direitos, desconhecem direitos e deveres né, o que elas precisam*”. Dentre as maiores demandas recebidas, o entrevistado relatou que são em relação à alimentação e à documentos, “*muitas vezes falta um documento para ela exercer a cidadania dela, falta conhecimento pra ela poder acessar alguns serviços e a gente busca muito isso, transformar essas pessoas em cidadão*”, variando de distrito para distrito. (ENTREVISTA – CHEFE DE GABINETE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, EM 12/09/2022).

*“Realmente são diversas, eu acho que aí eu me deparei com um cenário aqui muito interessante, que embora Itaboraí não seja um município tão grande, mas acaba cada lugar, cada lugarejo, mais ou menos assim, cada distrito, melhor dizendo, tem uma necessidade específica [...] Então as demandas variam bastante, mas ultimamente, eu acho que, até em decorrência da pandemia também, as nossas principais necessidades são referentes à alimentação mesmo”* (ENTREVISTA – CHEFE DE GABINETE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, EM 12/09/2022).

Dado o histórico de carência de recursos e investimentos que acompanhava o município desde antes do COMPERJ, a elaboração de políticas sociais emerge como fator preponderante quando se analisa as necessidades da população. Nessa perspectiva, quando não podem ser observados incrementos em termos de educação, renda, saúde, segurança e infraestrutura, um empreendimento como esse não irá contribuir para trazer benefícios aos municípios. Ademais, os supostos benefícios advindos com o polo petroquímico incluíram

custos e riscos não resolvidos completamente tais como a degradação da qualidade do ar e da água, os impactos sobre a precariedade da infraestrutura municipal, o *déficit* no abastecimento de água, no saneamento básico e na mobilidade urbana.

*“um município com grande dificuldade, aonde você pergunta pra pessoa: qual é a prioridade? Todas são prioridades, né. O saneamento é prioridade, o abastecimento de água é prioridade, a reforma nas escolas são prioridade, a saúde é prioridade, as praças, área de lazer, entendeu?”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, EM 15/02/2023).

Com relação aos projetos que visem atender as demandas de curto e de longo prazo encontradas no município, o Secretário Municipal de Planejamento revelou que a maior parte dos recursos orçamentários são direcionados para “*as pastas que mais drenam recursos financeiros*”.

*“Se você olhar pra qualquer ente federativo ou ente municipal, as pastas que mais gastam recursos é saúde, educação e assistência social. Então, são esses recursos que, na verdade, a maior parte do orçamento tá vinculado a estes, porque tem os mínimos constitucionais que você é obrigado a investir, ao menos 15% em saúde, a gente aqui tá entre 20% e 23%, e educação, pelo menos 25%, é o que a gente tem atendido. Então só nisso, 40% do orçamento da fonte tesouro que entra é pra isso, então sobra em torno de 55% ou 60% tirando outras vinculações legais e constitucionais. Então, até o prefeito tem direcionado muitos recursos para essas obras de infraestrutura que é o mote dele, mas a gente busca atender às outras pastas, o investimento acaba sendo muito menor porque a gente é obrigado por força constitucional, legal, a atender essas outras pastas que demandam muito mais investimentos”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, EM 03/02/2023).

No entanto, mesmo sendo aplicado os mínimos constitucionais pelo poder Executivo, a precariedade de condições onde se encontra o município faz com que tais repasses não sejam suficientes e os gastos não sejam visíveis pela população carente. Então, ao ser questionado sobre a obtenção de recursos através de emendas parlamentares destinados ao desenvolvimento de políticas públicas no município, o então Secretário Municipal de Planejamento pontuou, durante a entrevista, que atualmente “*tiveram muitos recursos vindos para a gente adquirir insumos na área de saúde, médica, pra gente conseguir melhorar a infraestrutura de alguns bairros, para gente conseguir construir uma escola na área de educação*” (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, EM 03/02/2023).

Nessa perspectiva, segundo o Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, “*muitas vezes pra população aparece só as coisas que estão visíveis né, mas aquelas internas, administrativas da prefeitura, melhorou muito*”. O gestor ainda acrescenta a

importância da eficácia da operacionalização, pois, em sua visão, “*não adianta também você melhorar a gestão, conseguir recursos, se você não tem um operacional que possa pegar esse recurso e usufruir desse recurso pra melhoria das pessoas*” (ENTREVISTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, EM 15/02/2023).

Apesar da Lei Orgânica do município de Itaboraí estipular no artigo 149, parágrafo 4º, a necessidade de audiências públicas para a avaliação das demandas sociais existentes, enquanto eixo fundamental da gestão e controle de ações governamentais, o Secretário de Planejamento de Itaboraí alegou em entrevista que “*já existiu no passado, quando a gente assumiu ainda estava com essa perspectiva de COVID, então ela acabou não acontecendo*”, e reforçou ao afirmar que “entende ser muito mais uma obrigatoriedade da Câmara Municipal” e que “*a gente tá tentando também implementar isso, na prática a gente ainda não conseguiu*”.

Os aspectos evidenciados demonstram que “é indispensável articular o papel da segregação urbana na produção da desigualdade e da dominação social. Isso porque a segregação é aquela forma de exclusão social e de dominação que tem uma dimensão espacial” (VILLAÇA, 2012, p. 92). Isso demonstra a dificuldade de operar políticas públicas sem um planejamento eficaz e que reflita as prioridades sociais, não o atendimento a interesses de atores hegemônicos sem respeitar critérios que garantiriam acesso justo e eficiente de aos recursos.

Em geral, “as expectativas geradas pelo anúncio de uma grande obra em determinado local, em países com problemas crônicos de desemprego e subemprego, ocasionam movimentos populacionais em sua direção” (PIQUET, 2007). Desse modo, com relação às expectativas em virtude da implantação do empreendimento no município e os efeitos de sua não consolidação, foram produzidos reflexos significativos que impactaram a população trabalhadora e o município de Itaboraí.

*“No auge faltava mão de obra, qualquer nível de escolaridade, porque realmente estava empregando muito no auge né, no meado mesmo do empreendimento, antes das paralisações. Porque ele começou um pouco devagar né, aqueceu o mercado e no final já começou a declinar. Até em questão de benefícios, pagavam-se muitos benefícios. Pagava-se o auxílio alimentação, coisas que a população nem estava acostumada”* (ENTREVISTA – CHEFE DE GABINETE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, EM 12/09/2022).

Segundo Bienenstein, *et al.* (2018), apenas 10% da mão de obra contratada no município em função do COMPERJ era local, fator que repercutiu e agravou o cenário na região. Dada à promessa de um volume significativo de postos de trabalho, foi atraído um

contingente exponencial de trabalhadores, conforme relatado no capítulo 2, em busca de inserção laboral e melhoria das condições de renda e, por conseguinte, de qualidade de vida, pressionando os serviços públicos no município, em virtude da demanda ampliada em detrimento da capacidade de suporte no atendimento. No entanto, a progressiva diminuição do ritmo das obras do COMPERJ, com posteriores paralisações até a completa interrupção do empreendimento, “acarretou impactos diversos, agora num sentido reverso e perverso, uma vez que afetou predominantemente aqueles que compõem os grupos sociais mais fragilizados, especialmente por intermédio do desemprego” (BIENENSTEIN, et al., 2018, p. 55).

*“Mediante a não consolidação do COMPERJ, foram encontrados muitos problemas, né. Porque tinha uma expectativa de desenvolvimento muito grande da cidade, a cidade ela não foi invadida, mas procurada por muitas pessoas de fora que vieram na esperança de conseguir uma vaga de emprego e melhorar a vida delas com o COMPERJ. Como isso não aconteceu, muitas pessoas ficaram na cidade. O que era uma promessa de coisas boas, virou um caos pra cidade, porque a cidade quase que aumentou a população dela em mais de 30%, então isso criou uma dificuldade porque os repasses eram os mesmos, o que aconteceria com o COMPERJ não aconteceu, então a cidade teve que aumentar a sua capacidade na educação, na saúde e criou um caos naquele momento pro governo”* (ENTREVISTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, EM 15/02/2023).

O desemprego estabelecido no município refletiu diretamente no aumento da informalidade habitacional, dos moradores de rua e, indiretamente, no aumento da criminalidade. De acordo com dados obtidos do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua (Centro Pop), das cerca de 200 pessoas que viviam em situação de rua no município de Itaboraí no ano de 2015, 70% eram ex-funcionários do COMPERJ (BIENENSTEIN, et al., 2018, p. 56).

Considerando a expansão dos assentamentos precários, anteriormente relatados nos capítulos 2 e 3 dessa pesquisa, foi questionado ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico sobre a existência de projetos de regularização fundiária em vigor no município, o mesmo ressaltou que “*a prefeitura, em parceria com o governo do estado, tá fazendo o REURB<sup>29</sup>, pra dar esse título pra as pessoas hoje, porque muitos moram, tem a posse, mas não tem o RGI, porque sem a documentação as pessoas não conseguem fazer nada né*”. No processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, o município figura como o principal agente, dentre os entes federativos, pois detém a competência para o planejamento e a gestão

---

29 De acordo com a Lei nº 13.465/2017, a REURB (Regularização Fundiária Urbana) é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, por meio do RGI (Registro Geral de Imóvel).

da ocupação urbana. Isso revela a importância de se realizar um diagnóstico municipal acerca dos núcleos urbanos informais existentes na cidade.

Sobre a deterioração da qualidade de vida, o Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social durante a entrevista, relatou que os municíipes “*tiveram uma queda né, na renda familiar, muito grande, e muitos que viviam uma condição de vida melhor acabaram caindo né, pessoas que largaram os empregos né, para poder se dedicar ao Polo e depois acabou não consolidando esse emprego*”. A redução do escopo do projeto e os atrasos no pagamento das empresas contratadas, devido à crise enfrentada na Petrobras a partir de 2014, culminou na dispensa de mão de obra. Dados divulgados pela prefeitura de Itaboraí, baseados no Cadastro de Empregados e Desempregados (CAGED) do Ministério do Trabalho, revelaram que entre janeiro e junho de 2015, haviam sido demitidos 17,1 mil trabalhadores que, em meio às 10,9 mil contratações no referido período, evidenciaram um déficit de 6 mil vagas de trabalho (BIENENSTEIN, et al., 2018, p. 55).

O cenário apresentado expõe a importância da administração municipal em desenvolver ações e políticas públicas de fomento, para além de incentivos fiscais, que possam contemplar políticas sociais que viabilizem a inserção da mão de obra local na estrutura econômico-produtiva, garantindo melhoria em suas condições de vida. Durante as entrevistas realizadas com os atores da administração municipal - secretários e chefe de gabinete, apesar de ter sido indagado sobre a elaboração de políticas públicas municipais, os participantes informaram não ter sido realizadas nenhuma visando atenuar os impactos promovidos pelo declínio do COMPERJ. Também foram percebidas dificuldades em políticas públicas em vigor, seja para capacitação e qualificação da mão de obra, seja para o desenvolvimento de infraestrutura urbana ou fomento à atividade empresarial. Sendo assim, foram descritas determinadas ações e programas que estão em andamento, em consonância com o plano do atual governo municipal:

*“Então, na nossa secretaria a gente desenvolve algumas oficinas que buscam né, qualificar as pessoas, talvez possam estimular as pessoas a ganharem o próprio sustento, que a gente sabe que os auxílios eles são temporários né, então a gente busca fazer com que a pessoa não seja dependente desse auxílio. Hoje a gente tem a de barbeiro, a gente fez uma de design de sobrancelha, na verdade não é muito bem buscar qualificar para o mercado de trabalho, mas é fazer com que as pessoas possam empreender”* (ENTREVISTA – CHEFE DE GABINETE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, EM 12/09/2022).

*“Olha, de infraestrutura o município hoje está fazendo muitos projetos em infraestrutura. Hoje tem agora na programação o projeto de toda a reforma na 22 de Maio, que é em parceria com o governo do estado, uma obra que deve custar ai*

*uns R\$ 200 milhões. O prefeito já trouxe aí muitos em muitos quilômetros de asfalto”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, EM 15/02/2023).

*O prefeito tem feito muito investimento nessa área [infraestrutura e saneamento], seja em asfaltamento, seja nessa parte de captação, eventualmente de colocar recursos nas ruas para que se possa fazer drenagem e coisas do gênero, os investimentos feitos por essa gestão têm sido muito grandes nesse sentido, uma preocupação de trazer o mínimo de dignidade* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, EM 03/02/2023).

Dentre as medidas adotadas para fomentar o desenvolvimento da atividade empresarial no município e, através delas, a geração de emprego, foram relatadas durante as entrevistas realizadas, o Sistema de Registro Integrado – REGIN, da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, por meio do Protocolo *Online* desde 2018, que busca desburocratizar o processo de abertura e alteração de empresas de forma online e com trâmite mais rápido. Anteriormente a resposta à consulta prévia demorava em torno de 2 meses, através do REGIN, a prefeitura de Itaboraí tem até 2 dias úteis para responder. “*As licenças são obtidas pelo próprio município, então isso facilita pra uma empresa se instalar aqui no município. Um sistema aqui pra facilitar o microempreendedor, as pessoas que se instalaram na cidade*” (ENTREVISTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE ITABORAÍ, EM 15/02/2023).

A atual gestão também implementou, em janeiro de 2022, a Moeda Social Pedra Bonita, que paga uma renda básica de 150 Pedras Bonita para 5 mil famílias, com taxa zero para compras na moeda social do município. Nesse programa, o comerciante só paga a taxa se fizer o resgate, ou seja, se converter a moeda Pedra Bonita em real. Por outro lado, na perspectiva da Secretaria de Desenvolvimento Social, conforme relatado pelo Chefe de Gabinete em entrevista no dia 12/09/2022, a moeda social também “*tem né, como objetivo, combater essa questão da vulnerabilidade na questão alimentar*”.

*“Foi criada uma moeda social pra fortalecer o comércio, que com isso o recurso fica dentro do comércio. Acho que isso é bom colocar porque quando ele coloca essa moeda social, aquele dinheiro circula dentro da cidade, isso melhora o desenvolvimento econômico da cidade perante ao comércio e ao pequeno comerciante né”* (ENTREVISTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE ITABORAÍ, EM 15/02/2023).

Para além do que foi o COMPERJ, com redução do seu escopo original, e no que tange às perspectivas futuras em função do agora Polo Gaslub vir a iniciar as suas operações no município, as expectativas em torno dos benefícios esperados se fizeram presentes na fala

dos entrevistados da administração municipal, ainda que por vezes fossem ressaltadas as dificuldades socioeconômicas persistentes no território analisado.

De acordo com o Secretário Municipal de Planejamento, “*o Polo Gaslub em si vai trazer algum tipo de retorno que a gente espera e sim, estamos fazendo investimentos, mas estamos fazendo investimentos em toda a área*”, não tendo sido mencionados investimentos para projetos direcionados especificamente ao atendimento às demandas específicas para esse empreendimento.

*“O Gaslub vai alavancar o município, certamente, mas não na proporção que se imaginou há 10 anos atrás, isso esquece, porque o empreendimento era muito maior, salvo engano eram 5 ou 6 projetos. A gente tá conseguindo implementar 1, mesmo assim agora tá em fase de testes, ainda não iniciou propriamente dito”* (ENTREVISTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, EM 03/02/2023).

Estima-se que a implementação do Gaslub possibilitará o desenvolvimento de um polo industrial no município de Itaboraí, incentivando o estabelecimento de uma cadeia produtiva de materiais e equipamentos no setor, abrindo novos postos de trabalho, ainda que em menor proporção ao que foi previsto por ocasião de quando era o COMPERJ.

*“Quando começar a operacionalizar, que aí o município passar a receber um royalty sobre essas operações, vai a melhorar a qualidade de vida dentro do município. O município vai poder ter uma arrecadação melhor, podendo investir mais em saneamento, em empregabilidade, cursos de formação, melhorar a qualidade mais ainda do ensino. Então ele pode conseguir investir esse recurso que vai ser gerado pelo Polo Gaslub né, acho que isso é importante”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, EM 15/02/2023).

*“Se a gente levar em consideração que algumas empresas podem vir sediar no município... vai gerar emprego, vai gerar uma melhor qualidade de vida, a pessoa vai poder gastar, o comerciante vai lucrar mais, o município vai ganhar mais, a gente tem grande expectativas para que o Polo possa sair de papel, possa realmente funcionar. Acho que a geração de emprego é fundamental para o nosso município. (...) As pessoas ficam otimistas né porque, como eu posso dizer, eu trabalho aqui dentro do município, mas tem muitas pessoas que trabalham fora e que se perde muito tempo nesse trajeto daqui para a capital, daqui para Niterói, principalmente na volta. As pessoas estão cansadas, então as pessoas têm esperança de poder trabalhar dentro do município, ter qualidade de vida mesmo”* (ENTREVISTA – CHEFE DE GABINETE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, EM 12/09/2022).

Vários são os desafios que precisam ser superados para que o município se recupere dos seus problemas de ordem social e econômica, incluindo a desmobilização de investimentos imobiliários acarretada. Ademais, novos problemas têm sido apontados por parte dos trabalhadores do Polo Gaslub, acerca de ataques criminosos na área do

empreendimento, motivadas pelo roubo de cabos de cobre e determinados equipamentos industriais, o que tem evidenciado a falta de segurança e de policiamento no combate à crescente criminalidade (SINDIPETRO, 2023). De acordo com o Secretário Municipal de Planejamento, “*o desafio é, na verdade, aumentar a arrecadação pra que, aumentada a arrecadação, a gente dispõe de mais recursos pra poder investir mais na cidade*”. Esse é um dos maiores desafios das gestões municipais, considerando, sobretudo, a melhor eficiência na aplicação de recursos e que a estrutura tributária deve ter como princípios a justiça tributária, a simplicidade e a eficiência econômica, na promoção do bem-estar social (BARBOSA, 1999, p. 5).

*“Você percebe em termos de empreendimentos, os esqueletos, pessoas que tem salas, mas não conseguem alugar, coisas nesse sentido, e agora, uma possível movimentação da economia. E como é que a gente consegue avaliar isso? Por meio da arrecadação da nossa fonte tesouro. É aqui que a gente percebe como é que tá melhorando ou não. E ainda tá bem incipiente. A gente até tem perspectiva de melhoria, mas algo em torno da inflação. E se a gente quer aumentar o investimento dado, a gente precisa de recurso pra isso. Como? Se a gente só tá aumentando aquilo que a inflação tá prevendo? Como se a gente estivesse estagnado no tempo”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE ITABORAÍ, EM 03/02/2023).

De acordo com Oliveira e Cândido (2018, p. 92), a reversão do fluxo de investimentos e das expectativas que se tinha, colocou em evidência o desafio da retomada dos investimentos produtivos, visto que as estruturas já implantadas não podem ser abandonadas, além da importância de se debater a delimitação e pactuação de responsabilidades federativas na gestão territorial, em perspectiva integrada. Nessa direção, o município de Itaboraí carece de políticas públicas que possam contribuir para enfrentar a precarização social e territorial, posto que o seu objetivo primordial é o de garantir direitos à população e ao seu desenvolvimento.

*“A gente tem uma grande parcela do município hoje que precisa ser saneada, precisa ser pavimentada, a população precisa tá qualificada pra abraçar essas vagas de emprego, hoje ainda é muito assim no projeto. A gente tá fazendo contato com as indústrias que estão é na expectativa, como houve uma frustração muito grande lá atrás com o COMPERJ, muitos estão com o pé atrás do investimento”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE ITABORAÍ, EM 15/02/2023).

*“Agora a gente consegue vislumbrar uma possível melhoria com a implementação do Gaslub, que é um daqueles cinco ou seis polos industriais que iriam vir para Itaboraí, então a gente vislumbra uma perspectiva de melhoria, mas não sei se isso vai se complementar ou não ou quando isso vai acontecer. Então, nós estamos em 2023, a gente ainda tem reflexo quase passado uma década do que se previu. A gente agora tá alcançando a estimativa da arrecadação que se previu em 2014,*

*olha o atraso”* (ENTREVISTA – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE ITABORAÍ, EM 03/02/2023).

Cumpre ressaltar que a aparente fragilidade institucional para gerir políticas públicas nem sempre reflete a falta de compromisso com tais políticas, mas a existência de compromissos com outros interesses, reduzindo a atuação do poder público a ações de governo subordinadas a interesses divergentes aos da sociedade, impedindo que se configurem de fato políticas públicas (SALANDÍA, 2018, p. 113). Todavia, não se pode negligenciar o fato de que, independente dos interesses hegemônicos ou da falta de vontade política, é dever da gestão atuar na promoção de políticas de interesse comum da sociedade, que primem pela elevação da qualidade de vida de sua população.

A importância do planejamento e da participação cidadã na gestão territorial é fundamental nesse cenário onde são identificados os efeitos e rupturas associadas a não concretização desse grande empreendimento. É necessária a mobilização de atores públicos na definição de instrumentos que levem em consideração a realidade apresentada em Itaboraí em meio a um cenário de declínio socioeconômico e incertezas.

### **3.7 Análise S.W.O.T ou F.O.F.A sobre perspectivas futuras**

Para identificar as perspectivas futuras em relação ao estabelecimento de investimentos no município de Itaboraí em decorrência do Polo Gaslub, foi realizada uma Análise S.W.O.T, a qual busca identificar forças (*strengths*), oportunidades (*opportunities*), fraquezas (*weaknesses*) e ameaças (*threats*) também conhecida como Análise F.O.F.A. Essa ferramenta possibilita uma melhor compreensão acerca do potencial de desenvolvimento no município a partir de seu funcionamento, caso seja consolidado. A análise baseou-se nas percepções obtidas no decorrer da pesquisa, mediante a identificação de pontos fortes e fracos do ambiente ou de fatores internos do território analisado, e de oportunidades e ameaças provenientes do ambiente ou fatores externos ao território, mas que repercutem sobre as questões inerentes ao mesmo. Tais variáveis influem significativamente favorecendo um melhor planejamento público e nos resultados pretendidos e esperados pela população.

Para o ambiente interno, foram identificadas as potencialidades e as fragilidades apresentadas pelo município, salientando pontos determinantes para o seu desenvolvimento territorial. Considerando os fatores externos, foram elencados dois quadros, sendo um favorável à economia, composto pelas oportunidades representadas por avanços no

desenvolvimento social e na gestão ambiental, e outro desfavorável, composto pelas ameaças que podem afetar esse processo (figura 67).

**Figura 67** – Matriz S.W.O.T ou F.O.F.A sobre as perspectivas de desenvolvimento territorial do município de Itaboraí – RJ.

	<b>Forças (S)</b>	<b>Fraquezas (W)</b>
<b>Fatores Internos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retomada dos projetos de desenvolvimento econômico e de investimentos.</li> <li>Logística de transportes.</li> <li>Potencial turístico local.</li> <li>Disponibilidade de recursos naturais e humanos.</li> <li>Reaquecimento do mercado imobiliário.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausência de cadeia produtiva integrada.</li> <li>Insuficiência de políticas públicas de curto e médio prazo visando desenvolvimento social e econômico.</li> <li>Orçamento público municipal limitado.</li> <li>Desemprego.</li> <li>Excesso de unidades imobiliárias.</li> <li>Mão de obra local pouco qualificada.</li> <li>Crescimento populacional e pressão sobre serviços públicos.</li> <li><i>Déficit</i> de saneamento ambiental.</li> <li>Aumento do número de ocupações irregulares.</li> <li>Baixo investimento em infraestrutura viária e de transportes.</li> </ul>
<b>Fatores Externos</b>	<b>Oportunidades (O)</b>	<b>Ameaças (T)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidação do Leste Metropolitano e de Itaboraí na cadeia de gás natural.</li> <li>Crescimento econômico e fortalecimento do comércio local.</li> <li>Aproveitamento das infraestruturas técnicas já implantadas na época do COMPERJ.</li> <li>Estabelecimento de novas empresas com inovação e estímulo ao empreendedorismo.</li> <li>Melhoria dos indicadores sociais.</li> <li>Melhoria na infraestrutura urbana e saneamento.</li> <li>Recuperação de áreas degradadas.</li> <li>Oferta de empregos e geração de renda.</li> <li>Planejamento urbano estratégico e desenvolvimento de políticas públicas na área de educação, saúde, emprego e segurança.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demora na conclusão nas obras do Polo Gaslub.</li> <li>Quadro de insegurança para atração de novos investidores.</li> <li>Crise econômica.</li> <li>Demora no recebimento de retorno de investimentos.</li> <li>Especulação imobiliária.</li> <li>Crescimento urbano sem planejamento.</li> <li>Agravamento de problemas sociais (exclusão social, desemprego, pobreza).</li> <li>Piora na qualidade ambiental.</li> </ul>

**Fonte:** Elaboração da autora, a partir de dados da pesquisa (2023).

O debate em torno do estabelecimento de um novo ambiente econômico e político de retomada dos projetos de desenvolvimento no Leste Metropolitano e, principalmente, no município de Itaboraí, deve estar pautado fundamentalmente na participação de diversos agentes capazes de articular políticas públicas aderentes às demandas locais, contribuindo para uma gestão mais ampla e democrática. Para tanto, a ação conjunta dos governos Federal, do estado e municipal, além de parcerias com instituições privadas e a sociedade civil, são

determinantes para a promoção de novas estratégias de ordenamento territorial, visando o desencadeamento de iniciativas prioritárias para a valorização das estruturas locais.

A ação integrada desses agentes do desenvolvimento, poderia contribuir para uma série de ações de dinamização no município de Itaboraí, buscando superar as limitações existentes. A análise sugere as potencialidades que poderiam ser traduzidas em oportunidades para compensar as fraquezas e minimizar as ameaças no município de Itaboraí, tendo em vista a disponibilidade de recursos naturais e de capital humano, o potencial turístico a ser mais estimulado, visto que se trata de uma cidade histórica, a logística de transportes para recebimento da matéria-prima e escoamento da produção de mercadorias, associada à proximidade de terminais portuários e de sinergias com outros empreendimentos no estado.

Aspectos que poderiam contribuir para o fortalecimento econômico, com geração de empregos e renda para os municípios a partir da implementação de políticas públicas que possam favorecer a atração de investimentos e o desenvolvimento socioeconômico do município de Itaboraí, minimizando as desigualdades existentes. Conforme ressaltaram Oliveira e Cândido (2018, p. 92), a responsabilidade sobre a gestão dos recursos fixos já implantados no território, bem como as potencialidades em função da qualificação profissional e geração de empregos, demandam ações integradas do poder público comprometidas com o desenvolvimento social. Políticas públicas devem buscar privilegiar o interesse coletivo, garantindo direitos à população e o enfrentamento da precarização socioespacial (SALANDÍA, 2018, p. 109).

O ambiente de indefinições ainda paira sobre o futuro do Polo Gaslub, dado que a Petrobras anunciou no mês de abril de 2023 que estuda mudar novamente o escopo do projeto visando a produção de produtos químicos de segunda geração, através do biorrefino. Além da térmica a gás, a estatal avalia a construção de novas plantas no empreendimento para a produção do Diesel R100, produzido por coprocessamento do diesel mineral com óleo vegetal, além de uma parcela de diesel verde – HVO (*Hydrotreated Vegetable Oil* ou óleo vegetal hidrotratado), combustível 100% renovável e exclusivo da Petrobras (RAMALHO, 2023). No entanto, a iniciativa ainda não consta no planejamento estratégico da Petrobras 2023-2027, o qual está sendo revisto para 2024-2028.

## CONCLUSÃO

A implantação de grandes projetos regionais de desenvolvimento não é um fenômeno recente na história brasileira, tendo feito parte do plano político estratégico dos governos, principalmente, a partir da década de 1950. O aspecto comum, é que tais projetos se apresentam quase sempre desvinculados da realidade social e econômica dos territórios onde são instalados e, oficialmente, são legitimados sob a prerrogativa de superação das desigualdades e promoção do desenvolvimento. Nessa perspectiva, o capítulo 1 retratou o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro - COMPERJ, que emergiu como um símbolo no processo de recuperação econômica do estado, mas figurou como um exemplo indubitável da incapacidade em proporcionar integração regional, crescimento econômico e desenvolvimento local, contrariando sua concepção original.

Desde o anúncio do COMPERJ em 2006, o município de Itaboraí – RJ vislumbrou quase uma década de expectativas de dinamização, conformando um cenário em que investimentos foram sendo materializados através de uma série de transformações de ordem ambiental, econômica e social, repercutindo no processo de valorização imobiliária que tomou conta da cidade. Ao longo desse período, assistiu-se a uma articulação indissociável da produção do espaço na medida em que a cidade foi produzida no plano político, econômico e social, como condição da produção do capital, como espaço de dominação e como prática socioespacial (CARLOS, 2007, p. 21).

Para além da maximização dos passivos ambientais e sociais que foram desencadeados, com a grande pressão sobre as áreas de preservação ambiental, a desterritorialização de comunidades locais, a desestruturação de atividades rurais e a expansão urbana desordenada, assistiu-se a instrumentalização do território frente a uma série de lançamentos de empreendimentos imobiliários, de grandes redes de lojas e de hotéis, sobretudo, na parte central da cidade, os quais acentuaram o contraste promovido com o tecido urbano existente. Esperava-se que o COMPERJ pudesse potencializar a expansão de atividades econômicas, fortalecer cadeias produtivas, qualificar e empregar a mão de obra local, direcionar investimentos para ampliar a oferta de serviços públicos e infraestrutura, melhorar a qualidade de vida de sua população. No entanto, a prioridade que deveria ter sido dada aos investimentos públicos e sociais, em meio a precariedade existente na cidade, deu

lugar a interesses privados de atores hegemônicos representados pelas incorporadoras, empreiteiras e agentes do mercado imobiliário, evidenciando as desigualdades socioespaciais.

Da perspectiva de um empreendimento que não se consolidou, é de se esperar perdas econômicas e sociais, comprometendo o desenvolvimento territorial onde está inserido. Da crise na Petrobras, com escândalos de corrupção, passando pela desaceleração e interrupção das obras, pelos atrasos nos pagamentos das empreiteiras contratadas, pelas demissões em massa, culminando na não concretização do COMPERJ, estabeleceu-se um cenário de fuga de capitais, frustração, incertezas e vulnerabilidade econômica e social. Aspectos que representam uma realidade inexorável que acompanham o legado deixado pela estatal no município de Itaboraí, como também em outros estados, tal como ocorrido no município de Bacabeira-MA, a partir do cancelamento do projeto da Refinaria Premium I. E assim, vão surgindo cenários de paisagens repletas de construções abandonadas, delineando grandes “elefantes brancos” formados em função do esvaziamento dos investimentos.

Em se tratando do município de Itaboraí, a magnitude dos impactos socioespaciais promovidos refletiu diretamente no mercado imobiliário, que passou a comportar um excesso de unidades comerciais em desvalorização. Chamou a atenção a quantidade de empresários que tiveram suas empresas fechadas, comerciantes e prestadores de serviços que ainda lutam para manter suas atividades, setores sociais fragilizados. Decorridos 8 anos de não concretização do COMPERJ, no município de Itaboraí perdura um quadro de estagnação econômica, com aumento do desemprego, imóveis vazios, prédios abandonados, aumento da informalidade habitacional, violência urbana e precarização social, como pode ser evidenciado através dessa pesquisa.

Ao longo do capítulo 2, foi possível estabelecer uma perspectiva que ilustrou o (des)envolvimento socioeconômico que acompanhou a trajetória do município de Itaboraí após o declínio do COMPERJ. Foi evidente a deterioração de seus indicadores nos últimos anos os quais classificaram Itaboraí como um município com elevado grau de desigualdade social e concentração de renda, com aumento do desemprego, precariedade de serviços públicos, incluindo saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana. Elementos que caracterizam um quadro de vulnerabilidade estabelecida ao longo de 6 anos consecutivos de desequilíbrio orçamentário, que implicou a redução dos investimentos públicos.

No decorrer do capítulo 3, as mudanças na estrutura econômico urbana no município, impulsionadas pelo interesse do capital privado em ampliar suas bases espaciais de

reprodução, e que outrora engendraram a produção de infraestrutura econômica e social “com objetivo de atrair empreendimentos supostamente potencializadores da economia local”, segundo Harvey (2005), agora evidenciam a desmobilização de investimentos na cidade. Isso revela duas facetas de uma mesma moeda, pois a valorização é facilmente apropriada pelo mercado imobiliário, mas somente o ônus da desvalorização é socializado.

O recorte empírico realizado nessa pesquisa permitiu confirmar a hipótese de que o município de Itaboraí, após quase um decênio do declínio do COMPERJ, ainda não conseguiu se recuperar do ponto de vista socioeconômico, permanecendo um quadro de crise no mercado imobiliário. Constatou-se que as condições dos empreendimentos que foram inaugurados na perspectiva de crescimento, hoje configuram espaços vazios, em que investidores e empresários locais lutam com dificuldade para manter suas atividades em meio ao público reduzido. Permanece uma baixa demanda por imóveis comerciais, além de baixa ocupação nos empreendimentos analisados na pesquisa, o que impacta tanto na obtenção de receita quanto no valor da venda e locação de unidades comerciais.

Não obstante o impacto da não consolidação do COMPERJ no desenvolvimento socioeconômico de Itaboraí, houve um descompasso na implementação de políticas públicas e de planejamento condizente com a nova realidade apresentada pelo município, que sofreu um grande impacto em seu comércio local e no mercado imobiliário, que passou a comportar empreendimentos hoje considerados subutilizados e sujeitos à lógica da especulação. Dessa forma, a dinâmica imobiliária estabelecida aponta para a importância de entender a produção social do espaço para além da funcionalidade econômica da terra e da propriedade, considerando as múltiplas dimensões da vida social.

De uma perspectiva crítica, trata-se de pensar no desenvolvimento de políticas públicas que possam de fato priorizar o interesse coletivo em detrimento de interesses hegemônicos. Não basta apenas reconhecer as demandas e necessidades da população, tal qual foi exposto pela gestão pública municipal, a qual demonstrou uma aparente fragilidade institucional na gestão de políticas para o território analisado, mas de pensar em soluções, ações e estratégias que possam de fato atender as demandas sociais e satisfazer os propósitos de uma política territorial de forma ampla.

Com base no exposto, a pesquisa apresentou como limitação o fato de que nem sempre a amostragem não probabilística por conveniência permite ter acesso a toda a população que pertence ao objeto de estudo, tendo-se que prosseguir com a pesquisa considerando apenas a

população acessível e a amostra que se dispôs a cooperar, o que não invalida a análise do ponto de vista qualitativo. No que se refere ao uso do *software* para a análise dos resultados, é preciso reforçar que o mesmo facilitou o processamento de um grande volume de informações, mas não isentou ou negligenciou o papel da pesquisadora na análise e interpretação dos dados textuais. Através do mesmo, foi possível complementar e corroborar a análise a partir das entrevistas realizadas.

Dessa forma, uma das contribuições deste estudo consistiu em demonstrar empiricamente que, o COMPERJ simbolizou contradições de modelos de desenvolvimento socioespacial, quando se analisa o abismo entre o discurso e a realidade observada e a importância de se distinguir crescimento de desenvolvimento. E ainda, que estratégias de desenvolvimento regional e local dependem da capacidade dos atores hegemônicos de transformarem os investimentos produtivos em vetores de crescimento e qualidade de vida.

Dentre as perspectivas atuais, os resultados da pesquisa indicaram que as expectativas dos entrevistados giram em torno da conclusão das obras do Polo Gaslub, o que poderia dinamizar a economia, proporcionando crescimento do comércio e das atividades econômicas, fomentando a geração de emprego e renda no município. Nesse sentido, conforme um boletim divulgado pela Petrobras (2022), mais de 90% da UPGN está pronta, apesar dos atrasos em virtude das paralisações ocorridas em virtude da desmobilização de trabalhadores de uma das empresas contratadas. De acordo com a estatal, a previsão para que o Projeto Integrado Rota 3, que inclui a UPGN e o gasoduto Rota 3, entre em operação no ano de 2024.

Apesar de o Polo Gaslub ser um empreendimento de porte menor, ele pode alavancar o setor de gás natural, contribuindo para a diversificação de estruturas produtivas e gerando fontes de renda que possam atenuar as disparidades locais. Ademais, cabe pensar nas estruturas logísticas, infraestruturais e produtivas que já foram implementadas durante o COMPERJ, em função das potencialidades que apresentam, o que pode desencadear benefícios para as populações nesses territórios.

Sugere-se como reflexões futuras, o debate sobre a necessidade da retomada de um novo projeto de desenvolvimento, visando novas estratégias que reforcem as potencialidades no Leste Metropolitano, quer seja através de um adensamento produtivo no setor de gás natural, quer seja por uma estratégia de redinamização, onde se possa verificar um maior papel estratégico e eficiente a ser assumido pelo poder público.

## BIBLIOGRAFIA

AGENDA 21 ITABORAÍ. **Agenda 21 COMPERJ.** Grupo Gestor – Petrobras, Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Estado do Ambiente (RJ), 2012.

ALENTEJANO, P. R. R.; TAVARES, E. Os Grandes Projetos de Desenvolvimento (GPDs): uma análise crítica a partir da Geografia. **Terra Livre**, ano 34, v. 1, n. 52, p. 190-233, jan. - jun., 2019.

ALVES, G. A. A produção do espaço a partir da tríade lefebvriana concebido/percebido/vivido. In: **GEOUSP**, São Paulo, v. 23, n. 3, p. 551 - 563, set./dez. 2019.

AMARAL, D.; SÁNCHEZ, F.; BIENENSTEIN, R. O Leste Fluminense, o COMPERJ e a questão urbano-habitacional. In: OLIVEIRA, F. L.; CARDOSO, A. L.; COSTA, H. S. M.; VAINER, C.B. (Orgs.). **Grandes projetos metropolitanos:** Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012, 362 p.

AMBIENTAL ENGENHARIA E CONSULTORIA. **Estudo e Impacto Ambiental – EIA/RIMA** - Análise da Viabilidade Ambiental da Implantação da Barragem do Rio Guapiaçu com vistas à ampliação da Oferta de Água para a região do Conleste Fluminense, localizado no Município de Cachoeiras de Macacu/RJ. Fundação BioRio. Acesso: set. 2013.

ARGO DESENVOLVIMENTO & GESTÃO. **Shopping Itaboraí Plaza.** Disponível em: [https://argopar.com.br/shopping.php?empreendimento\\_id=29618](https://argopar.com.br/shopping.php?empreendimento_id=29618). Acesso: jan. 2023.

ATLAS DA VULNERABILIDADE SOCIAL NOS MUNICÍPIOS E REGIÕES METROPOLITANAS BRASILEIRAS. IPEA – 2022. Disponível em: <http://ivs.ipea.gov.br/index.php/pt/>. Acesso: nov. 2022.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **Territorialidades e indicadores:** Município de Itaboraí, RJ. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/consulta/grafico>. Acesso: nov. 2022.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ADEMI. **Preços de imóveis têm alta de até 50%.** 2007. Disponível em: [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=19946&var\\_recherche=decreto+3800%2F76](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=19946&var_recherche=decreto+3800%2F76). Acesso: nov. 2022.

\_\_\_\_\_. **Crescimento imobiliário surpreende mercado em Itaboraí.** Dez. 2013. Disponível em: [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=51391](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=51391). Acesso: dez. 2022.

\_\_\_\_\_. Em torno do petróleo. **Revista Construção Mercado.** Fev. 2012. Disponível em: [https://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=46979](https://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=46979). Acesso: dez. 2022.

BARBOSA, A. L. N. H. **A teoria da tributação ótima sobre o consumo.** São Paulo, SP. Dissertação de Mestrado. Fundação Getúlio Vargas, 1999, 127 p.

BARBOSA, M. F. **Uma breve história do projeto do COMPERJ e da construção de seu consenso.** Dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Sociologia e Direito, Universidade Federal Fluminense, 2018.

BARCELOS, E. A. S. **Desregulação ambiental e disputas políticas:** Uma breve retrospectiva do desmonte do licenciamento ambiental no Brasil. In: AMBIENTES. v. 2, n. 2, p.278-329, 2020. DOI: <https://doi.org/10.48075/amb.v2i2.26589>. Acesso: set. 2022.

BARDIN, L. **Análise de conteúdo.** Lisboa: Edições 70, 1977.

- BARRIGA, A. **Da aventura petroquímica do Comperj ao pé no chão da planta de lubrificantes básicos.** In: AGÊNCIA EPBR. Colunas e opinião, Combustíveis, jun., 2020. Disponível em: <https://epbr.com.br/da-aventura-petroquimica-do-comperj-ao-pe-no-chao-da-planta-de-lubrificantes-basicos-por-alberto-barriga/>. Acesso: set. 2022.
- BERCOVICI, G. **Constituição Econômica e Desenvolvimento:** uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros, 2005.
- BIENENSTEIN, R.; BIENENSTEIN, G.; GALVÃO, D.; DRUMOND, R. Urbanização nos municípios de São Gonçalo e Itaboraí: impactos a partir de um grande projeto regional. BINSZTOK, J.; BARBOSA, J. L. (Orgs.). In: **Modernização Fracassada:** Dossiê Comperj. Rio de Janeiro: Consequência/FAPERJ, 2018. 200 p.
- BINSZTOK, J. Organização das redes de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação (PD&I) no setor de petróleo e gás no estado do Rio de Janeiro. In: BINSZTOK, J.; BARBOSA, J. L. (Orgs.). **Modernização Fracassada:** Dossiê Comperj. Rio de Janeiro: Consequência/FAPERJ, 2018. 200 p.
- BRANDÃO, C. A. Mudanças produtivas e econômicas e reconfiguração territorial no Brasil no início do Século XXI. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, v. 21, n.2, p. 258 - 279, mai. - ago., 2019. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2019v21n2p258>. Acesso: set. 2022.
- BRASIL. BNDES. **Operações Diretas:** 2009-2012. Rio de Janeiro, 2022. Disponível em:<https://www.bnDES.gov.br/wps/portal/site/home/transparencia/consulta-operacoes-bndes/consulta-a-operacoes-bndes/?ut/p/z1>. Acesso: jun. 2022.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**, e dá outras providências. Presidência da República: seção 1, Brasília, DF. Diário Oficial da União de 08 de setembro de 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso: abr. 2023.
- BRASIL. Ministério da Economia. **Orçamento Público.** [Brasília]. Ministério da Economia. 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/planejamento-e-orcamento/orcamento>. Acesso: abr. 2023.
- BRESSER-PEREIRA, L. C. **Desenvolvimento e crise no Brasil.** 13. ed. São Paulo: Brasiliense, 1983, 239 p.
- BRITTO, J.; GUANZIROLI, C. E.; RIBEIRO, D.; MACHADO, C. C.; NOGUEIRA, F. C. Grandes projetos, mercado de trabalho e condições de renda e pobreza de regiões impactadas: uma análise do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (COMPERJ). In: **Estudios económicos**, n. 68, Ene. – Jun., 2017, p. 3-38.
- BORGES, M. S. **Gestão socioambiental:** um estudo de caso sobre a adoção de políticas públicas no aproveitamento dos resíduos cervejeiros na pecuária fluminense. Dissertação (Mestrado em Gestão e Estratégia em Negócios). Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2009.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos:** a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.
- BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989. 315 p.
- CADASTRO GERAL DE EMPREGADOS E DESEMPREGADOS – **CAGED**. Brasília. MTE, 2022. Disponível em: [https://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged\\_perfil\\_municipio/index.php](https://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged_perfil_municipio/index.php).

Acesso: nov. 2022.

CADERNO METROPOLITANO 3. **Cartografia e informação.** Estratégia para o planejamento. Rio de Janeiro: Câmara Metropolitana de Integração Governamental, 2017.

CAMARGO, B. V.; JUSTO, A. M. **Tutorial para uso do software Iramuteq (Interface de R pour les Analyses Multidimensionnelles de Textes et de Questionnaires).** Laboratório de Psicologia Social da Comunicação e Cognição – UFSC, Brasil, 2018. Disponível em: <http://iramuteq.org/documentation/fichiers/tutoriel-portugais>. Acesso: abr. 2023.

CÂNDIDO, D. As transformações espaciais resultantes da inserção de redes técnicas em São Gonçalo: o Sistema UHOS (Ultra Heavy Over Size) e a sua refuncionalização com o projeto Cidade da Pesca. In: **Espaço e Economia - Revista Brasileira de Geografia Econômica**, ano VIII, n. 15, 2019. DOI: 10.4000/espacoeconomia.7063.

CARDOSO, N. P. **De te fabula narratur:** conexões entre o símbolo Comperj e a valorização da terra e da moradia em Itaboraí e Maricá – RJ. Dissertação (mestrado). Universidade Federal Fluminense, 2019.

CARLOS, A. F. A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro. In: CARLOS, A. F. A.; OLIVEIRA, A. U. (Orgs.). **As geografias de São Paulo:** a metrópole do século XXI. São Paulo: Editora Contexto, 2004.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano:** novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.

\_\_\_\_\_. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano.** Agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_. Henri Lefebvre: o espaço, a cidade e o “direto à cidade”. In: **Rev. Direito e Praxis**, Rio de Janeiro, v.11, n.1, 2020, p. 349-369. DOI: 10.1590/2179-8966/2020/48199.

CHIAVENATO, Idalberto; SAPIRO, Arão. Planejamento Estratégico: fundamentos e aplicações. 1. ed. 13º tiragem. Rio de Janeiro: Elsevier, 2003.

COELHO, B. H. S.; LOUREIRO, C. F.; IRVING, M. A.; SOARES, D. G. Conflitos entre o Comperj e a gestão de áreas protegidas: o Mosaico Central Fluminense como possibilidade de enfrentamento a impactos socioambientais de grandes empreendimentos industriais. In: **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, v. 35, p. 259 - 273, dez., 2015.

COIMBRA, J. P. P. **Atlas da Região Hidrográfica V:** Baía de Guanabara e Sistemas Lagunares de Maricá e Jacarepaguá. 1. ed., Resende: AGVAP, 2021.

CONAMA. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Resolução nº 01/1986, de 23 de janeiro de 1986**, seção I, p. 2548-2549, Ministério do Meio Ambiente, 1986.

CONCREMAT ENGENHARIA. **Relatório de impacto ambiental – RIMA:** Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (EIA COMPERJ). Petrobras, Brasil, 2007.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO – CNC. Estatísticas sobre a mortalidade de micro e pequenas empresas. **Empresômetro.** Itaboraí, 2017.

CONGRESSO NACIONAL. Câmara dos Deputados. **Refinaria Trem I Unidade de Processamento de Gás Natural (UPGN).** Audiência Pública – 07/06/2016. Apresentação. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cdeic/apresentacoes-e-arquivos-audiencias-e-seminarios/arquivos-raiz/petrobras>. Acesso: out. 2022.

**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI/RJ. Com pré-sal, Rio recebe R\$ 2 bilhões em investimentos.** 2013. Disponível em: <https://creci-rj.gov.br/com-pre-sal-rio-recebe-r-2-bilhoes-em-investimentos/>. Acesso: dez. 2022.

**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO. Audiência Pública.** 3º quadrimestre de 2019. Prestação de Contas. Município de Itaboraí – RJ. Disponível em: <https://transparencia.ib.itaborai.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/01/AUDI%C3%8ANCIA-P%C3%9ABLICA-3%C2%BA-QUADRIMESTRE-DE-2019.pdf>. Acesso: fev. 2023.

**CRESWELL, J. W. Projeto de pesquisa:** métodos qualitativo, quantitativo e misto. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2010.

**CRUZ, B. O.** A influência dos novos empreendimentos da metrópole do Rio de Janeiro na bacia do rio Imboacá – SG. In: **VII Congresso Brasileiro de Geógrafos. A AGB e a Geografia Brasileira no contexto de lutas sociais frente aos projetos hegemônicos.** Anais. Vitória: AGB, 2014.

**DALLABRIDA, V. R.** A Gestão Social dos Territórios nos Processos de Desenvolvimento Territorial: Uma Aproximação Conceitual. In: **Sociedade, Contabilidade e Gestão.** Rio de Janeiro, v. 2, n. 2, 2007.

**ECODEBATE. RJ:** Barragem do Rio Guapi-Açu, em Cachoeiras de Macacu é alvo de críticas e pode desabrigar 3 mil agricultores. Disponível em: <https://www.ecodebate.com.br/2013/12/02/rj-barragem-do-rio-guapi-acu-em-cachoeiras-de-macacu-e-alvo-de-criticas-e-pode-desabrigar-3-mil-agricultores/>. Acesso: set. 2022.

**EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA – EMBRAPA. Marco inicial do uso e cobertura da terra do COMPERJ.** Produto 28. FAPED. Junho de 2010.

**FAUSTINO, C.; FURTADO, F.** Indústria do Petróleo e Conflitos Ambientais na Baía de Guanabara: o caso do Comperj. In: **Relatório da Missão de Investigação e Incidência.** 1. ed., Rio de Janeiro: Plataforma Dhesca, 2013.

**FORTES, A.; OLIVEIRA, L. D.; SOUSA, G. M.** A COVID-19 na Baixada Fluminense: Colapso e apreensão a partir da periferia metropolitana do Rio de Janeiro. In: **Espaço e economia: Revista Brasileira de Geografia Econômica.** Ano IX, n.18, 2020.

**FUNDAÇÃO CEPERJ - Fundação Centro Estadual de estatísticas, Pesquisas e Formação de Servidores Públicos do Rio de Janeiro. Série histórica do Estado do Rio de Janeiro 2002 – 2020.** Anuário Estatístico 2021. Disponível em: <http://arquivos.proderj.rj.gov.br>. Acesso: Nov. 2022.

**FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – FIPE. Painel FIPEZAP 2014: Perspectivas para o mercado imobiliário.** Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap&comercial>. Acesso: dez. 2022.

**FURTADO, A. P.; PESSOA, S.** **O custo de Abreu e Lima e do Comperj.** In: Rio de Janeiro: FGV-IBRE, 2021. Disponível em: <https://blogdoibre.fgv.br/posts/o-custo-de-abreu-e-lima-e-do-comperj>. Acesso: set. 2022.

**GASPAR, L. H. M.; AGUIAR, P. R. R.** **Desenvolvimento do município de Itaboraí durante o processo de instalação do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro.** In: XXXV ENGEPRO. Fortaleza, 2015. Disponível em:

- [http://www.abepro.org.br/biblioteca/TN\\_STP\\_214\\_267\\_26919.pdf](http://www.abepro.org.br/biblioteca/TN_STP_214_267_26919.pdf). Acesso: dez. 2020.
- GEIGER, P. P.; SANTOS, R. L. **Notas sobre a evolução da ocupação humana na Baixada Fluminense**, In: **Revista Brasileira de Geografia**. Ano XVI, no 3, jul. - set., 1954, p. 3 - 24.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.
- \_\_\_\_\_. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- GIRON, S. A decepção na cidade fluminense que esperava prosperar com o petróleo. Fotografia. **Jornal Grande Bahia**, 2016. Disponível em: <https://jornalgrandebahia.com.br/2016/07/itaborai-a-decepciao-na-cidade-fluminense-que-esperava-prosperar-com-o-petroleo/>. Acesso: fev. 2023.
- GONÇALVES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. **Valorização imobiliária chega a 70% em Itaboraí**. Jun. 2012. Disponível em: <http://www.antoniongoncalvesimob.com.br/noticias/valorizacao-imobiliaria-chega-a-70-em-itaborai-2585>. Acesso: dez. 2022.
- HABTEC MOTT MAC DONALD. Relatório de Impacto Ambiental – RIMA. **Gasoduto Rota 3**. Revisão 3. Acesso: set. 2022.
- HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- \_\_\_\_\_. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Edições Loyola, 1992.
- \_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. (Coleção Geografia e Adjacências). São Paulo: Annablume, 2005. 252 p.
- \_\_\_\_\_. **17 contradições e o fim do capitalismo**. 1. ed., São Paulo: Boitempo Editorial, 2016.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.
- \_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.
- \_\_\_\_\_. **Contas Regionais do Brasil**. RJ, 2017. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9054-contas-regionais-do-brasil.html>. Acesso: jan. 2021.
- \_\_\_\_\_. **Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso: out. 2022.
- INSTITUTO ESTADUAL DO AMBIENTE – INEA. **Norma operacional para tamponamento de poços tubulares e poços escavados**. Resolução Inea n. 133, B.S. n. 08 de 13/01/2016. Disponível em: [http://www.inea.rj.gov.br/cs/groups/public/@inter\\_pres\\_aspres/documents/document/zewmte0/~edisp/inea0114769.pdf](http://www.inea.rj.gov.br/cs/groups/public/@inter_pres_aspres/documents/document/zewmte0/~edisp/inea0114769.pdf). Acesso: mai., 2023.
- INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA. **Infraestrutura social e urbana no Brasil** : subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Livro 6, v. 2. Brasília: Ipea, 2010. 912 p.
- \_\_\_\_\_. **Contas Regionais**. Vários anos. Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/default.aspx>. Acesso: abr. 2022.
- ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL. Disponível em: <http://www.itaboraiplazaempresarial.com.br/>. Acesso: jan. 2023.
- KÖPPEN, W.; GEIGER, R. **Klimate der Erde**. Gotha: Verlag Justus Perthes.

- KOTLER, P.; KELLER, K. L. **Administração de marketing.** 12 ed. São Paulo: Prentice Hall, 2006.
- KOWARICK, L. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro, Paz e Terra. 1979.
- LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica.** São Paulo: Atlas, 2003. 310 p
- LEFEBVRE, H. Introdução à modernidade. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1969.
- \_\_\_\_\_. (1970). **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.
- \_\_\_\_\_. **A produção do espaço.** Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace). 4<sup>a</sup> ed., Paris: Éditions Anthropos, 2000. Primeira versão: início – fev. 2006.
- \_\_\_\_\_. **Espaço e política.** Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 2008, 192 p.
- LENCIONI, S. Reestruturação: uma noção fundamental para os estudos transformações e dinâmicas metropolitanas. In: **VI Encontro de Geógrafos da América Latina.** Buenos Aires: Universidade de Buenos Aires, 1998, p.1 - 10.
- \_\_\_\_\_. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo. In: PEREIRA, P. C. X.; HIDALGO, R. (Orgs.). **Producción immobiliaria y reestruración metropolitana em América Latina.** 1 ed., Santiago: PUC – Chile, pp. 41-54, 2008.
- LIMA/COPPE/UFRJ - Laboratório Interdisciplinar de Meio Ambiente do Programa de Planejamento Energético da Coordenação de Programas de Pós-Graduação em Engenharia da Universidade Federal do Rio de Janeiro. **Reavaliação Ambiental Estratégica da Área de Abrangência da Baía de Guanabara e Região do Entorno do COMPERJ.** Rio de Janeiro, RJ: Laboratório Interdisciplinar de Meio Ambiente, 2016.
- MARICATO, E. Metrópole, legislação e desigualdade. In: **Estudos avançados**, v. 17, n. 48, 2003.
- \_\_\_\_\_. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. (Orgs.). **A cidade do pensamento único.** Petrópolis: Vozes, 2013.
- MARTINS, J. S. A chegada do estranho: notas e reflexões sobre o impacto dos grandes projetos econômicos nas populações indígenas e camponesas da Amazônia. In: HÉBETTE, Jean (Org.). **O cerco está se fechando.** Editora Vozes Ltda, 1991. p.15 - 34.
- MARX, K. (1894). **O Capital, Livro III** – O processo global da produção capitalista, Boitempo editorial, 2017.
- MEDEIROS-JÚNIOR, H. Desenvolvimento econômico, social e vulnerabilidade na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. MARGURI, B. O.; COSTA, M. M.; PINTO, C. V. S. (Org.). In: **Territórios em números:** insumos para políticas públicas a partir da análise do IDHM e do IVS de municípios e Unidades da Federação brasileira, livro 1. Brasília: IPEA: INCT, 2017.
- MENDES, C. M. **O edifício no jardim, um plano destruído.** A verticalização de Maringá. 1992. TESE (Doutorado em Geografia) — São Paulo: FFLCH - USP, 1992. 364 f.
- MINAYO, M. C. S. **O desafio do conhecimento.** 11 ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

- MINAYO, M. C. S.; DESLANDES, S. F.; NETO, O. C., ; GOMES, R. (Orgs.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade.** 21 ed., Petrópolis-RJ: Vozes, 2002.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. SECRETARIA NACIONAL DE SANEAMENTO BÁSICO. **Proposta de Plano Nacional de Saneamento Básico – PLANSAB.** Brasília, abr., 2011.
- MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **Entenda o caso da LJ.** Disponível em: <https://www.mpf.mp.br/grandes-casos/lava-jato/entenda-o-caso>. Acesso: Out. 2022.
- MOTTA, O. M.; QUELHAS, O. L. G.; FILHO, J. R. F. Alinhando os objetivos técnicos do projeto às estratégias de negócio: contribuição da metodologia FEL no pré-planejamento de grandes empreendimentos. In: **Revista Gestão Industrial**, Ponta Grossa: UTFPR, 2011. DOI: 10.3895/S1808-04482011000400005.
- MOYSÉS, Y. S. O Comperj: modelo de desenvolvimento hegemônico e contradições no espaço local (Itaboraí, Rio de Janeiro). **Revista Geografar**, v. 5, n. 1, p. 1 - 24, 2010.
- MUNIZ FILHO, G. A. O declínio do COMPERJ: repercussões sobre a dinâmica imobiliária urbana da cidade de Itaboraí. In: Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Vitória: UFES, 2019.
- NUSDEO, F. **Curso de economia:** introdução ao direito econômico. 3.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.
- OLIVEIRA, F. J. G. Investimentos públicos e desenvolvimento local: sentidos estratégicos dos recentes projetos e políticas públicas no Rio de Janeiro. **Scripta Nova** (Barcelona), v. XII, p. 84, 2008.
- \_\_\_\_\_. Território, estado e políticas territoriais : análise das políticas de gestão do território e da recente expansão/ reconcentração econômica nos espaços metropolitanos. **Scripta Nova - revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Barcelona, ano 18, n. 43, 2014. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit//sn/sn-493/493-43.pdf> >. Acesso: mai., 2023.
- \_\_\_\_\_. **Uma agenda para o desenvolvimento do Rio de Janeiro.** In: Cadernos do Desenvolvimento Fluminense, n. 22, Ed. Especial, 2022.
- OLIVEIRA, F. J. G.; CÂNDIDO, D. Investimentos produtivos, territorialidades e gestão do uso do território no leste metropolitano do Rio de Janeiro. In: **Modernização Fracassada: Dossiê Comperj.** Rio de Janeiro: Consequência/FAPERJ, 2018. 200 p.
- OLIVEIRA, F. J. G.; OLIVEIRA, L. D. Circuitos espaciais da produção e a economia do petróleo no estado do Rio de Janeiro: as transformações territoriais por ação dos níveis superiores da economia. In: **Revista GeoUECE**, Fortaleza, v. 9, n. 16, p. 09 - 32, 2020.
- OLIVEIRA, L. D. Geografia do colapso: crise e desestruturação produtiva na realidade metropolitana do Rio de Janeiro. **Terra Livre**, ano 33, v.1, n. 50. São Paulo, 2018. p.131 - 158.
- OLIVEIRA, N. **Com Comperj parado, cidade do Rio vive com prédios vazios e obras abandonadas.** Rio de Janeiro: Agência Brasil, 2015. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2015-10/com-comperj-parado-cidade-do-rio-vive-com-predios-vazios-e-obras>. Acesso: dez. 2022.
- OLIVEIRA, V. L.; BUHLER, E. A. Especulação, exclusão e conflitos: os efeitos de grandes empreendimentos sobre o rural e o discurso ambiental. In: 39º Encontro Anual da ANPOCS. São Paulo: ANPOCS, 2015.

ONU-Habitat. Monitoramento de indicadores socioeconômicos nos municípios do entorno do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro. In: **COMPETJ: boletim eletrônico de acompanhamento no município de Itaboraí: 2000-2011**. Universidade Federal Fluminense. Niterói: Editora da UFF, 2013.

PAULO JÚNIOR, L. Rebaixamento do COMPETJ pela Petrobras acaba com o sonho de Itaboraí/RJ. In: **Resumo imobiliário**, jun. 2015. Disponível em: <https://www.resimob.com.br/rebaixamento-do-comperj-pela-petrobras-acaba-com-o-sonho-de-itaborairj/>. Acesso: abr. 2023.

PEREIRA, P. C. X. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, P. C. X. **Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidade da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011, p. 23 - 31.

\_\_\_\_\_. A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda. In: PEREIRA, P. C. X. **Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos**. São Paulo: FAUUSP, 2016, p. 125 - 138.

PESSANHA, R. M. **A “indústria” dos fundos financeiros**: potência, estratégias e mobilidade no capitalismo contemporâneo. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2019.

PETROBRAS. **Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Petrobras, 2012. Disponível em: <http://www.comperj.com.br/Apresentacao.aspx>. Acesso: jun. 2021.

\_\_\_\_\_. **Relatório da Administração 2014**. Ministério de Minas e Energia. Disponível em: <https://static.poder360.com.br/2017/03/Relato%CC%81rio-da-Administrac%CC%A7a%CC%83o-2014.pdf>. Acesso: out. 2022.

\_\_\_\_\_. Rota 3. Comunicação Bacia de Santos. Disponível em: <https://comunicabaciadesantos.petrobras.com.br/empreendimento/rota-3.html>. Acesso: out. 2022.

PETROBRAS INFORMA. **Informativo da Petrobras na região Leste Fluminense**. Edição: dez. 2022. Disponível em: <https://petrobras.com.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8AE99E8B84E7B6BF01862C28B6F81E84>. Acesso: abr. 2023.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ - 2006**. Disponível em: <https://www.itaborai.rj.gov.br/o-plano-diretor/>. Acesso: jun. 2021.

**PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ITABORAÍ – 2019**. Lei Complementar no 252 de 14 de outubro de 2019. Prefeitura de Itaboraí: Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, 2019.

PIMENTEL, J. R.; CARDOSO, P. V. Classificação Multitemporal da Cobertura e Uso da Terra do Município de Itaboraí – RJ. In: **Revista Continentes**, ano 10, n. 19, 2021.

PIQUET, R. Indústria do petróleo e dinâmica regional: reflexões teórico-metodológicas. In: PIQUET, R.; SERRA, R. (Orgs). **Petróleo e região no Brasil**: o desafio da abundância. Rio de Janeiro: Garamond, 2007.

PRADO, R. B.; FIDALGO, E. C.C.; A, BONNET. **Monitoramento da revegetação do Comperj**: etapa inicial. Brasília: DF, Embrapa, 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ. **Redução do ISS atrai investimentos para o município**. Disponível em: <https://prefeitura-itaborai.blogspot.com/2010/10/reducao-do-iss->

- atrai-investimentos-para.html. Acesso: nov. 2022.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ. **Portal cidade:** conheça a nossa história. Disponível em: <https://portal.ib.itaborai.rj.gov.br/conheca-nossa-historia/>. Acesso: nov. 2022.
- RAMALHO, A. **A saga do COMPERJ:** do Complexo Petroquímico à empreitada fundiária da Petrobras. In: AGÊNCIA EPBR, 2022. Disponível em: <https://epbr.com.br/a-saga-do-comperj-do-complexo-petroquimico-a-empreitada-fundiaria-da-petrobras/>. Acesso: out. 2022.
- \_\_\_\_\_. **Entenda os planos da Petrobras para o antigo COMPERJ.** In: AGÊNCIA EPBR, Combustíveis, Mercado de gás, Política energética, abr. 2023. Disponível em: <https://epbr.com.br/entenda-os-planos-da-petrobras-para-o-antigo-comperj>. Acesso: abr. 2023.
- RAMIRES, J. C. L. O Processo de Verticalização das Cidades Brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97 - 106, 1998.
- RECLAME AQUI. **Investimento não vale a pena.** Reclamação online do consumidor. Disponível em: [https://www.reclameaqui.com.br/maio-paranasa/investimento-que-nao-vale-a-pena-invisti-250-mil-e-recebo-120-reais-em-me\\_10389601/](https://www.reclameaqui.com.br/maio-paranasa/investimento-que-nao-vale-a-pena-invisti-250-mil-e-recebo-120-reais-em-me_10389601/). Acesso: mar. 2023.
- REINERT, M. Alceste - une méthodologie d'analyse des données textuelles et une application: A. G. N. **Bulletin de méthodologie sociologique**, n. 28, 1990. p. 24 - 54.
- RIBEIRO, L. C. Q.; RIBEIRO, M. G. (Orgs.). **IBEU Municipal:** Índice de Bem-Estar Urbano dos Municípios Brasileiros. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, IPPUR/UFRJ, 2016.
- ROCHA, R. C. C.; BIENENSTEIN, R.; SIQUEIRA, W. L. C. **Mobilidade urbana e dominância viária em cidades médias:** influências do COMPERJ e AMRJ em Maricá – RJ – Brasil, 2010. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal13/>. Acesso: fev. 2023.
- ROSSI, P. O capital fictício no século XXI. In: **Artigos de opinião**, Jornal do Brasil, Mai. 2014.
- SALANDÍA, L. F. V. A implantação do Comperj e os desafios da gestão territorial nos municípios do Leste Metropolitano do Rio de Janeiro. In: BINSZTOK, J.; BARBOSA, J. L. (Orgs.). **Modernização Fracassada:** Dossiê Comperj. 1 ed., Rio de Janeiro: Consequência, 2018.
- SANTOS, C. Outro nó a desatar. In: **Revista Conjuntura Econômica**, v. 69, n. 10, p. 32-39. out., 2015.
- SANTOS, M. O dinheiro e o território. In: **GEOgraphia**. Ano 1, n. 1, 1999. DOI: <https://doi.org/10.22409/GEOgraphia1999.v1i1>. Acesso: abr. 2022.
- SANTOS, M. **Por uma outra globalização:** do pensamento único à consciência universal. 6. ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- \_\_\_\_\_. **A natureza do espaço:** Técnica e tempo. Razão e emoção. 4. ed. 2. reimpressão - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.
- \_\_\_\_\_. **Técnica, espaço, tempo:** globalização e meio técnico-científico informacional. 5. ed. São Paulo. Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- SCHNEIDER, S.; TARTARUGA, I. G. P. Território e abordagem territorial: das referências cognitivas aos aportes aplicados à análise dos processos sociais rurais. In: **Raízes**, Campina Grande, vol. 23, nos 01 e 02, p. 99–116, jan./dez. 2004.

- SCHUELER, A.; SANTOS, F. V. F.; SANTOS, V. P. Contaminação dos rios urbanos. In: **Cadernos de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**, 2015, p. 109 - 126.
- SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO. PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ. **Cadernos ITADADOS 2018**. Disponível em: <https://portal.ib.itaborai.rj.gov.br/o-plano-diretor/>. Acesso: nov. 2022.
- SEN, A. **Desenvolvimento como liberdade**. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.
- SINDICATO DOS PETROLEIROS DO RIO DE JANEIRO – SINDIPETRO RJ. **Clima de terror e insegurança no Gaslub à noite**. Disponível em: <https://sindipetro.org.br/clima-de-terror-e-inseguranca-no-gaslub-a-noite/>. Acesso: Abr. 2023.
- SINGER, P. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: **Boletim Paulista de Geografia**, n. 57, pp. 77-131, dez. 1980.
- SILVA, C. M.; SOARES, R.; MACHADO, W.; ARBILLA, G. A pandemia de COVID-19: vivendo no antropoceno. In: **Revista Virtual de Química**, 12 (4), 1001-1016, 2020. DOI: 10.21577/1984-6835.20200081.
- SILVA, R. D. **Indústria e desenvolvimento regional no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2012, 258 p.
- SILVA, R. D.; IRAZÁBAL-ZURITA, C. E. Boom, burst e doom: o complexo petroquímico do Rio de Janeiro como catalisador do desenvolvimento urbano-regional. In: **Revista Brasileira de Estudo Urbanos Regionais**. São Paulo, v.21, n.2, mai. - ago., 2019.
- SILVA, W. C. *et al.* O planejamento estratégico na administração pública: um estudo multicaso. **Revista de Ciências Humanas**, Viçosa, v. 13, n. 1, p. 90-101, jan. - jun. 2013
- SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO – SNIS. **Painel de saneamento: mapa de indicadores de Itaboraí/RJ**, 2020. Disponível em: [http://appsnis.mdr.gov.br/indicadores/web/agua\\_esgoto/mapa-esgoto/?cod=3301900](http://appsnis.mdr.gov.br/indicadores/web/agua_esgoto/mapa-esgoto/?cod=3301900). Acesso: nov. 2022.
- SOJA, E. W. **Geografias Pós-modernas**: a formação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Zahar, 1993. 340 p.
- SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole**: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.
- SOUZA, M. L. A teorização sobre o desenvolvimento em uma época de fadiga teórica, ou: sobre a necessidade de uma "teoria aberta" do desenvolvimento socioespacial. **Revista Território**. Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 5-22, jul. - dez. 1996.
- TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - TCE-RJ. **Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Rio de Janeiro – Itaboraí**. Edição 2015. Disponível em: <http://www.tce.rj.gov.br>. Acesso: fev. 2023.
- \_\_\_\_\_. **Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Rio de Janeiro – Itaboraí**. Edição 2016. Disponível em: <http://www.tce.rj.gov.br>. Acesso: mai. 2022.
- \_\_\_\_\_. **Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Rio de Janeiro – Itaboraí**. Edição 2020. Subsecretaria de Planejamento. Disponível em: [https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos\\_socioeconomicos](https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos_socioeconomicos). Acesso: nov. 2022.
- \_\_\_\_\_. **Estudos Socioeconômicos dos Municípios do Rio de Janeiro – Itaboraí**. Edição

2021. Disponível em: <http://www.tce.rj.gov.br>. Acesso: ago. 2022.
- TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais:** a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987.
- VAINER, C. B.; ARAÚJO, F. G. B. **Grandes projetos hidrelétricos e desenvolvimento regional.** Rio de Janeiro: CEDI, 1992, 88 p.
- \_\_\_\_\_. Planejamento territorial e projeto nacional: os desafios da fragmentação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 1, p. 9 - 23, mai., 2007.
- VAINER, C. B.; OLIVEIRA, F. L.; LIMA JÚNIOR, P. N. Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos metropolitanos. In: **Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 11 – 23.
- VIEIRA, M. C.; BORGES, M. S.; LIMA, J. F.; VIRGINIO, J. S. Industrialização brasileira e reestruturação territorial produtiva durante os séculos XX e XXI: efeitos na dinâmica econômica do Leste Metropolitano – RJ. In: **Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional.** Anais XIX ENANPUR. Blumenau: PPGDR/FURB, 2022. Disponível em: <https://www.sisgeenco.com.br/anais/enanpur/2022/trabalhos.html>. Acesso: set. 2022
- VIEIRA, T. W. M. Do Ordenamento Hídrico-Territorial ao Ciclo Hidrossocial: uma análise da Barragem do Guapiaçu (Cachoeiras de Macacu/RJ). In: **Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, n. 11, n.2, p. 25-43, 2022. DOI: 10.36403/espacoaberto.2021.41671. Acesso: set. 2022.
- VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 2012.
- WEATHER SPARK. **Clima e condições meteorológicas médias em Itaboraí o ano todo.** 2022. Disponível em: <https://pt.weatherspark.com/y/30657/Clima-caracter%C3%Adstico-em-Itabora%C3%AD-Brasil-durante-o-ano#Sections-Summary>. Acesso: dez. 2022.
- WEIMANN, G. **Conteúdo local:** a disputa para além do petróleo. In: SINDIPETRO UNIFICADO, São Paulo, nov., 2020. Disponível em: <https://sindipetrosp.org.br/conteudo-local-a-disputa-para-alem-do-petroleo/>. Acesso: mai., 2023.

## APÊNDICES

### **APÊNDICE A - Roteiro de entrevista: gestores de empreendimentos imobiliários do município de Itaboraí – RJ.**

<b>Bloco 1 Caracterização da amostra</b>	
Nº da amostra:	Data da entrevista:
<b>Identificação do (a) respondente:</b>	
Contato:	Escolaridade:
Empreendimento:	Local de Residência:
Cargo/função:	Tempo de exercício:
<b>Bloco 2 Percepções dos gestores de empreendimentos imobiliários</b>	
<p>1. Como o (a) senhor (a) avalia o comportamento do mercado imobiliário da cidade a partir do anúncio do COMPERJ? E a partir de seu declínio?</p> <p>2. Quantas salas existem aqui nesse empreendimento e quantas estão vagas atualmente?</p> <p>3. Em que setor (comercial, residencial, serviços) atua a maior parte dos locatários e proprietários aqui presentes?</p> <p>4. Que diferenciais o empreendimento apresenta em termos de infraestrutura e sustentabilidade?</p> <p>5. Quais eram as expectativas para o empreendimento por ocasião da implantação do COMPERJ no município? Que benefícios eram esperados?</p> <p>6. De que modo o declínio do COMPERJ repercutiu sobre a venda e a locação de salas comerciais no empreendimento?</p> <p>7. Houveram perdas de receitas e/ou faturamento a partir do declínio do COMPERJ no empreendimento?</p> <p>8. Como o (a) senhor (a) vê a atuação do poder público, através do planejamento urbano municipal, no mercado local e imobiliário no período em análise?</p> <p>9. Foram adotadas estratégias ou medidas para superar ou minimizar os efeitos desencadeados? Quais?</p> <p>10. Quais são os maiores desafios enfrentados no momento?</p> <p>11. Quais são as expectativas diante da retomada das obras e da reorientação do empreendimento, agora denominado Polo Gaslub?</p>	

**APÊNDICE B - Roteiro de entrevista: empresariado local de empreendimentos imobiliários analisados no município de Itaboraí – RJ.**

<b>Bloco 1 Caracterização da amostra</b>	
Nº da amostra:	Data da entrevista:
Identificação do (a) respondente:	
Contato:	Escolaridade:
Empreendimento:	Local de Residência:
Cargo/função:	Tempo de exercício:
<b>Bloco 2 Percepções do empresariado local</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Há quanto tempo a empresa está em funcionamento? É o único estabelecimento?</li> <li>2. De que setor (atividade principal) é empresa?</li> <li>3. Quantos empregos e renda a empresa gera atualmente?</li> <li>4. A empresa pratica (ou) ações sustentáveis? Como?</li> <li>5. Quais eram as expectativas para essa empresa em função da implantação do COMPERJ em Itaboraí?</li> <li>6. Na sua percepção, qual a maior dificuldade que seu negócio enfrentou a partir do declínio do COMPERJ?</li> <li>7. Houveram mudanças na obtenção de receitas/faturamento? (Dificuldade com aluguel e condomínio?)</li> <li>8. Houve redução do número de funcionários?</li> <li>9. Caso tenham ocorrido mudanças, a empresa adotou alguma medida interna?</li> <li>10. A empresa buscou algum tipo de incentivo fiscal, linha de crédito ou política de apoio implementada pela gestão municipal ou instituições privadas? Qual?</li> <li>11. Quais as expectativas diante da reorientação do empreendimento (Polo Gaslub) para o seu negócio e para o município? Acredita que será positivo?</li> <li>12. Quais seriam os pontos negativos ou ameaças para o seu negócio e/ou para o município a partir do Polo Gaslub?</li> <li>13. Qual o maior desafio enfrentado na condução do seu negócio nesse momento?</li> <li>14. Qual a sua principal motivação para permanecer no negócio?</li> </ol>	

**APÊNDICE C - Roteiro de entrevista: Secretaria Municipal de Planejamento do município de Itaboraí – RJ.**

<b>Bloco 1 Caracterização da amostra</b>	
Nº da amostra:	Data da entrevista:
<b>Identificação do (a) respondente:</b>	
Contato:	Escolaridade:
Empreendimento:	Local de Residência:
Cargo/função:	Tempo de exercício:
<b>Bloco 2 Percepções da administração pública – Secretaria Municipal de Planejamento</b>	
<p>1. Como é constituído o trabalho nesse órgão? De que forma a secretaria atua auxiliando a Prefeitura de Itaboraí?</p> <p>2. O orçamento do município atende aos dispositivos legais relativos ao Plano Plurianual (PPA)? Quais são os parâmetros utilizados para a execução das metas estabelecidas?</p> <p>3. Fazendo uma análise do que foi previsto no Plano Plurianual anterior, verificando o que foi ou não executado, quais são as prioridades a serem executadas nos próximos anos?</p> <p>4. A partir de Grandes Projetos de Investimento (GPIs), como o COMPERJ, o volume de recursos que podem ser adicionados ao orçamento municipal geram uma expectativa de melhoria das condições de vida e desenvolvimento local (infraestrutura, serviços, emprego e renda, dentre outros aspectos). Como o senhor descreveria, no âmbito orçamentário, as mudanças que o município experimentou diante da não consolidação desse empreendimento tal como planejado? Ainda são percebidos reflexos disso na atualidade?</p> <p>5. Existe alguma comissão, no âmbito dessa secretaria, que avalia a prioridade ou a pertinência para a alocação dos recursos em relação aos programas de investimentos para o setor privado? Quais critérios são definidos para a alocação e execução desses recursos?</p> <p>6. Foram obtidos recursos através de emendas parlamentares que foram destinados à execução de projetos ou políticas públicas de fomento à atividade empresarial no município?</p> <p>7. Espera-se que o Polo Gaslub possa atrair o interesse de indústrias e empresas para o município através de novos investimentos na região. Estão previstos ou destinados no orçamento recursos a serem alocados e executados para atender demandas de infraestrutura, serviços, meio ambiente, saneamento, dentre outras, em função desse empreendimento?</p> <p>8. A maior parte dos recursos orçamentários é direcionada para projetos que visam atender quais necessidades de curto e longo prazos no município? Quais áreas constituem o maior desafio no planejamento municipal atual?</p> <p>9. A Constituição Federal instituiu, no âmbito do planejamento, a participação social como eixo fundamental na gestão e no controle das ações governamentais. A elaboração dos Planos Plurianuais e Orçamentos Anuais conta com a participação da sociedade civil? Em caso afirmativo, de que forma a população participa do processo de elaboração do orçamento municipal? Em quais áreas são apontadas as maiores demandas por investimento?</p> <p>10. Há algo que gostaria de acrescentar?</p>	

**APÊNDICE D - Roteiro de entrevista: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico do município de Itaboraí – RJ.**

<b>Bloco 1 Caracterização da amostra</b>	
Nº da amostra:	Data da entrevista:
Identificação do (a) respondente:	
Contato:	Escolaridade:
Empreendimento:	Local de Residência:
Cargo/função:	Tempo de exercício:
<b>Bloco 2 Percepções da administração pública - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico</b>	
<p>1. Como era a situação socioeconômica de Itaboraí antes do COMPERJ?</p> <p>2. Quais foram os efeitos positivos e negativos das obras do COMPERJ para o município e a população de Itaboraí por ocasião de sua implantação?</p> <p>3. Quais são os maiores desafios enfrentados pelo município atualmente no que tange ao desenvolvimento social e econômico?</p> <p>4. Qual atividade o (a) senhor (a) reconhece que seria potencial para o município, mas é pouco desenvolvida? O que falta para ela se desenvolver?</p> <p>5. Qual a importância de um empreendimento de grande porte, como o COMPERJ/Polo Gaslub, para o desenvolvimento do município e para os seus cidadãos?</p> <p>6. Houve aumento do número de licenciamentos de empresas, microempreendedores e profissionais liberais no município por ocasião do COMPERJ? E atualmente?</p> <p>7. Foram desenvolvidos programas ou parcerias público-privadas de crédito imobiliário no município por ocasião do COMPERJ?</p> <p>8. Que problemas foram identificados no município diante da não consolidação do COMPERJ, em relação ao mercado de trabalho, arrecadação municipal e desenvolvimento econômico?</p> <p>9. Existem projetos ou ações de desenvolvimento de infraestrutura urbana e social no município em vigor? Quais?</p> <p>10. Houve e/ou há algum projeto ou política de fomento à atividade empresarial e comercial no Município em decorrência do COMPERJ? Qual (is)?</p> <p>11. Quais são as expectativas e benefícios esperados a partir da conclusão do Polo Gaslub?</p>	

**APÊNDICE E - Roteiro de entrevista: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do município de Itaboraí – RJ.**

<b>Bloco 1 Caracterização da amostra</b>	
Nº da amostra:	Data da entrevista:
Identificação do (a) respondente:	
Contato:	Escolaridade:
Empreendimento:	Local de Residência:
Cargo/função:	Tempo de exercício:
<b>Bloco 2 Percepções da administração pública - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social</b>	
1. O senhor poderia relatar qual é o papel dessa secretaria e de forma ela atua auxiliando a Prefeitura de Itaboraí?	
2. De que forma a secretaria avalia as principais demandas sociais da população em Itaboraí?	
3. E pelo tempo que o senhor está aqui percebeu alguma mudança em relação a essas demandas sociais por ocasião da não consolidação do empreendimento que estava previsto para se estabelecer aqui no município, que é o Comperj, e aí não consolidou e agora tem toda uma expectativa em torno do Gaslub, ainda que não tão grandiosa, mas consegue perceber algo nesse sentido?	
4. Qual a importância que o senhor considerada desse empreendimento ou de um outro empreendimento de grande porte, como o Polo Gaslub, para o desenvolvimento do próprio município e para a população daqui?	
5. Diante da perspectiva gerada com a implantação do Comperj, foi verificado o aumento da população urbana do município, assim como também o aumento do número de assentamentos precários. As moradias que passaram a ser construídas em locais às vezes irregulares ou ainda não regularizadas. Houveram demandas sociais a partir disso, que se tornaram mais urgentes ou evidentes aqui no âmbito da secretaria que você possa ter identificado?	
6. Nós vimos que a partir da não consolidação do empreendimento, muitas empresas e negócios fecharam, o que abalou toda a questão imobiliária que estava sendo estabelecida no município, muitos desempregados e a gente acredita que tenha revelado um quadro de maior vulnerabilidade da sociedade. Foram desenvolvidas políticas públicas, ações ou medidas assistenciais direcionadas especificamente a essas populações durante esse período ou algo que ainda esteja em vigor?	
7. Quais seriam as expectativas de benefícios esperados em termos de Desenvolvimento Social considerando uma possível conclusão do Polo Gaslub?	
8. Ainda em relação às políticas públicas desenvolvidas aqui no município, existe alguma em andamento em relação especificamente à capacitação e qualificação da mão de obra?	
9. A prefeitura lançou a Moeda Social Pedra Bonita né. E quais foram os benefícios que vocês puderam já perceber a partir da implementação do programa?	
10. Há algo mais que o senhor gostaria de acrescentar, dentro desse contexto de trabalhar o desenvolvimento socioeconômico do município?	