

XU Congresso
Fluminense
de Iniciação
Científica e Tecnológica

28º

Encontro de
Iniciação
Científica
da UENF

20º

Círculo de
Iniciação
Científica do
IFFluminense

16ª

Jornada de
Iniciação
Científica
da UFF



UIII Congresso
Fluminense de
Pós-Graduação

23ª

Mostra de
Pós-Graduação
da UENF

8ª

Mostra de
Pós-Graduação
do IFFluminense

8ª

Mostra de
Pós-Graduação
da UFF

A relação entre a construção civil, a promoção imobiliária e os propriedade fundiária e a produção do espaço urbano na cidade de Macaé-RJ.

André Reis Portes, Oseias Teixeira da Silva

Os promotores imobiliários são um agente central no processo de produção do espaço urbano capitalista. Isto porque se trata de um agente que tem no processo de produção do espaço justamente o cerne da reprodução do seu capital. Tais agentes são em si complexos uma vez que são compostos por diferentes tipos de empresas, sendo que entre elas podemos citar: empresas de incorporação, de construção e de corretagem, entre outros. Tais agentes são diretamente responsáveis pela produção daquela parte do espaço urbano produzido diretamente por agentes capitalistas, que irá influenciar decisivamente na dinâmica de valorização da totalidade do espaço urbano. Por isso, para a análise do processo de produção do espaço urbano é fundamental a compreensão das práticas espaciais desse agente. A atuação destes agentes está diretamente relacionada por um lado a atuação das empresas de construção civil que atuam executando os projetos demandados pelos promotores imobiliários, sendo que em alguns casos a mesma empresa pode atuar na promoção imobiliária e na construção dos seus empreendimentos. Por outro lado, essa atuação também se relaciona com propriedade fundiária que se coloca tanto como um obstáculo a produção imobiliária capitalista quanto como um pressuposto para ela, uma vez que o estatuto da propriedade impede o acesso à terra dos mais pobres e atua no sentido de conferir uma valorização diferencial das áreas no interior da cidade o que facilita a atuação dos promotores imobiliários. O objetivo do presente projeto de pesquisa é compreender a relação contraditória e complementar entre a promoção imobiliária, a construção civil e a propriedade fundiária em Macaé. Com este objetivo, buscamos avançar na compreensão teórica dessa relação ao mostrar como o preço da terra se estrutura de forma diferenciada de acordo com os padrões de expansão urbana da cidade em zonas; sendo que cada zona, como resultado de uma forma distinta de produção do espaço pretérita e presente possui preços da terra muito diferenciados que condicionam a produção imobiliária atual. A metodologia da pesquisa consiste em: levantamento bibliográfico sobre o tema da produção imobiliária e da desigualdade socioespacial e levantamento do preço da terra com base em informações de preço adquiridas nas principais imobiliárias da cidade. Em relação a estrutura de preços da terra podemos encontrar uma enorme discrepância entre os bairros que compõem a cidade de Macaé-RJ, sendo que o valor mínimo encontrado se situa em torno de R\$ 180 o m² e o valor máximo encontra-se em torno de R\$ 7.000 o m². Tal estrutura de preços fortemente desigual está diretamente relacionada às zonas de expansão do município.

Instituto Federal Fluminense – *campus* Macaé:
Eixo Temático: Ciências Sociais Aplicadas
PIBIC – IFF

ORGANIZAÇÃO E REALIZAÇÃO:



APOIO:



XU Congresso
Fluminense
de Iniciação
Científica e Tecnológica

28º

Encontro de
Iniciação
Científica
da UENF

20º

Circuito de
Iniciação
Científica do
IFFluminense

16ª

Jornada de
Iniciação
Científica
da UFF



U III Congresso
Fluminense de
Pós-Graduação

23ª

Mostra de
Pós-Graduação
da UENF

8ª

Mostra de
Pós-Graduação
do IFFluminense

8ª

Mostra de
Pós-Graduação
da UFF

The relationship between construction, real estate development and land ownership and the production of urban space in the city of Macaé-RJ.

André Reis Portes, Oseias Teixeira da Silva

Real estate developers are a central agent in the process of production of capitalist urban space. This is because it is an agent that has in the process of production of space precisely the core of the reproduction of its capital. Such agents are complex in themselves, since they are composed of different types of companies, among which we can mention development, construction and brokerage companies, among others. Such agents are directly responsible to produce that part of the urban space produced directly by capitalist agents, which will decisively influence the dynamics of valorization of the totality of the urban space. Therefore, for the analysis of the process of urban space production it is fundamental to understand the spatial practices of these agents. The performance of these agents is directly related to the performance of construction companies that execute the projects demanded by the real estate promoters, and in some cases the same company can act in the real estate promotion and in the construction of their enterprises. On the other hand, this activity is also related to land ownership, which is both an obstacle to capitalist real estate production and a prerequisite for it, since the property statute impedes access to land for the poorest people and acts to confer a differential valuation of the areas within the city, which facilitates the activities of real estate developers. The objective of this research project is to understand the contradictory and complementary relationship between real estate development, construction, and land ownership in Macaé. With this objective, we seek to advance in the theoretical understanding of this relationship by showing how land prices are structured differently according to the patterns of urban expansion of the city in zones; being that each zone, because of a distinct form of past and present space production has very different land prices that condition the current real estate production. The methodology of the research consists of a bibliographical survey on the theme of real estate production and socio-spatial inequality and a land price survey based on price information acquired in the main real estate agents of the city. In relation to the structure of land prices we can find an enormous discrepancy among the neighborhoods that compose the city of Macaé-RJ, the minimum value found is around R\$ 180 per m² and the maximum value is around R\$ 7.000 per m². Such a strongly unequal price structure is directly related to the city's expansion zones.

Instituto Federal Fluminense – *campus* Macaé:
Eixo Temático: Ciências Sociais Aplicadas
PIBIC – IFF

ORGANIZAÇÃO E REALIZAÇÃO:



APOIO:

