



**GT – “13”: “Metrópole, metropolização e dinâmica espacial contemporânea”**

**CONFLITO TERRITORIAL EM MARICÁ**  
**Em busca de uma nova dimensão analítica para a metropolização do espaço.**

Thiago da Silva Santa Rosa Rodrigues  
Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO)  
Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)  
24thiagorodrigues@gmail.com

**RESUMO:** Em consonância com a globalização e a hegemonia do capital financeiro, o processo de metropolização do espaço submete os conflitos territoriais a um salto de escala, passando a manifestar um entrelaçamento de diferentes níveis de escala e de agentes envolvidos nesses embates. No caso de referência de nossa pesquisa, temos um embate acerca da construção de um empreendimento turístico-imobiliária, na Área de Proteção Ambiental de Maricá (APAMAR). O município de Maricá, localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, presenciou o licenciamento desse empreendimento se tornar um embate jurídico com múltiplas escalas entrelaçadas, envolvendo comunidades locais, órgãos governamentais estaduais e grupos internacionais de capital aberto.

**Palavras-chave:** Complexo turístico-residencial; Financeirização; Globalização.

## 1. INTRODUÇÃO

---

As profundas transformações na produção do espaço vêm repercutindo em alterações na dinâmica das cidades e regiões. A passagem do urbano ao metropolitano, um novo momento da urbanização, revela uma nova era marcada pelo processo de metropolização do espaço.

De acordo com Sandra Lencioni (2015), a metropolização representa uma segunda natureza do processo de urbanização, substituindo a urbanização fordista do século passado por uma urbanização com característica policêntrica, multiescalar e processual. Este movimento está intrinsecamente ligado à globalização e à hegemonia do capital financeiro, de forma similar à relação que a urbanização fordista e a industrialização apresentavam.

A metropolização do espaço não se limita às grandes cidades. Redefinindo também as áreas ao seu redor, gerando novos centros e fluxos de capital, transformando a maneira como as cidades e regiões se organizam e interagem. A visão de Jean-Paul Ferrier (2001) e a análise de Sandra Lencioni (2017) ajudam a compreender como a metropolização pode ser vista como uma mudança radical em relação à urbanização tradicional.

Neste contexto, o objetivo deste artigo é investigar em que medida os conflitos territoriais podem constituir uma nova dimensão para analisar o processo de metropolização do espaço. Observamos que, à medida que globalização, financeirização e metropolização do espaço se imbricam, os conflitos territoriais são submetidos a um salto de escala (SMITH, 2000), passando a manifestar diferentes níveis de escala e múltiplos agentes.

No caso de referência de nossa pesquisa, temos um embate acerca da construção de um empreendimento turístico-imobiliária, na Área de Proteção Ambiental de Maricá (APAMAR). O município de Maricá, localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, presenciou o licenciamento desse empreendimento se tornar um embate jurídico com múltiplas escalas entrelaçadas, envolvendo comunidades locais, órgãos governamentais estaduais e grupos internacionais de capital aberto.

Para responder ao objetivo foi adotado em um primeiro momento um levantamento bibliográfico acerca do processo de financeirização, buscando especificamente compreender a transição hegemônica do capital industrial para o financeiro. Além disso, realizamos também um levantamento de bibliografias que debatam a temática da metropolização do espaço, que nos ajudem a entender as transformações na produção do espaço e compreender as características gerais desse processo.

Após o levantamento bibliográfico, realizamos uma pesquisa hemerográfica cobrindo o período de 2006, ano em que o terreno para a construção do empreendimento foi adquirido, até 2024. Nesse momento o objetivo foi mapear os eventos que ocorreram ao longo desses anos em torno desse conflito. Por fim, realizamos diversos trabalhos de campo, afim de conhecer melhor a área de estudo e entrevistar alguns dos agentes envolvidos nesse embate.

Sendo assim, para além dessa introdução e das considerações finais, o presente artigo está dividido em quatro partes. A primeira delas, intitulada de “Do industrial ao financeiro: transformações nas relações de capital”, busca apresentar, em que medida, a transição hegemônica do capital industrial para o financeiro implica em transformações nas relações de capital.

Na segunda parte do texto, chamada de “Do urbano ao metropolitano: transformações na produção do espaço”, investiga o debate acerca da metropolização do espaço e a sua constituição como determinação atual da produção do espaço. Na terceira parte do texto, com título de “Categorias e dimensões de análise da metropolização do espaço”, evidenciamos as principais dimensões e referências analíticas do processo de metropolização do espaço.

Por fim, na última parte do texto, chamada de “Conflitos territoriais: indícios de uma nova referência analítica para a metropolização do espaço”, examinamos em que medida os conflitos territoriais podem se constituir em uma nova referência analítica para o processo de metropolização do espaço.

## 2. DO INDUSTRIAL AO FINANCEIRO: TRANSFORMAÇÕES NAS RELAÇÕES DE CAPITAL

---

O processo de desenvolvimento econômico das últimas décadas revela uma crescente desvalorização do trabalho e a preponderância do capital financeiro sobre o industrial. Segundo Sandra Lencioni (2017), as finanças se impõem através da criação de riquezas fictícias e especulativas e pela cobrança de juros sobre empréstimos.

Esse fenômeno marca uma transição hegemônica que, a partir da década de 1990, anuncia não apenas a crise do sistema fordista, mas também a incorporação de novos recursos tecnológicos e informacionais nas estruturas produtivas. Essas novas incorporações promovem um sistema de comunicação e informação que reestrutura as relações de produção.

Floriano Godinho de Oliveira (2003) observa que essas mudanças se realizam em uma cadeia complexa, afetando tanto os sistemas técnicos quanto as estruturas industriais. Essas estruturas agora se apresentam “mais descentralizadas e flexíveis, na estrutura do capital, sob a égide do sistema financeiro em escala internacional; e na forma e conteúdo tanto da organização do trabalho quanto das formas de contratação” (OLIVEIRA, 2003, p.19).

Esse movimento indica uma transformação das relações de capital, evidenciado pela formação de uma nova escala de relações entre diferentes segmentos de uma mesma atividade produtiva, que se vincula à redefinição das relações entre os sistemas urbanos e regionais. “Um dos aspectos centrais, nesse ponto, diz respeito a uma crescente descentralização, em termos espaciais, das atividades produtivas industriais, e ao crescimento desempenhado pelas cidades de porte médio” (OLIVEIRA, 2003, p.22).

No Estado do Rio de Janeiro, esse movimento de descentralização e desconcentração espacial, anuncia a busca de empresas e grupos econômicos por fatores de produção e custos que apresentem maior rentabilidade e ainda reverter a histórica concentração das atividades econômicas na cidade do Rio de Janeiro.

Surge, então, um aumento de investimentos no interior, “em especial na produção de infraestrutura para potencializar projetos econômicos e sociais” (OLIVEIRA, 2003, p.34). Primeiro temos a expansão da base universitária, com a anexação de antigas bases universitária a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), originando os Campus de São Gonçalo, Duque de Caxias, Resende e Friburgo. Segundo com a criação de instituições voltadas para o

desenvolvimento regional, como a Fundação Estadual Norte Fluminense (FENORTE) e o Parque de Alta Tecnologia do Norte Fluminense (TECnorte).

O destaque ganho pelo sistema financeiro nesse momento perpassa o seu importante papel na produção e se vincula ao fortalecimento do setor de serviços na economia mundial. Resultando desse quadro a associação e subordinação do setor industrial aos sistemas financeiros mundiais, que “passam a regular não só os fluxos de capitais como o próprio sistema produtivo” (OLIVEIRA, 2003, p.21),

Como apontado por François Chénais (2005), essa fase fictícia do capital representa “a reconstituição de uma massa de capitais procurando se valorizar fora da produção, como capital de empréstimos e de aplicação financeira” (CHESNAIS, 2005, p.38), se constituindo na valorização fora da produção industrial, descolada do trabalho.

Michel Aglietta (1998) vai denominar essa fase de regime de crescimento patrimonial. Esse nome vai remeter tanto a ideia de rendimento financeiro, quanto ao rendimento na forma imobiliária. Chénais, vai complementar essa ideia afirmando que a sua finalidade “não é nem de consumo, nem a criação de riqueza que aumente a capacidade de produção, mas o rentismo” (CHESNAIS, 2005, p.50).

Várias são as dinâmicas que condicionam esse movimento, como a transformação das empresas em ativos financeiro comercializáveis, “o desenvolvimento do mercado de moedas, a centralização do capital sob a forma financeira, a liberalização e a desregulamentação das economias nacionais permitindo maior liberdade de movimento ao capital e aos sistemas financeiros” (LENCIONI, 2017, p.59). Esse reescalonamento das relações de capital implica uma maior fluidez e mobilidade dos capitais, impulsionada pela racionalidade neoliberal e pela difusão do consumismo e do pensamento individualista.

Se na era fordista o consumismo estava orientado para a aquisição de bens duráveis, como carros, eletrodomésticos e móveis, na era financeira observa-se uma vertiginosa orientação individualista com um consumo ampliado e diversificado. Nesse sentido, "a financeirização mais ampla das sociedades capitalistas e do próprio consumo, através da difusão de cartões de crédito e outras formas de crédito ao consumo, deu um contributo decisivo para a penetração da cultura do neoliberalismo na consciência e nos comportamentos individuais" (ROSSI, 2017, p.212-213).

A globalização, entendida aqui da mesma maneira proposta por Asheim e Cooke (1998), ou seja, um processo que “implica proposição de integração funcional em meio a atividades

geograficamente dispersas” (ASHEIM e COOKE, 1998, p.201), também vai desempenhar papel importante nesse momento.

Primeiro, pelo seu funcionamento na economia mundial, abrindo mercados e economias para o investimento estrangeiro, o que acaba resultando em um maior desenvolvimento desigual entre os lugares. Segundo, por influenciar a disseminação sem precedentes da lógica mercantil, que vai aumentar o seu domínio tanto para os serviços básicos, como saúde, moradia, transporte, como também para a habitação e produção do espaço, que possui forte integração entre a financeirização e o mercado imobiliário.

Como aponta Elmar Altvater (2005), a expansão espacial do capital só é possível pela eliminação dos limites e fronteiras.

Marx escreve em Grundrisse sobre o mercado mundial inserido na categoria de "capital" desde o princípio. Hoje podemos interpretar essa tendência mencionada por Marx como a globalização moderna. A globalização converteu-se em realidade porque ela é a expressão real das potencialidades imanentes da acumulação capitalista. A globalização é o processo de valorização interminável de todas as partes da natureza que antes estavam fora da lógica de valorização do sistema capitalista (ALTVATER, 2005, p.3).

Nesse momento o mercado imobiliário, vai deixar de ser uma simples troca entre locatário e proprietário do imóvel, passando a contar “com a inserção de empresas corporativas, administradoras de unidades habitacionais para locação em grande escala, e os fundo imobiliários que atuam, em espacial, em residências exclusivos para a locação” (LENCIONI E TUNES, 2024, p.3).

Paulo Cesar Xavier Pereira (2005), vai chamar a atenção para a mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária, que se funda na valorização local, mas associada à dimensão global da acumulação pela noção da reestruturação. Fazendo surgir um “conjunto de produtos, formas de produção e apropriação imobiliária configura a emergência do espaço metropolitano e dissolução do urbano da cidade antiga” (PEREIRA, 2013, p.105).

A determinação desse capital imobiliário financeiro, “exprime uma nova época, é condição para a reprodução do capital, mas é também um meio utilizado para a reprodução do capital e, ainda, um produto do próprio capital” (LENCIONI, 2008b, p.47). Essas mudanças não apenas ilustram uma transformação das relações de capital, onde o foco se desloca do industrial para o financeiro, mas também se imbricam a uma outra transformação, que ocorre na produção do espaço. Anunciando uma nova natureza do processo de urbanização, denominada de metropolização do espaço, como veremos a seguir.

### 3. DO URBANO AO METROPOLITANO: TRANSFORMAÇÕES NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

---

Segundo Sandra Lencioni (2015, p.7) a metropolização do espaço representa o negativo do processo de urbanização. Isso compreende que a urbanização fordista do século passado, que deu forma a uma região metropolitana monocêntrica, cedeu lugar a uma urbanização regional com característica policêntrica, multiescalar e processual.

Nesse novo momento da urbanização temos estreita relação com a globalização e a hegemonia do capital financeiro, da mesma maneira que a urbanização preterida guardava relação com a industrialização fordista. Segundo Regina Tunes (2023) a globalização e metropolização, guardadas as diferenças, devem ser entendidas como único movimento com dois aspectos.

“Enquanto a contradição lefebvriana pode ser sintetizada na impossibilidade do urbano, ou seja, de como o imbricamento industrialização-urbanização destruiu o sentido do segundo, a relação globalização e metropolização constitui também uma contradição, a do aprofundamento do desenvolvimento geográfico desigual (Smith, 1988), que impede a realização, do ponto de vista da produção do espaço, da homogeneização implícita à ideia da globalização” (TUNES, 2023, p.3).

Essa transição da urbanização, conforme indicada por Sandra Lencioni (2017), é inspirada por Jean-Paul Ferrier (2001), que considera a metropolização uma forma de pós-urbanização. Kayser (1969) também contribui para essa visão ao distinguir entre espaços metropolizados e não metropolizados, identificando os primeiros como aqueles com intensos fluxos de pessoas, mercadorias e capitais.

Além disso, Ascher (1995) argumenta que o processo de metropolização não se restringe apenas às áreas metropolitanas. Essa mudança é tão significativa que “podemos falar de um processo de urbanização regional que vem reformulando radicalmente a estrutura metropolitana existente” (SOJA, 2013, p. 141).

Essa transformação na produção do espaço trata-se de algo completamente diferente da urbanização fordista. Isso porque rompe com os atributos da urbanização historicamente herdada. “Nessa perspectiva, tem o sentido de uma genuína metamorfose, uma mudança completa de forma, função e estrutura da urbanização” (LENCIONI, 2020, p.174).

As transformações engendradas por esse processo “podem ser pensadas relativamente à metrópole e ao espaço fora dela” (BARTHOLOMEU, 2019b, p. 602). À medida que a desconcentração industrial se aprofundou, as cidades passaram a desenvolver-se

territorialmente em proporções metropolitanas. Segundo Sandra Lencioni (2017, p. 205), isso “decorre das necessidades impostas pelo capital produtivo que exige o desenvolvimento de determinadas funções para se viabilizar”.

Esse movimento de desconcentração territorial da indústria, influenciado hegemonicamente por uma reestruturação produtiva, indicou, no caso do Rio de Janeiro, a passagem de uma metrópole monocêntrica para uma policêntrica. Tal fato decorre de ações que “passaram a valorizar as organizações e instituições situadas no interior, buscando a definição de políticas para impulsionar o desenvolvimento de todo o território” (OLIVEIRA, 2003, p. 35).

Seria natural pensar que esse movimento caracterizaria um enfraquecimento da importância da metrópole. Contudo, “a função de comando, de direção, ou seja, de gestão da reprodução do capital” (LENCIONI, 2017, p. 201) é reiterada. A concentração desses serviços na metrópole é “uma necessidade e condição para a garantia da gestão da reprodução do capital” (LENCIONI, 2017, p. 202).

No que se refere ao interior, ou seja, aos espaços para além da metrópole, surgem novas centralidades, que se expressam com características diversas. Essas novas centralidades são privilegiadas para a produção imobiliária, onde “edifícios são construídos, verticalizando-se cada vez mais a cidade e criando novas centralidades” (LENCIONI, 2017, p. 68).

Uma dimensão importante que caracteriza a transformação desses espaços é a contraditória e simultânea dispersão e concentração de pessoas, atividades e riqueza (BARTHOLOMEU, 2019b, p. 602). Constituídas por aglomerados com “uma forma difusa com tendência à condensação, [...] sua natureza é de esgarçamento, múltiplas porosidades e descontinuidades diante da volatilidade inerente” (LENCIONI, 2015a, p. 35).

Os hábitos culturais e os valores urbanos típicos da metrópole se difundem para além dela, chegando a todo o espaço, territorializados na mercadificação generalizada. “O processo de metropolização do espaço chega a áreas cada vez mais distantes, difundindo a cultura urbana, os valores urbanos, as normas e práticas sociais dominantes da metrópole” (FERREIRA, 2016, p. 444-445).

Nos termos apresentados por Sandra Lencioni (2017), podemos sintetizar que o processo de metropolização

[...]imprime características metropolitanas ao espaço, transformando as estruturas preexistentes, independentemente desses espaços serem ou não as metrópoles. Isso significa dizer que o processo de metropolização pode

incidir sobre espaços metropolitanos ou não. Além disso, esse processo engendra morfologias urbanas com características específicas, se constituindo num fenômeno multiforme e contraditório que, no caso das grandes cidades, faz com que elas se curvem aos fenômenos de dilatação, aumento e diversificação das mobilidades. Acresce-se, ainda, que a metropolização se conforma num processo proteiforme e relacionado aos fenômenos de reurbanização, redensificação e gentrificação (...) e expressa, além do mais, um novo ciclo urbano, caracterizado pela crise e marcado por contradições, conflitos e violência. O processo de metropolização é uma determinação histórica dos dias atuais (p. 41)

Dentro dessa determinação histórica, surge uma multiplicidade de novas formas de compreender esse novo momento, na sessão seguinte vamos apresentar algumas categorias e dimensões que se constituem como fundamentais para a análise da metropolização do espaço e ainda dar indícios de uma nova maneira de capturar essas transformações.

#### 4. CATEGORIAS E DIMENSÕES DE ANÁLISE DA METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO

---

Na busca pela construção de categorias analíticas para a metamorfose metropolitana, Sandra Lencioni (2011) vai definir basicamente oito características gerais em que esse processo se apresenta, como podemos ver de maneira resumida na imagem a seguir.

Imagem 1: Oito características gerais do processo de metropolização do espaço.



Fonte: LENCIONI, p.51-60, 2011. Organização: O autor.

Conforme demonstrado na imagem anterior, a primeira característica é que seu fundamento não se restringe apenas à transição do rural para o urbano, embora possa contê-la, pois seu núcleo é a urbanização. Esse processo de urbanização é a força motriz da metropolização, destacando-se como um fator essencial na transformação dos espaços (LENCIONI, 2011).

A segunda característica é que a metropolização do espaço conforma uma região de grande escala territorial, com limites extremamente dinâmicos e difusos. Esses limites são constantemente redefinidos pelas interações sociais, econômicas e culturais que ocorrem dentro

desse território expansivo, criando uma configuração espacial fluida e em constante mudança (LENCIONI, 2011).

A terceira característica é a expressão simultânea de uma nítida e intensa fragmentação territorial e uma transparente segregação social, até nunca vista, ao lado de espaços com aspectos bastante homogêneos. Essa dualidade entre fragmentação e homogeneidade revela as complexas dinâmicas sociais e econômicas que moldam o espaço metropolizado, refletindo as desigualdades e a diversidade presentes na região (LENCIONI, 2011).

A quarta característica refere-se à redefinição das antigas hierarquias entre as cidades da região e da rede de relação entre elas. Essa redefinição altera a forma como as cidades interagem e colaboram, promovendo novas formas de integração e cooperação que rompem com as estruturas hierárquicas tradicionais, criando uma rede mais interconectada e funcional (LENCIONI, 2011).

A quinta característica destaca o expressivo número de cidades conurbadas com incrível polinucleação e múltipla rede de fluxos. Essas cidades, agora interligadas por diversas redes de transporte e comunicação, formam um sistema policêntrico que facilita a circulação de pessoas, bens e informações, aumentando a coesão e a eficiência regional (LENCIONI, 2011).

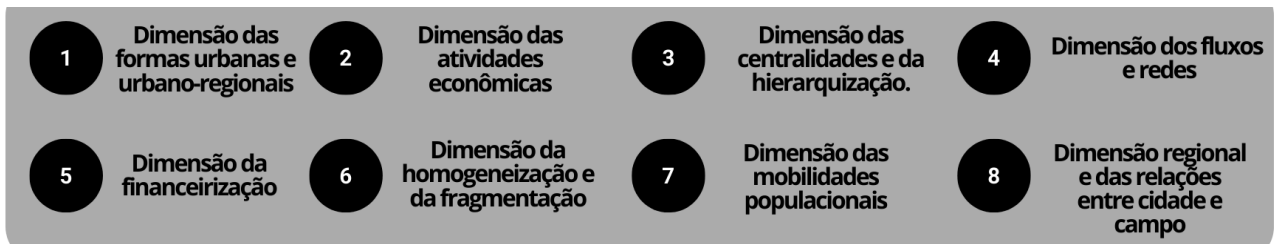
A sexta característica está relacionada à diminuição relativa do crescimento demográfico da cidade central, acompanhada de expansão demográfica e desenvolvimento do ambiente construído de outros municípios da região. Isso indica um deslocamento populacional e de investimentos para áreas periféricas, promovendo um crescimento mais distribuído e equilibrado na região metropolitana (LENCIONI, 2011).

A sétima característica pauta-se pela redefinição de pequenas cidades dessa região, conformando um novo tipo de integração dessas pequenas cidades com os espaços polinucleados. Essas pequenas cidades passam a desempenhar papéis significativos na rede regional, contribuindo para a diversificação e fortalecimento da estrutura econômica e social da metrópole (LENCIONI, 2011).

A oitava e última característica diz respeito à intensidade dos expressivos movimentos pendulares entre algumas cidades da região, consagrando uma expressiva estrutura regional em rede. Esses movimentos pendulares, que envolvem deslocamentos diários de pessoas entre diferentes cidades para trabalhar, estudar ou acessar serviços, reforçam a interdependência e a coesão da rede regional, criando uma dinâmica espacial integrada e funcional (LENCIONI, 2011).

Além dessas oito características apresentadas por Sandra Lencioni, temos também oito dimensões elencadas por Matheus Bartholomeu (2019, p.605-607), que embora acompanhe o mesmo número de características apresentadas anteriormente, não estão diretamente relacionadas, não derivando ou acompanhando as mesmas, como podemos ver sintetizado na imagem a seguir.

Imagem 2: Dimensões da metropolização do espaço.



Fonte: BARTHOLOMEU, 2019, 605-607. Organização: O autor.

Na primeira dimensão, a metropolização cria vastos espaços com populações crescentes, resultando em novas formas urbanas que diferem das aglomerações tradicionais. Em vez de serem concentradas, essas aglomerações são dispersas e dinâmicas, misturando pessoas, infraestrutura, atividades e riqueza, e borrando as linhas entre cidade e região. A metropolização combina elementos da urbanização tradicional, suburbanização e periurbanização, redefinindo esses conceitos. Assim, os espaços metropolizados podem incluir grandes áreas conurbadas, mas também possuem significativas descontinuidades e porosidades (BARTHOLOMEU, 2019).

Na segunda dimensão, os espaços metropolizados abrigam uma grande variedade de atividades econômicas, especialmente aquelas ligadas à gestão do capital, como serviços avançados, administração pública e inovação. Essas atividades se concentram nos principais centros metropolitanos e estão fortemente conectadas à globalização e à reestruturação produtiva (BARTHOLOMEU, 2019).

Na terceira dimensão, o espaço metropolizado apresenta múltiplas centralidades, que podem ou não estar relacionadas à gestão do capital. Essas centralidades são cada vez menos criadas pela demanda espontânea por trabalho, comércio ou serviços, e mais pela necessidade do capital de se reproduzir por meio da produção imobiliária. A polinucleação se combina com a reestruturação interna das cidades e da rede urbana intermunicipal, facilitando conexões diretas entre o local e o global (BARTHOLOMEU, 2019).

Na quarta dimensão, a metropolização estrutura diversas redes e intensos fluxos de informação, comunicação, transporte, mercadorias, capital, produção, inovação, turismo, lazer, cultura, entretenimento e poder. Destacam-se especialmente as redes de informação e comunicação, essenciais para o controle e a conectividade dos grandes capitais, além dos fluxos de transporte doméstico e internacional (BARTHOLOMEU, 2019).

Na quinta dimensão, a metropolização é influenciada e, por sua vez, influencia a crescente disseminação do capital financeiro, que domina outras formas de capital. A finança se integra à produção imobiliária, frequentemente elevando especulativamente os preços da terra, criando novos espaços ou reconfigurando os existentes. Esse fenômeno está ligado à reurbanização, readensamento e gentrificação nas metrópoles (BARTHOLOMEU, 2019).

Na sexta dimensão, a metropolização tende a homogeneizar os espaços ao difundir características metropolitanas, mas também os fragmenta, dificultando a governança democrática local. Isso se manifesta na exploração desigual das vantagens locacionais pelo capital, altos índices de violência, conflitos na produção do espaço e segregação social, inclusive através de autosegregação em loteamentos fechados e shopping centers (BARTHOLOMEU, 2019).

Na sétima dimensão, com a expansão urbana, a mobilidade populacional dentro das metrópoles e nos espaços metropolizados se reestrutura, diversificando meios e opções de transporte e intensificando os fluxos, inclusive pendulares. Isso permite maiores distâncias entre residência e local de trabalho, acirrando as desigualdades espaciais e potencialmente aumentando a segregação (BARTHOLOMEU, 2019).

Na oitava dimensão, a metropolização tende a diminuir o crescimento populacional dos municípios centrais das metrópoles, enquanto promove o crescimento demográfico e a expansão urbana de outros municípios metropolizados. Há uma disseminação dos hábitos e valores metropolitanos, resultando em uma urbanização regional que obscurece os limites entre cidade e campo, criando hibridizações como urbanidades no rural e desterritorialização de populações com estilos de vida diferentes (BARTHOLOMEU, 2019).

Como podemos observar, o processo de metropolização do espaço provoca inúmeras transformações, resultando em mudanças na forma, função e estrutura das cidades e regiões. Na próxima sessão, utilizaremos o estudo de caso do município de Maricá para argumentar que existe indícios de uma nova dimensão para capturar essas transformações: a dimensão dos conflitos territoriais.

## **5. CONFLITOS TERRITORIAIS: INDÍCIOS DE UMA NOVA REFERÊNCIA ANÁLITICA PARA A METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO.**

---

A hegemonia das finanças é tanto uma condição quanto um produto da metropolização do espaço. Esses processos, imbricados à globalização, constituem uma tríade e redefinem três aspectos essenciais: primeiro, as relações de capital, que passam do industrial para o financeiro; segundo, a produção do espaço, que passa da urbanização para a metropolização; e, por fim, os conflitos territoriais, que apresentam um salto de escala (SMITH, 2000), manifestando variadas escalas e diversos agentes.

As configurações geográficas desses conflitos territoriais passam a mobilizar a capacidade de conceber as suas próprias escalas de abrangência. Embora o conflito territorial ainda possa estar localizado no espaço, os agentes envolvidos nesses embates são de diferentes níveis (local, regional, nacional, global) o que constitui uma relação escalar cruzada e única, a depender do conflito territorial de análise.

Não se trata apenas de um salto de escala do local para o global, como sugerido por conceitos como "glocal". Em vez de uma simples mudança de nível, estamos lidando com um emaranhado complexo. O conflito territorial se torna mais complexo ao ser apresentado em diferentes escalas que se combinam de diversas maneiras.

Nessa interseção, conflitos locais, como disputas de terras entre vizinhos, se tornam muito mais complexos e podem envolver agentes dos mais diferentes níveis escalares. Marcando simultaneamente o entrelaçamento de diversas escalas, a financeirização do mercado imobiliário e a mercantilização de todo o espaço, que a depender de suas amenidades e possibilidades de rentabilidade, se tornam locais valiosos para aquisição.

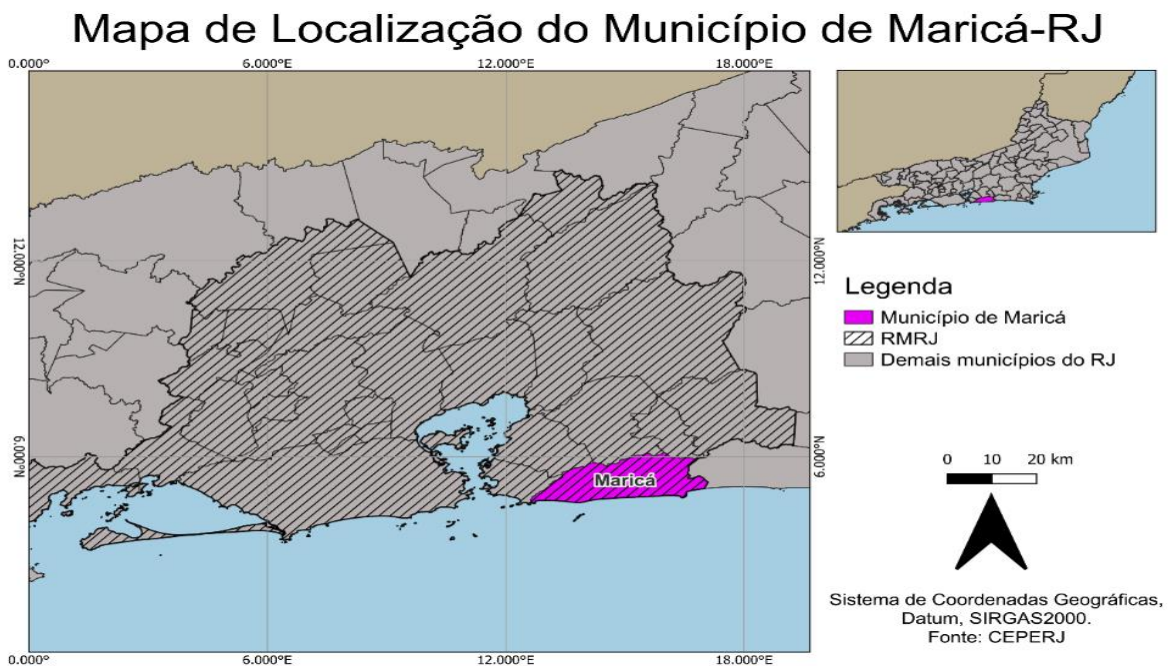
Impondo a tendência prevista por Karl Marx, em que “a alienação da mercadoria separa-se temporalmente da realização de seu preço” (MARX, [1867] 1985, Vol. I, p.100), é possível observar uma característica marcante do imobiliário-financeiro, em que a remuneração do preço é alongada no tempo, se apresentando “na forma de capital de juros, como em sua forma mais estranha e peculiar” (MARX, [1867] 1985, p.100).

Nesse movimento, um simples conflito sobre a demarcação ou tutela de um terreno pode se transformar em uma batalha multiescalar, em que os interesses de grupos econômicos proprietários de fundos de investimentos imobiliários entram em choque com as necessidades e direitos de uma população local.

Esses processos não apenas modificam a escala dos conflitos, mas também alteram suas dinâmicas, transformando o que antes era uma questão restrita a uma comunidade em uma disputa com agentes globais. Esse panorama resulta em uma complexidade maior na resolução dos conflitos, pois envolve múltiplos agentes, como comunidades locais, órgãos governamentais e grupos financeiros globais. Dessa forma, os conflitos territoriais ganham dimensão própria, em que os efeitos de suas resoluções ou prolongamentos têm repercussões que podem impactar para além da escala do seu local de embate.

O estudo de caso desenvolvido em nossa pesquisa é um exemplo concreto desse reescalonamento dos conflitos territoriais em decorrência da financeirização, da globalização e da metropolização do espaço. Localizado a cerca de 60 km da metrópole fluminense, o município de Maricá (ver Mapa 1) apresenta um conflito territorial marcante que já se estende por cerca de duas décadas.

Mapa 1: Localização do município de Maricá-RJ.



Fonte: RODRIGUES, 2024.

O conflito abordado em nossa pesquisa está localizado especificamente na Área de Proteção Ambiental de Maricá (APAMAR), uma unidade de conservação de uso sustentável, estabelecida pelo Decreto Estadual nº 7.230/84. Além de ser uma APA, os agentes diretamente envolvidos no conflito são a Comunidade Zacarias, a Aldeia Mata Verde Bonita, que residem na APAMAR, e a empresa Iniciativas e Desenvolvimento Imobiliário (IDB Brasil).

A Comunidade Zacarias, é uma colônia de pescadores tradicionais que está residida no território que constitui a APAMAR a mais de dois séculos, ou seja, antes mesmo do decreto estadual que reconheceu aquele território como APA. Contrapartida, a Aldeia Mata Verde Bonita, existe desde 2013, quando a comunidade Guarani-Mbyá, se deslocou para o território que constitui a APAMAR.

A IDB Brasil, pertencente a um grupo de empresários internacionais liderados pelo Grupo Cetya e o Grupo Abacus, comprou um terreno de aproximadamente 800 hectares em 2006. O objetivo dessa compra é a construção de um megaempreendimento turístico e residencial, para o qual a empresa vem tentando obter, há 18 anos, a liminar necessária para sua construção.

Inicialmente, o projeto era conhecido como Complexo Turístico-Residencial Fazenda de São Bento da Lagoa, conforme descrito no Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) de 2014. A propaganda para a licitação destacava a sustentabilidade ambiental e o desenvolvimento de infraestrutura urbana como principais argumentos. O documento também justificava a relevância do projeto para o desenvolvimento local e regional, devido à sua posição estratégica na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, próximo ao Complexo Petroquímico de Itaboraí (COMPERJ).

Logo após o estudo realizado pelo RIMA, foram feitas diversas críticas devido aos impactos, ambientais e sociais, de tal empreendimento<sup>1</sup>. Ameaçando não somente as comunidades locais, mas também diversas espécies de fauna e flora presentes na restinga. Isso resultou na suspensão, feita no ano de 2015 por decisão judicial, de qualquer atividade de licenciamento, loteamento, construção ou instalação, no interior ou no entorno da APAMAR.

Nos anos seguintes, a IDB Brasil vem alterando o seu projeto no intuito de se adequar as demandas legislativas. Atualmente o projeto turístico-imobiliário se chama Maraey, e conta com apoio importante, como por exemplo a Prefeitura de Maricá, o Instituto Estadual do Ambiente (INEA) e o próprio Estado do Rio de Janeiro.

De acordo com a Maraey, o projeto atual é um empreendimento que combina inovação, alto luxo, respeito ao meio ambiente e responsabilidade social. A infraestrutura abrange áreas turísticas, residenciais, comerciais, empresariais, esportivas, culturais e de lazer, oferecendo

---

<sup>1</sup> Para maior aprofundamento ler SOUZA, 2015; FREIRE, 2017; COSTA, 2019.

uma gama diversificada de experiências. Com um investimento de 11 bilhões de reais, o projeto promete gerar mais de 36 mil empregos e atrair 300 mil turistas anualmente.

A IDB Brasil, em conjunto com o INEA e a prefeitura de Maricá, entrou com uma ação, em 2022, para anular a decisão judicial e retomar a construção do projeto turístico-imobiliário. A principal justificativa foi a de que o projeto encontrava conformidade com as demandas ambientais impostas pela prefeitura, o INEA e o Plano de Manejo. Embora o projeto tenha sofrido uma grande redução na ocupação predial, ainda abrange quase toda a área da APAMAR, como mostra a imagem a seguir.

Imagem 3: Restinga de Maricá e empreendimento Maraey.



Fonte: Diagnóstico técnico da revisão do Plano Diretor de Maricá, 2020; Maraey, 2024. Organização: O autor.

Do lado esquerdo da imagem anterior temos a demarcação da área que corresponde a APAMAR e a restinga. Do lado direito, temos o projeto Maraey, em que é possível observar todas as criações previstas, como um campo de golf, um aquário, áreas residenciais e de resort. Vale ressaltar também, que nessa versão do projeto é possível identificar a presença da Comunidade Zacarias e da Aldeia Mata Verde Bonita.

Apesar da ação movida pela IDB Brasil, em conjunto com a prefeitura e o INEA, ter conseguido uma suspensão na decisão que revogava a licença para a construção do empreendimento, em 2023, o ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Herman Benjamin

determinou, via decisão cautelar, a paralização imediata das obras com a suspensão das autorizações e licenciamentos concedidos em favor da IDB Brasil.

Embora atualmente as obras estejam novamente em processo jurídico, não é nenhuma surpresa diversos movimentos de bastidores a favor de sua construção, como o apoio público do Prefeito de Maricá, Fabiano Horta, publicado em reportagem no site da prefeitura de Maricá. Outro ponto importante é a presença de uma base logística de estudos de viabilidade, localizada na APAMAR, como podemos ver nas imagens a seguir retiradas em trabalho de campo realizado em junho deste ano.

Imagem 4: Base logística do projeto Maraey.



Fonte: O autor, 2024.

Na imagem anterior, em “A”, podemos ver a placa que sinaliza as obras de infraestrutura do projeto Maraey, contendo as licenças e autorizações que estão atualmente suspensas. Em “B”, visualizamos a base logística do empreendimento, utilizada, segundo funcionários, para estudos de viabilidade e como futuro ponto de armazenamento dos maquinários que serão utilizados na obra do projeto.

Na letra “C” da imagem 4, observamos, lado a lado, as placas do empreendimento Maraey e a placa da APAMAR, destacando o conflito de interesses sobre o futuro dessa região. Por fim, na letra “D”, vemos a placa do Governo Federal, que sinaliza o território como terra indígena. O fato de esta placa estar posicionada quase em frente às outras apresentadas, evidencia ainda mais o conflito sobre os usos e o futuro dessa área de restinga.

A Comunidade Zacarias e os moradores da Aldeia Mata Verde Bonita, frente do intenso apoio à construção do complexo turístico-residencial Maraey, tentam mobilizar diversas ações contrárias ao empreendimento. Contudo, nos últimos anos, a tensão do conflito tem crescido, ultrapassando as brigas judiciais e se manifestando em confrontos físicos, como podemos ver na imagem a seguir.

Imagem 5: Notícias do conflito na APAMAR.

**Embargo simbólico do projeto**



Protestos contra Obras  
**Indígenas ameaçam de morte funcionários de empresa na restinga de Maricá**  
Fonte: Diário Carioca, 2024.

**Resort de grupo espanhol tem conflito acirrado na APA de Maricá**  
Fonte: Observatório da Presença Indígena no Estado do Rio de Janeiro, 2023 .

**Indígenas da Aldeia Mata Verde Bonita protestam contra obras de resort em Maricá, no RJ**  
Fonte: G1 - Globo, 2023..

Fonte: Movimento pró-restinga.

Fonte: Movimento pró-restinga; Diário Carioca; Observatório da Presença Indígena no Estado do Rio de Janeiro; G1 – Globo; Organização: O autor.

A imagem 5 demonstra do lado esquerdo o embargo simbólico do projeto realizado, em 2023, pelos moradores da Aldeia Mata Verde Bonita logo após a decisão do STJ. Do lado direito, temos diversas notícias que vem se tornando corriqueiras sobre o conflito, apresentando inclusive ameaças de morte.

O conflito territorial em Maricá exemplifica o salto escalar dos conflitos territoriais que, devido ao imbricamento da financeirização, da globalização e da metropolização do espaço, veem os seus limites ganharem proporções multiescalares, com agentes dos mais diferentes

níveis. Resultando em um confronto envolvendo corporações internacionais, comunidades locais e governos, que ressalta as cisões resultantes desses processos cada vez mais caros ao bem estar e a vida das populações.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

A transição da hegemonia do capital industrial para o financeiro, marcada pelo neoliberalismo, a crescente financeirização da vida e o seu imbricamento com a globalização, redefine as relações de capital. Nesse momento, a produção do espaço também se altera, culminando em uma nova era, a da metropolização do espaço.

Isso compete uma metamorfose, como aponta Sandra Lencioni (2020), com nova forma, função e estrutura. Revelando uma fragmentação e homogeneização simultâneas dos territórios, promovendo uma estrutura policêntrica que se desdobra em diversas centralidades e fluxos. Essa reconfiguração espacial, imbricada ao capital financeiro e a globalização, intensifica os conflitos territoriais, ampliando sua escala e complexidade.

As referências analíticas e a dimensões de análise da metropolização do espaço evidenciam novas abordagens para compreender essas transformações. O caso de Maricá ilustra como a financeirização, a globalização e a metropolização do espaço podem transformar a escala dos conflitos territoriais, em um entroncamento único, envolvendo múltiplos agentes e interesses.

Portanto, é imperativo uma agenda de pesquisa aliada a entender os conflitos territoriais, reconhecendo sua natureza multiescalar, sua constituição como dimensão analítica para o processo de metropolização do espaço e suas implicações para a governança urbana, a justiça social e a sustentabilidade ambiental. Embora não fosse o foco de nossa análise, torna-se evidente também, em conjunto dos conflitos territoriais, um reescalonamento dos impactos ambientais.

Isso fica salientado no conflito de referência em nossa pesquisa. Uma área de proteção ambiental, concebida por decreto federal, que foi parcelada e vendida, e está pronta para se tornar um produto do capital imobiliário financeiro. Esse movimento torna nosso projeto de pesquisa mais do que um estudo acadêmico. Se constituindo em uma denúncia social e ambiental da perversidade presente na tríade financeirização, globalização e metropolização do espaço.

## 7. REFERÊNCIAS

---

- AGLIETTA, Michel. Um novo modelo de regulação: a inserção da economia mundial. In: CHESNAIS, François (org.). *A mundialização do capital*. 3. ed. São Paulo: Xamã, 1998. p. 139-176.
- ASCHER, François. *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris: Odile Jacob, 1995.
- ASHEIM, Bjørn; COOKE, Philip. Localized innovation networks in a global economy: a comparative analysis of endogenous and exogenous regional development approaches. *Comparative Social Research*, v. 17, p. 199-240, 1998.
- ALTWATER, Elmar. A teoria marxista e os limites do crescimento. In: *Os excluídos da arca de Noé*. 1. ed. São Paulo: Hucitec, 2005.
- BARTHOLOMEU, Matheus. A metropolização do espaço segundo Sandra Lencioni: abordagem, características e dimensões. *Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana – XVI SIMPURB* [online], 2019b.
- CHESNAIS, François. *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- FERRIER, Jean-Paul. *Tour une théorie (géographique) de la métropolisation*. *Les Cahiers de la Métropolisation*, n. 10, Marseille, 2001.
- FERREIRA, Alvaro. Caminhando em direção à metropolização do espaço. *Geosp – Espaço e Tempo (Online)*, São Paulo, v. 20, n. 3, p. 441-450, 2016.
- KAYSER, Bernard. L'espace non-métropolitain du territoire français. *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n. 4, p. 371-378, 1969.
- LEOPOLDO, Eudes. Metropolização regional e nova regionalização do capital. *Cadernos de Metrôpole*, São Paulo, v. 22, n. 47, p. 85-102, jan./abr. 2020.
- LENCIONI, Sandra. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo. In: PEREIRA, Paulo César Xavier; HIDALGO, Rodrigo (orgs.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Santiago: PUC-Chile, 2008b.
- LENCIONI, Sandra. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: LENCIONI, Sandra et al. (orgs.). *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. 2011. p. 51-60.
- LENCIONI, Sandra. *Urbanização difusa e a constituição de megarregiões: o caso de São Paulo-Rio de Janeiro*. e-metropolis, 2015a. p. 6-15.
- LENCIONI, Sandra. *Metrópole, metropolização e regionalização*. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência. 2017.
- LENCIONI, Sandra. Metropolização. *GEOgraphia*, v. 22, n. 48, 2020.

LENCIONI, Sandra; TUNES, Regina. Inovação na locação residencial nas metrópoles latino-americanas. *Geo UERJ*, n. 44, 2024.

MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Vol. I. 2. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

OLIVEIRA, Floriano José Godinho de. *Reestruturação produtiva e regionalização da economia no território fluminense*. 2003. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 ago. 2005, v. IX, n. 194 (10).

PEREIRA, Paulo César Xavier. Metropolização, reestruturação imobiliária e reconfiguração da cidade de São Paulo. In: FERREIRA, Alvaro et al. (orgs.). *Metropolização do espaço*. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

ROSSI, Ugo. Neoliberalism. In: JAYNE, Mark; WARD, Kevin (orgs.). *Urban Theory: New Critical Perspectives*. New York: Routledge, 2017. p. 205-217.

SOJA, Edward William. Para além de postmetropolis. *Revista da Universidade Federal de Minas Gerais*, v. 20, n. 1, p. 136-167, 2013.

SMITH, Neil. Geografia, diferencia y políticas de escala. *Terra livre*, São Paulo, ano 18, v. 2, n. 19, jul.-dez., 2000. p. 127-146.

TUNES, Regina. Globalização e metropolização: uma análise das redes de inovação na formação da megarregião brasileira (Rio de Janeiro-São Paulo). *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, 2023.