



## **OS CENTROS E AS PERIFERIAS ENTRE A RENOVAÇÃO E A REESTRUTURAÇÃO UM ESTUDO NA BAIXADA FLUMINENSE (BRA.) E NO SURCONURBANO BONAERENSE (ARG.)**

Matias Nicolas Galgano <sup>12</sup>

### **RESUMO**

O presente trabalho é parte de uma estadia de pesquisa de doutorado no Rio de Janeiro, desenvolvida na UERJ, com articulação de campo com a UFRRJ e financiada pela CAPES. Durante a estadia, foi realizado um trabalho de assimilação dos casos que o autor estuda na Região Metropolitana de Buenos Aires, buscando similaridades e diferenças com algum caso no Rio de Janeiro. O município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense (Brasil), foi objeto de estudo. Foi adicionado o trabalho realizado nos municípios de Lanús, Lomas de Zamora e Quilmes, no Sul do Conurbano Bonaerense (Argentina). Uma metodologia multimodal baseada em estudos de caso foi utilizada para analisar as jurisdições mencionadas. Assumindo que está ocorrendo um processo de reestruturação metropolitana, que se materializa nas renovações urbanas predominantes nos centros desses municípios, chegamos a descobertas interessantes sobre as especificidades do processo em andamento. Essas descobertas auxiliam na compreensão das relações dialéticas entre o centro e a periferia, entendendo essa conexão como parte de um sistema que não deve ser visto de forma evolutiva nem fragmentada. Os estudos urbanos neste século exigem uma abordagem integral, abandonando o particularismo que o neoliberalismo nos impôs nos princípios metodológicos e epistêmicos.

**Palavras-chave:** reestruturação, renovação, centro, periferia.

### **RESUMEN**

El presente trabajo forma parte de una estancia doctoral de investigación en Rio de Janeiro desarrollada en la UERJ, articulado el campo con la UFRRJ, y financiada por CAPES. En la misma, se realizó un trabajo de asimilación de los casos que el autor trabaja en la Región Metropolitana Buenos Aires buscando similitudes y diferencias con algún caso de Rio de Janeiro. Se trabajó el municipio de Nova Iguaçu en la Baixada Fluminense (Brasil). A este se le adicionó el trabajo realizado en los municipios de Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes en el Sur-Conurbano Bonaerense (Argentina). Por medio de una metodología multimodal basada en estudios de caso se trabajaron las jurisdicciones mencionadas. Asumiendo que esta aconteciendo un proceso de reestructuración metropolitana que se materializa en las renovaciones urbanas imperantes en los centros de estos municipios. Se llegaron a hallazgos interesantes sobre las especificidades del proceso en marcha y que ayudan al entendimiento de las relaciones dialéticas entre el centro y la periferia; entendiendo este vinculo como parte de un sistema que no debe ser visto parcelaria ni evolutivamente. Los estudios urbanos en este siglo requieren de trabajar integralmente, abandonando el particularismo que el neoliberalismo nos impuso en los principios metodológicos y epistêmicos.

**Palabras clave:** reestructuración, renovación, centro, periferia.

---

<sup>1</sup> CONICET- Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidade de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.

<sup>2</sup> Professor e pesquisador do Área de Espaços, Estados y Territórios, Centro de Estudos e Investigações em Estado e Políticas Públicas, Universidade Nacional de Lanús, Lanús, Argentina. [mgalgano@unla.edu.ar](mailto:mgalgano@unla.edu.ar)



## **INTRODUÇÃO**

O estudo se debruça sobre os conceitos de centro e periferia entre duas ideias de transformação: a reestruturação e a renovação. Trabalhamos com um caso da Baixada Fluminense (Nova Iguaçu) e três casos no Surconurbano Bonaerense (Lanús, Lomas de Zamora e Quilmes).

Intentamos apresentar alguns dos pontos de contato e poder chegar à resposta de uma pergunta central: Como se manifesta o processo de renovação urbana nos dois casos latino-americanos, sendo periféricos em suas Metrópolis, é como isso tem vínculo com uma reestruturação dos centros regionais?

Também, partimos da hipótese que as dinâmicas de renovação são mistas, duais; há periferia no centro e, por sua vez, centro na periferia. Sendo parte dos processos uma forma e função local que ajuda à ideia regional de reestruturação com base em um novo *modo de desenvolvimento informacional* (Ciccolella, 2025).

Buscamos, então, construir uma mirada crítica das ideias dominantes sob as periferias, os centros e seu modo de desenvolvimento. Historicamente a periferia latino-americana foi assinada ao “atraso”, à “subdesenvolvimento”, à “falta da planificação”. A gente aqui chega à descoberta de que a renovação urbana (dos casos de Buenos Aires como o caso de Rio de Janeiro) são parte de processos mais amplos de reestruturação metropolitana, mas sua força é local (Santos, 1996; 2000).

## **METODOLOGIA**

Principalmente, o trabalho seleciona a metodologia qualitativa em relação aos estudos de casos (Stake, 1998). Também, por meio de uma metodologia multimodal (Sarrot, 2013).

Em primeira instancia internou-se recorrer à bibliografia. Para isso, pesquisamos os trabalhos acadêmicos de intelectuais da Baixada Fluminense e o Conurbano Bonaerense.

A segunda etapa, baseou-se em duas recorridas observacionais onde possuiu-se relacionar com o território da renovação e os espaços centrais. Também, o Google Street View foi utilizado para fazer os levantamentos históricos (2011-2014-2024).

A terça etapa referiu-se às entrevistas em profundidade. Foram realizadas cinco: duas com acadêmicos de renome regional, uma com um especialista territorial, um historiador e um funcionário de planejamento urbano do município de Nova Iguaçu (NI). As entrevistas foram realizadas durante agosto e setembro de 2025.

Finalmente, foi produzida cartografia temática em base al trabalho de campo. Também, utilizaram-se fontes do censo demográfico de 2022 e dos Serviços geoespaciais do INDE.

Tudo esse trabalho foi realizado em dois casos: os primeiros são do Sul do Conurbano bonaerense. Este é um “sub-recorte” da Região Metropolitana de Buenos Aires. Em esse recorte nós fazemos outro recorte para falar de “Sul-conurbano” involucrando os municípios de Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes. Não tomamos o caso de Avellaneda para este trabalho por que é um processo de renovação muito associado as dinâmicas da CABA (Arqueros ed. Al., 2025). No caso de Rio de Janeiro também tomamos um caso da subregião da Região Metropolitana: Nova Iguaçu dentro da Baixada Fluminense (ver mapa 1).

### Mapa 1. Os casos nas Regiões Metropolitanas (RMRJ-RMBA).



Fonte: elaboração própria.

## REFERENCIAL TEÓRICO

O artigo parte da existência dum processo de transformação global. O “modo de desenvolvimento informacional” modifica as formas espaciais, entre elas as metropolitanas (Ciccolella, 2025). Essa reestruturação leva a falar de “Mega-Region” como a forma atual do urbanismo neoliberal global (Ciccolella e Lencioni, 2018; Ciccolella, 2025).

Assi mesmo, esses processos de transformação territorial têm como resultado uma “re-territorialização”. O conceito “multiterritorialidade” es estrutural para nossa pesquisa sendo que é também uma modificação do espaço-tempo (Haesbaert, 2009).

Sendo assim, então, pessoal pode falar de renovação quando se observa transformação local das formas sociais, usos do solo e mudança dos padrões econômicos da população (Herzer, 2008). Podemos falar, então, de um processo de renovação referido à escala local e de reestruturação quando se referimos à regional (Lencioni, 1997).

Aqui o conceito da “centralidade da periferia” (Santos, 2000) tem uma força significativa. A ideia de que os processos globais na periferia se apresentam inconclusos e não necessariamente mantêm uma relação direta com a separação entre centro e periferia é fundamental. Partimos, então, da concepção da periferia como produto de um desenvolvimento

global do capital, sim, mas também tem força própria. O novo e o velho coexistem e é sua força dialética.

No caso da Região Metropolitana de Buenos Aires, tomamos como referência conceitual os trabalhos de Ciccolella (1999), Vecslir e Ciccolella (2007) e Ciccolella, Vecslir e Baer (2015). Em suas pesquisas, os autores discutem experiências em que o centro —com forte investimento de capital— se desenvolve com grande ímpeto. Pessoal, também, quer contribuir para o debate latino-americano sobre as geografias da periferia, integrando ideias provenientes da sociologia urbana e dos estudos urbanos em Buenos Aires (Herzer ed. Al., 2016; Di Virgilio ed. Al., 2015; Rodríguez e Di Virgilio, 2014).

No caso da Área Metropolitana do Rio de Janeiro, nos baseamos no Zaluar e Alvito (1998) que problematizam as abordagens dicotômicas centro periferia. Tomamos o trabalho de Duarte Irias (2007), que analisou o processo de renovação em Lapa. Também a gente tem de referência o Trabalho de Santos da Rocha e Felix da Silva (2024) e Simões (2007) quando intentam dar uma interpretação da Baixada Fluminense.

Finalmente, este artigo es parte de um trabalho longitudinal sob o “Sulconurbano”. Em outros artigos, foi visto como uma parte da metrópole que responde a duas lógicas: regionais e locais. (Galgano e Zapata, 2024: 174).

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

O trabalho com fontes bibliográficas marcou que, tanto a Baixada como o Sulconurbano, historicamente foram associados ao atraso e à violência, sendo um espaço onde primaram as misturas de uso entre zonas residenciais, rurais (caso NI) e industriais; onde a ocupação de terras em relação com o Ferrocarril determinou um padrão residencial alto, médio e baixo; por outro lado, o papel do Estado local foi historicamente errático com pouco controle sob as construções. Assim como o desenvolvimento dos serviços públicos tem apenas 40 anos de execução ao tempo que conectividade com o “centro” metropolitano por trem ou rodovia aproximadamente dura 1h30.

Mesmo tempo, os resultados das entrevistas em Nova Iguaçu relevaram as seguintes questões:

1. No processo de renovação a escala econômica do município é determinante
2. A história do município muitas vezes condiciona o modelo de investimento
3. Nova Iguaçu tem três momentos de desenvolvimento imobiliário (1950-1980-2000)
4. No caso de NI se presença de certa "mobilidade social" nas mudanças na composição social da população do centro:

- a. População histórica de padrão alto da NI ⇒ Barra de Tijuca (RJ)
  - b. População de padrão médio das periferias da NI ⇒ Centro renovado (NI)
5. A promessa de investimento público foi um fator de baixa renda da terra
  6. O investimento imobiliário sempre foi local, o último momento é se tornando internacional

Estas evidências se comprovam, também, nos casos do Sulconurbano; quando os entrevistados destacam o rol do estado local como “espectador administrativo” (Galgano, 2024) ou quando falam da “mobilidade” da periferia municipal ao centro renovado do espaço local e da elite local ao “Porto Madero” em CABA. O investimento imobiliário em os casos sulconurbano também tem um conteúdo local muito forte.

As observacionais constataam a presença de uma mistura na renovação que se pode falar de “centro na periferia” e “periferia no centro”. O caso do Novo Shopping é emblemático: ele foi construído no lugar da velha “Pedreira Vigné”, ali pessoal vê nitidamente como o “novo” e o “velho” tem uma nova oferta territorial. O periférico é o central num mesmo espaço (ver fotografia 1)

**Fotografia 1. Shopping Nova Iguaçu na velha “Pedreira Vigné”. Agosto 2025.**

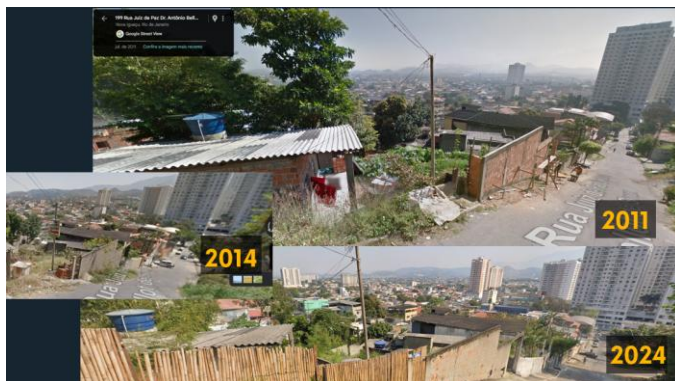


Fuente: relevamento fotográfico

O levantamento histórico também revelou a presença de mudanças nas periferias dos casos. Na fotografia 2 mostra o mesmo espaço em 2011, 2014 e 2024. A gente pode observar a presença da mudança com construção de prédios no centro, mas também pode observar uma mudança na periferia. A mudança (renovação) também fica na periferia, então: Tem vínculo com o processo de renovação no centro? É orgânico ou sistêmico o desenvolvimento da renovação? Que rol tem a periferia regional no processo de reestruturação global das Metrópolis?



## Fotografia 2. O desenvolvimento na periferia central. Anos 2011, 2014 e 2024



Fuente: Google Street View.

No Sulconurbano, também são identificados resultados semelhantes: as iniciativas de renovação combinam elementos centrais (supostamente “desenvolvidos”) e periféricos (supostamente “subdesenvolvidos”).

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo foi atingido satisfatoriamente explicando esse processo heterogêneo, que se manifesta na reestruturação e na renovação periférica. O vínculo orgânico entre periferia e centro foi revelado fator determinante na valorização territorial de espaços metropolitanos distantes do "centro". As qualidades da periferia viram um fator determinante nos processos de transformação das estruturas metropolitanas.

A diferença entre o "novo" e o "velho", entre o "desenvolvido" e o "subdesenvolvido", entre o "centro" e a "periferia" é vista como um fator determinante na melhora da taxa de ganância do capital frente às crises (Topalov, 1979).

O trabalho permite afirmar que não há um desenvolvimento exclusivo do centro nem subdesenvolvimento exclusivo da periferia, existe uma produção “conurbana” ou “baixada” da renovação: uma experiência que reinterpreta ideias globais em "sua" globalização. *A renovação local muda a estrutura regional*, então, assistimos a uma reestruturação global, mas com potência local ou, mais precisamente, com “a força do lugar” (Santos, 1996)

A geografia, e as demais ciências sociais, enfrentam o desafio teórico, metodológico e epistemológico de buscar compreender as transformações globais longe do evolucionismo neoliberal e perto do lugar.

### REFERÊNCIAS

ARQUEROS MEJICA, M. S. et al. Reflexiones sobre las antiguas áreas industriales: espacios del terciario y transformaciones territoriales en el Área Metropolitana de Buenos Aires. In: RODRÍGUEZ, M. C. (Org.). Territorio y habitar en la postpandemia:

transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires: IIGG-CLACSO, 2025.

CICCOLELLA, P. Capitalismo digital y modelos de desarrollo: metamorfosis de la producción, el territorio y la vida cotidiana en América Latina. In: CARRION, F.; PINTO VACA, J. A reinvenção do urbano: as cidades latino-americanas no século XXI. Quito: FLACSO, 2025.

CICCOLELLA, P. Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *Eure*, Santiago de Chile, v. 25, n. 77, p. 5-27, dez. 1999. Disponível em: <https://www.eure.cl>. Acesso em: 15 abr. 2025.

CICCOLELLA, P.; LENCIONI, S. “La megarregión como forma espacial emergente del capitalismo global: Los casos Rioplatense y Río de Janeiro-Sao Paulo”. In: ZUSMAN, P.; LENCIONI, S. (Org.). *Processos territoriais contemporâneos: Argentina e Brasil: ideias em circulação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2018.

CICCOLELLA, P.; VECSLIR, L.; BAER, L. Revitalización de subcentros metropolitanos: Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto*, Nuevo León, v. 9, n. 11, p. 11-27, set. 2015.

DI VIRGILIO, M. M.; MARCOS, M.; MERA, G. Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat. *Población de Buenos Aires*, Buenos Aires, v. 12, n. 22, p. 33-57, 2015.

GALGANO, M.; ZAPATA, M. C. Lejos del suelo, cerca del lugar: renovación surconurbanizada. Dinámicas de renovación urbana en Quilmes, Argentina (2002-2024). In: NÁPOLES FRANCO, D.; ESCAMILLA GALINDO, L. (Coord.). *Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad: patrimonio, espacio público e identidad colectiva*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2024. p. XX-XX. Disponível em: <http://www.cucsh.udg.mx/sites/default/files/202502/LIBRO%20PROCESOS%20DE%20GENTRIFICACION%CC%81N.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2025.

HAESBAERT, R. O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertran Brasil, 2009.

HERZER, H. et al. Transformaciones al sur y al norte del Buenos Aires: similitudes y diferencias en los procesos de gentrificación en los barrios porteños. In: CONTRERAS, Y.; LULLE, T.; FIGUEROA, O. (Ed.). *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2016.



IRIAS, Frederico Duarte. A renovação urbana da Lapa, Rio de Janeiro: um território de conflito? 2007. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

LENCIONI, S. Restrução: uma noção fundamental para o estudo das transformações e dinâmicas metropolitanas. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 6., 1997, Buenos Aires. Actas... Buenos Aires: Universidade de Buenos Aires, 1997.

RODRÍGUEZ, L. et al. De barrios tradicionales a nuevos productos turísticos: Dinámicas urbanas recientes en Palermo Viejo (Buenos Aires) y Usaquén (Bogotá). Anales de Investigación en Arquitectura, Montevideo, v. 10, n. 1, p. 65-87, jun. 2020.

RODRÍGUEZ, M. C.; DI VIRGILIO, M. M. Ciudad de Buenos Aires: Políticas urbanas, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 6, n. 2, 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rdc.2014.13441>. Acesso em: 15 abr. 2025.

SANTOS, M. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 1996.

SANTOS, M. Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. São Paulo: Record, 2000.

SARROT, E. The multimethod as a successful strategy for addressing social phenomena: Experiences in the investigation of poverty. Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales, Mendoza, v. 3, n. 2, 2013.

SIMÕES, M. R. A cidade estilhaçada: reestruturação econômica e emancipações municipais na Baixada Fluminense. Mesquita, RJ: Entorno, 2007.

STAKE, R. Investigación con estudio de casos. Madrid: Ediciones Morata, 1998.

TOPALOV, C. La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. [S. l.]: Edicol, 1979.

VECSLIR, L.; CICOLELLA, P. Nuevos territorios del ocio y el comercio en la región metropolitana de Buenos Aires (1990-2008). Proyección, Mendoza, n. 7, p. 25, 2009. Disponível em: <https://bdigital.uncu.edu.ar/13753>. Acesso em: 15 abr. 2025.

VECSLIR, L.; KOZAK, D. Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y microtransformaciones en el tejido del barrio de Palermo, Buenos Aires. Cuaderno Urbano, Resistencia, v. 14, n. 14, p. 146-172, 2013.

ZALUAR, A.; ALVITO, M. (Org.). Um século de favela. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1998.