

A Reestruturação Urbana em Resende-RJ e a Autossegregação Socioespacial

Urban Restructuring and Sociospatial Self-Segregation in Resende, RJ

Livia Maria de Souza Magalhãesⁱ

Universidade Federal do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro, Brasil

Resumo: O Médio Vale Paraíba possui posição geográfica estratégica – está entre as metrópoles do Rio de Janeiro e de São Paulo. A microrregião recebeu um aporte de infraestrutura e investimentos públicos e privados a partir da lógica pós-fordista da década de 1990, com atração de unidades industriais. A chegada dessas indústrias foi, desse modo, vinculada à possibilidade de progresso, modernização e visibilidade num caráter diferencial ao que as cidades do Médio Vale Paraíba já haviam vivenciado. Devido à reestruturação no polo industrial, houve uma demanda maior por mercadorias urbanas, o que gerou aumento do preço da terra, valorização e especulação imobiliária, privilegiando, dessa maneira, certas áreas, que são os centros de investimento de capital, em detrimento de outras, que entraram em processo de marginalização. É este o “cenário” para o lançamento de condomínios e loteamentos fechados em Resende, o que configurou um processo de autossegregação nessa cidade média.

Palavras-chave: Reestruturação Urbana; Valorização e Especulação Imobiliária; Autossegregação e Cidade Média.

Abstract: The Middle Paraíba Valley has a strategic geographical position located between the Rio de Janeiro and São Paulo metropolitan regions. During the 1990s this part of the valley received important public and private investment in infrastructure and benefited from post-Fordist trends in manufacturing. The arrival of new industries was linked to a process involving progress, modernization and visibility which was different from industrial trends of the past in the Paraíba Valley. Due to productive restructuring creating a new industrial pole there was greater demand for space. This resulted in property value appreciation and real estate speculation, which favored certain areas to the detriment of others excluded from the process. Closed condominiums and housing developments became common in the medium-sized city of Resende giving rise to a process of self-segregation.

ⁱ Mestranda em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia. Bacharel em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Membro do Grupo de pesquisa sobre Reestruturação e Centralidade – GRUCE. liviamaria.sm@gmail.com

Keywords: Urban Restructuring; Property Appreciation and Real Estate Speculation; Self-Segregation; Medium-Sized Cities.

Introdução

O Médio Vale Paraíba é uma área localizada entre as duas principais metrópoles brasileiras: Rio de Janeiro e São Paulo. Localiza-se nas margens da rodovia Presidente Dutra (BR-116). A região apresenta áreas extremamente urbanizadas e industrializadas, mas também reservas naturais importantes, como a Serra da Mantiqueira, na divisa com Minas Gerais e a da Bocaina, com a Mata Atlântica, que também inclui cidades pequenas e fazendas.

Essa privilegiada localização atraiu, estrategicamente, unidades industriais com lógica pós-fordista na década de 1990, como a Volkswagen (caminhões e ônibus), a PSA Peugeot-Citröen, em 2003, e a Nissan, em 2014. Além da localização geográfica, outros fatores de atração para essas indústrias foram incentivos fiscais, infraestrutura apropriada, facilidades logísticas e disponibilidade de força de trabalho barata.

Dessa forma, Resende, Porto Real e outras cidades foram consolidando-se como polos industriais, o que aumentou a demanda por espaço urbano. Uma dessas demandas é a por habitações, principalmente para trabalhadores qualificados e/ou diretores das empresas. Num processo de retroalimentação, a indústria foi alimentando o mercado imobiliário e a sua propaganda e vice-versa.

A cidade escolhida para estudo e análise foi Resende devido à sua grande importância no contexto de atração de indústrias. O maior foco será dado aos loteamentos fechados por representarem novas formas espaciais empreendidas por agentes espaciais intimamente ligados às novas dinâmicas socioespaciais da cidade.

Esse trabalho faz parte do subprojeto Reestruturação Produtiva no Médio Vale Paraíba, que possui eixos de pesquisa que estão dentro/delimitados pelo projeto maior intitulado “Cidades médias brasileiras: agentes econômicos, reestruturação urbana e regional”, coordenado pela Professora Maria Encarnação Beltrão Sposito, da Unesp, do qual participam profissionais associados à Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe).

O subprojeto relacionado ao Médio Vale do Paraíba tem como quadro geral de pesquisa a reestruturação das atividades tradicionais e a emergência e consolidação de novas atividades de cunho industrial a partir do anos 1990 no Médio Vale Paraíba, isto é, em cidades médias, como por exemplo Resende. Os anos 1990 trouxeram a entrada de capitais com uma integração horizontal em locais mais diferenciados, como as cidades médias, o que complementa o que Sposito (2007) colocou: que as cidades médias não são só difusores de bens de serviço. As mudanças no modo de produção geraram novas formas espaciais e sociais de organização do trabalho, além de novos padrões de localização. Assim, trataremos a reestruturação urbana das cidades médias, na perspectiva colocada por Sposito e Silva (2017) e por Silva (2017 e 2006), em que referenciam a literatura já produzida no tema no Brasil e em outros países, contemporaneamente.

David Harvey (1980) mencionou considerar razoável que forma espacial e processo social estão em contínua interação dentro do sistema dinâmico e complexo que é a cida-

de, logo, trazendo esse ponto de vista para o projeto de pesquisa, é válido refletir sobre a interação entre as novas formas que as cidades do Médio Vale Paraíba tomaram com os processos sociais decorrentes das mudanças de caráter produtivo.

Segundo Sposito (1997), a industrialização gera uma cidade capitalista e novos momentos no processo de urbanização. Nessa tese, a autora também mostra que produzir, vender, comprar e consumir um imóvel são ações que se contextualizam no processo mais amplo que é o de reproduzir a cidade capitalista.

Desse modo, uma das novas formas que se apresentaram em Resende pós reestruturação produtiva foram os lançamentos de empreendimentos imobiliários típicos de grandes cidades e metrópoles.

Para execução desse trabalho, foi feita uma pesquisa bibliográfica e foram coletados dados referentes aos condomínios e loteamentos fechados referentes aos distritos 1 e 2 da seção de divisão de licenciamentos da prefeitura de Resende. Foram realizadas também entrevistas junto ao poder público e com Paulo Sampaio, proprietário de terras, corretor e dono da imobiliária Paulo Sampaio Imobiliária. Foi feita também uma coleta de dados referentes aos compradores da fase 1 do *Alphaville* Resende (Terras Alpha Resende) com Marcelo Dias, o gerente administrativo do empreendimento.

A Reestruturação Produtiva no Brasil e em Resende

Para falar de reestruturação produtiva, é importante abordar o sistema produtivo, as formas de acumulação de capital e de reprodução e organização do trabalho. O fordismo foi o primeiro modelo que aliou expansão produtiva e aumento dos lucros, pensando a produção do mundo moderno através da organização fabril racionalmente voltada para redução de perdas e aumento de lucros, e ligada a organizações e estratégias estatais. Harvey (1989) diz que, no período fordista, os padrões de vida e a renda elevaram-se, as tendências de crise foram contidas e houve uma aliança com o keynesianismo.

As críticas e práticas contraculturais dos anos 1960 foram paralelas aos movimentos das minorias excluídas e à crítica à racionalidade despersonalizada e burocrática junto com a insatisfação do Terceiro Mundo (o fordismo promoveu destruição de culturas locais, opressão e formas de domínio capitalista em troca de ganhos baixíssimos de padrão de vida e serviços públicos). Esses fatores ameaçaram o fordismo global (HARVEY, 1989).

Além disso, as duas crises internacionais do petróleo, na década de 1970, aumentaram os custos de produção e dos produtos, desencadeando uma “estagflação”. Não havia compradores para alta quantidade de produtos, até porque os custos eram altos, o que gerou demissões e mecanizações. As dívidas contraídas nos anos de expansão capitalista não podiam ser sanadas e, por fim, os déficits orçamentários e previdenciários fizeram com que ascendesse o neoliberalismo. (SOUTO e DULCI, 2008).

Segundo Harvey (1989), o período de 1965 a 1973 deixou mais evidente a incapacidade do fordismo e do keynesianismo de conterem as contradições do capitalismo, com problemas de rigidez nos mercados, na alocação e nos contratos de trabalho. Assim, para o autor, a acumulação flexível apoia-se na flexibilidade dos processos e mercados

de trabalho, dos produtos e dos padrões de consumo. Há intensificação na inovação comercial, tecnológica e organizacional e mudanças dos padrões do desenvolvimento desigual entre setores e entre regiões geográficas, o que cria mais movimento do emprego no setor de serviços e a implantação de conjuntos industriais novos em regiões até então subdesenvolvidas. A “compressão do espaço-tempo” está relacionada a um menor tempo na tomada de decisões privadas e públicas, à comunicação via satélite e à queda nos custos dos transportes. Em suma, essa fluidez está diretamente ligada ao aumento da capacidade de dirigir os fluxos de capital sobre atividades materiais de produção e consumo, já que a acumulação flexível procura o capital financeiro como poder coordenador mais do que o fordismo fazia.

As grandes corporações com sedes nas potências centrais puderam incorporar estratégias que não eram possíveis e já se podia falar em rede de produção (em vez de linha). O novo modelo permitia maior liberdade de fluxos financeiros e/ou produtivos, até porque as novas T.I. (tecnologias informacionais) contribuíram para que os fluxos fossem acelerados e também porque as estratégias modulares receberam aval das autoridades. Os modelos celulares ou modulares deram fim às extensas linhas de montagem, já que, no modelo japonês, a localização é um fator de extrema importância que interfere na logística da produção e dos investimentos (CASTELLS, 1999).

Ainda em relação ao modelo japonês de acumulação flexível, a demanda determina a produção, o que reduziu os estoques físicos nas fábricas e permitiu menores plantas industriais, além da possibilidade de se produzir modelos com características diferentes na mesma fábrica.

A passagem do fordismo para o toyotismo (ou acumulação flexível) fez com que as cidades médias aumentassem demograficamente (SPOSITO, 2007a). Isso pode estar relacionado ao que Soja (1993) mencionou sobre o alcance espacial dos sistemas de produção que se globalizou, o que teve um grande efeito na urbanização através da aglomeração de novos complexos industriais territoriais fora dos antigos centros. Voltando à cidade objeto de estudo desse trabalho, Souto e Dulci (2008) afirmaram que Resende tornou-se área de exploração de ouro durante o século XVIII. O fim dessa exploração deu lugar à de cana-de-açúcar e café. A área ocupada por Resende cobria todo o Vale do Paraíba Fluminense praticamente, e não a atual. Em 1848, a Vila de Resende elevou seu *status* para cidade, porém, poucos anos depois a cultura do café entrou em crise, o que forçou as fazendas a diversificarem sua produção. Em 1944, a AMAN (Academia Militar das Agulhas Negras) foi fundada com propósito de formar oficiais combatentes do exército, sendo a segunda maior academia militar do mundo. Foi nessa fase que Resende conheceu certo desenvolvimento industrial. Já no final do século XX, a cidade entrou para o rol das cidades industriais com montadoras de automóveis, indústrias químicas (Clariant) e indústrias farmacêuticas (Novartis).

Ainda segundo os autores acima, Resende possuiu um moderníssimo parque industrial que vem crescendo exorbitantemente nas últimas décadas, o que se iniciou após o processo de reestruturação. Assim, a cidade vem abrigando o segundo maior PIB da região Sul Fluminense e estando entre os dez maiores do estado. A atividade turística também contribui para o desenvolvimento da economia, já que abriga o Parque Nacional de Itatiaia.

A reestruturação de Resende está diretamente ligada à abertura do mercado ao capital externo na década de 1990. Reformas fiscais e tributárias, concorrência e muitas isenções solaparam algumas das maiores plantas industriais do Brasil devido a dificuldades de adaptação. O pacto federativo brasileiro recebeu maior liberdade tributária que permitia alíquotas diferenciadas, o que compensava as diferenças técnico-produtivas internas de alguma forma. O que seria uma guerra fiscal acabou fazendo com que determinados estados e municípios dispusessem de atrativos não vistos antes pelo grande capital.

Na primeira metade da década de 1990, a planta industrial da *Volkswagen* foi disputada pelo estado do Rio de Janeiro, oferecendo vantagens por meio da liberdade fiscal. Houve atração, no estado, da primeira fábrica segundo o modelo de consórcio modular para o Brasil, o que foi instalado em outras plantas da montadora pelo mundo posteriormente. Desse modo, a planta foi instalada em Resende em 1996, o que acarretou alterações políticas com a emancipação de Porto Real, geração de empregos e melhoras na educação, com a implantação do Senai, Sesi. Por outro lado, houve dificuldades para instalar comissões de fábrica, organizar sindicatos e mobilizar os trabalhadores das indústrias automobilísticas na região sul-Fluminense (CARDOSO, 2013).

Em 2001, foi instalada a fábrica da indústria automotiva *PSA Peugeot Citroën* em Poro Real. A partir de 2011, foi dado um novo impulso à cadeia metal-mecânica com a construção da planta industrial de máquinas pesadas da *Hyundai* em Itatiaia. A cidade também recebeu a chegada de um novo setor na atividade industrial, o siderúrgico, com a inauguração de uma nova planta industrial da Usina Siderúrgica de Resende – Mini Mill pelo Grupo Votorantim Siderurgia na região da Grande Alegria em 2009 (CARDOSO, 2013).

A Fábrica da Nissan foi inaugurada em 2014 em Resende, sendo resultado de um investimento de R\$ 2,6 bilhões. Atualmente, a fábrica emprega 1,8 mil funcionários. As atividades incluem: produção das chapas de aço estampado, testes finais do carro em uma pista interna, injeção de plásticos, montagem e inspeção de qualidade, além da produção de motores. A fábrica foi concebida para até 200 mil carros por ano, mas montou apenas 115 mil até abril desse ano. Ainda assim, a Nissan detém hoje 4,2% do mercado e, antes de sua inauguração, detinha 2,2%. (*Automotive Business*, 2017).

Cardoso ainda mostra que o processo de discussão e revisão do Plano Diretor da cidade de Resende ocorrido entre 2007 e o início de 2009 produziu diagnósticos dos vetores de expansão urbana da cidade que expressam práticas socioespaciais de segregação social, processo impulsionado pelo discutido processo de reestruturação com a instalação de cadeias produtivas metal-mecânica e siderúrgica, e também pelo processo de urbanização de Resende. A cidade assistiu à chegada de novas cadeias produtivas que se vinculam à diversificação do mercado consumidor, por exemplo, a incorporação imobiliária que vem gerando novos produtos de mercado como os condomínios e loteamentos fechados direcionados à fatia de classes média-alta e alta. Vem havendo também investimentos em redes de comércio atacadista e do *shopping center* que se instalaram a partir de 2011.

Um dos vetores de expansão da cidade mais expressivos é na direção sudoeste da cidade e está relacionado aos condomínios de classes média e alta, e loteamentos fechados, no alto e ao redor das colinas e ao longo das vias estruturais.

Novas Dinâmicas do Mercado Imobiliário de Resende e a Valorização Imobiliária

A consolidação como polo industrial e o crescimento da cidade de Resende acarretaram novas dinâmicas para o mercado imobiliário de Resende. Aumentaram os preços e a procura de imóveis para sua utilização comercial ou habitacional.

Tendo em vista a preocupação em analisar os desdobramentos existentes no processo de autosegregação mediante à reestruturação produtiva ocorrida na cidade, pretendeu-se obter dados a respeito de condomínios e loteamentos fechados utilizados para fins habitacionais.

Durante um trabalho de campo realizado na cidade de Resende em 2013, em visita à Secretaria de Planejamento na Prefeitura Municipal de Resende, foi possível a coleta de dados sobre os condomínios e loteamentos fechados de Resende segundo os distritos 1 e 2 na seção de divisão de licenciamentos da prefeitura. A partir disso, foi elaborado Quadro 1.

Quadro 1: Dados Referentes ao Mercado Imobiliário de Resende.

Empreendimento	Tipo	Localização	Área (m²)	Data de Aprovação
Condomínio Residencial Morada das Agulhas	Condomínio horizontal fechado	Agulhas Negras; Av. Prof. Darcy Ribeiro	34.596,76	10/07/1990
Morro do Cruzeiro	Condomínio de interesse social	Bairro do Paraíso	29.785,00	03/05/1995 OBS: Transformado em condomínio residencial em 14/07/1998
Recanto da Serra	Condomínio de chalés particulares	Serrinha do Alambari	-	03/05/1995
Condomínio Chácara do Bosque	Condomínio de casas luxuosas	Jardim Brasília	4968	24/10/1996
Condomínio Residencial Limeira Tênis Clube	Loteamento fechado	Agulhas Negras; Av. Prof. Darcy Ribeiro	225.000	24/05/2001
Condomínio Haras Pirapitinga Residencial Club	Condomínio	Serrinha do Alambari	63.000	12/07/2002

Empreendimento	Tipo	Localização	Área (m²)	Data de Aprovação
Condomínio Santo André	Condomínio	Vila Julieta	10.875	30/05/2003
Condomínio Residencial Horizontal Limeira Town House	Loteamento fechado	Agulhas Negras; Av. Prof. Darcy Ribeiro	20.000	14/10/2004
Condomínio Residencial Cabanas da Serra	Condomínio	Serrinha do Alambari	5.034,51	25/02/2005
Residencial Alambari	Condomínio	Campos Elíseos	176,15	decreto de aprovação em 28/10/2005
Villa Corsino	Condomínio	Serrinha do Alambari	30.049	04/10/2006
Condomínio Village das Pedras	Condomínio misto composto de hotel, casas, guarita e casa do caseiro	Serrinha do Alambari	-	2007
Terras Alpha Resende (fase 1 concluída)	Loteamento fechado	Av. Augusto de Carvalho, a menos de 5 minutos do centro	411.976,05	20/05/2011
Gardênia Condomínio residencial de interesse social para o Minha Casa Minha Vida	Condomínio	Vila Minas Gerais	91.662,70	31/08/2012
Tulipa Condomínio Residencial	Condomínio	Minas Gerais	45.841,88	decreto de aprovação em 01/06/2012
Vale Verde	Condomínio	Serrinha do Alambari	193.600	decreto de aprovaçã em 16/02/2012
Terras Alphaville Resende (fase 2 em andamento)	Loteamento fechado	Av. Augusto de Carvalho, a menos de 5 minutos do centro	252.680,70	Ainda será lançado

Empreendimento	Tipo	Localização	Área (m²)	Data de Aprovação
Condomínio Residencial Ecovillage Serrinha	Condomínio horizontal	Serrinha do Alambari	2.500 (de frações)	Ainda será lançado
Bella Vista Residencial	Condomínio fechado	Avenida Rita Ferreira Rocha, Beira Rio	Mais de 12.000	2011
Morada da Colina III	Loteamento fechado	Agulhas Negras; Av. Prof. Darcy Ribeiro	–	Parte do projeto ainda em fase de construção

Fonte: Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Resende, 2013.

De acordo com os dados apresentados, pode-se dizer que todos os condomínios e loteamentos têm data de aprovação a partir da década de 1990, ou seja, pós-processo de reestruturação produtiva e que a grande maioria possui área considerável, além de que a maior parte dos condomínios fechados (7 ao todo) está localizada na Serrinha do Alambari, na encosta leste do Parque Nacional de Itatiaia, Serra da Mantiqueira, a oeste da estrada para Visconde de Mauá (Resende) (RJ-163). A Serrinha do Alambari está localizada na localidade das Agulhas Negras, sendo composta por uma paisagem montanhosa e por belas cachoeiras, além de ser considerada uma importante Estância Climática do estado do Rio de Janeiro, ou seja, é uma área que possui amenidades naturais.

Em relação à dinâmica do mercado imobiliário atual da cidade, ele está muito mais ligado à produção voltada para a demanda solvável do que para a não solvável devido ao interesse e à articulação entre poder público e privado por motivos de aquecimento da economia. Segundo entrevista realizada, em 2013, com o proprietário de terras e corretor Paulo Sampaio, da imobiliária Paulo Sampaio Imóveis, os preços estavam subindo devido à alta procura e à baixa oferta: “Não tem casa em oferta hoje, por exemplo, casa à venda em condomínio fechado não tem. Se tiver uma, é muito.” E também “Tem casa no Limeira, o pessoal fala em 2 milhões”.

Paulo Sampaio abordou que era preciso as construtoras “acordarem” e a prefeitura cooperar mais porque havia muita terra disponível. Os problemas do mercado imobiliário na cidade, segundo ele, seriam: a) as construtoras têm como foco a classe C, vendem a ideia antes de estar com a obra do imóvel pronta e constroem com o dinheiro do cliente devido à falta de capitalização. Além disso, não querem pagar pelo terreno e promovem preços de lançamento altíssimos; b) o funcionalismo público é pouco eficiente e há muita burocracia, que acaba embarreirando ou procrastinando empreendimentos.

Outro aspecto relevante foi constatado pelo ex-bolsista Lenon Santiago Mendes Suhett em seu relatório referente ao período de 03/2009 a 03/2010, cuja metodologia

foi analisar anúncios dos principais jornais de Resende entre 1995 e 2006. Ao analisar a variação do valor médio dos imóveis por bairros, ele diz: “constatamos que houve uma valorização em torno de 16,97% de todos os imóveis anunciados nos classificados consultados nos principais jornais locais. Essa valorização, *a priori*, mostra o reflexo da reestruturação produtiva no mercado imobiliário local.”

A Autossegregação Socioespacial na Cidade: os Loteamentos Fechados

O processo de autossegregação socioespacial toma, literalmente, espaço em cidades médias brasileiras mediante a todo um conjunto de mudanças econômicas vividas de acordo com a reestruturação produtiva, onde se acentuam as disparidades entre as classes sociais na construção do espaço urbano e onde formas resultantes são geradas, como os loteamentos fechados. (SILVA, 2006).

O conceito de autossegregação vem desde os anos 1930 do século XX da Escola de Ecologia Humana de Chicago, nos Estados Unidos. Os estudiosos dessa escola baseavam seus métodos e teorias para estudos urbanos no Darwinismo Social, tendo uma perspectiva positivista da realidade. Sendo assim, a cidade funcionava como um organismo vivo, onde aqueles que melhor se adaptavam ao estilo urbano conseguiam habitar as melhores áreas desse espaço. Nesse caso, os dois modelos de segregação eram o “voluntário” e o “involuntário”, onde no voluntário, o indivíduo habitava determinada área segundo sua própria iniciativa e, no involuntário, o indivíduo era obrigado por forças externas a habitar ou deslocar-se de determinados espaços. Para alguns autores, ficava evidenciado que a segregação era, pois, um processo “natural” que se assemelha em muito ao processo de “seleção natural das espécies”, teoria Charles Darwin a qual Durkheim adaptou para a sociedade humana.

Ainda em analogia ao “mundo natural”, a Escola de Chicago criou os conceitos de competição e dominância para analisar as várias atividades urbanas (comercial, industrial e residencial), explicando que o alto valor da terra em determinadas áreas se devia à grande competição entre os gêneros de atividades por vantagens locais, ou seja, o valor da terra seria dado exclusivamente pelo valor de mercado. Com isso, pode-se perceber que tomar para a sociedade uma teoria natural foi um grande erro, já que não se pode naturalizar os diferentes parcelamentos do solo e o modo de vida urbano, além das diferenças em relação a melhores infraestruturas e oportunidades de trabalho e renda.

No contexto desse trabalho, são fatores econômicos e estruturais que se ligam intimamente com a autossegregação. Segundo Marcuse, 2004 (apud NEGRI 2008), um dos três tipos de padrão de segregação, o qual é abordado nesse trabalho é o de “Divisão por Diferença no Status Hierárquico”, que reflete e reproduz as relações de poder na cidade e pode ser representado, por exemplo, por um enclave na forma de loteamento fechado.

Segundo Cardoso (2013), a aceleração na transformação dos modos de uso e ocupação do solo urbano pressionam o Estado em relação às infraestruturas necessárias de acordo com a concentração populacional, as demandas cotidianas da reprodução social e as necessidades socioespaciais do processo de acumulação capitalista em Resende.

Uma dessas necessidades é a da autossegregação das classes com maior poder aquisitivo. Segundo Corrêa (1989), “A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais.” Há dois tipos de segregação: a imposta aos grupos sociais com opções reduzidas de como e onde morar e a autossegregação, em que as classes dominantes escolhem onde morar e mais: são privilegiadas por poderem pagar por uma localização com amenidades naturais.

Primeiramente, é necessário mostrar o que é um loteamento fechado, que segundo o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, é “o parcelamento do solo urbano cuja delimitação de perímetro, no todo ou em parte, seja marcada por muro, cerca, grade ou similares e que mantenha controle de acesso de seus moradores e visitantes.” Além disso, 35% do terreno é destinado para áreas públicas, sendo áreas verdes, área institucional e arruamentos. Os limites demarcados por muros e os sistemas de controle e vigilância com câmeras de segurança e guarita de acesso agregam o caráter de segregação socioespacial desse tipo de loteamento. Os condomínios fechados não são obrigados por lei a terem parte do seu terreno dedicado a áreas públicas.

O que dá o caráter diferencial em termos de qualidade de vida nos loteamentos fechados é a venda de ideias que constituem uma soma poderosa entre os seguintes fatores: contato com a natureza (amenidades físicas) + boa infraestrutura + garantia maior de segurança + boa localização. A boa localização engloba proximidade do local de trabalho, do centro da cidade e de serviços de qualidade necessários ao cotidiano.

Segundo Negri (2008), a distribuição espacial das classes sociais é desigual, o que leva à ocorrência da segregação socioespacial pela estruturação do espaço urbano. Uma vez que os espaços são humanizados, eles refletem na sua arquitetura e organização o padrão de desenvolvimento da complexidade das relações sociais. Nesse sentido, a segregação socioespacial se dá, principalmente, por meio da diferenciação econômica, onde a classe alta controla e produz o espaço urbano de acordo com seus interesses, ou seja, a segregação é, além de uma divisão física das classes no espaço urbano, um instrumento de controle desse espaço.

Castells (1983) analisa o processo de segregação socioespacial como reflexo da distribuição espacial das diversas classes sociais, sendo que esta tem determinações políticas, econômicas e ideológicas. Assim, o autor visualiza a diferenciação social refletida no espaço como uma tendência à organização em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social, hierárquica entre elas. Caldeira (2000) menciona os três padrões de segregação na cidade de São Paulo, sendo o último, compreendido após a década de 1980, caracterizado por uma maior proximidade espacial das classes sociais, já que há dispersão da classe alta pela periferia e da classe mais baixa pelas áreas mais nobres da cidade, principalmente pela criação de favelas, sendo que isso não significa proximidade social entre as classes. Nesse contexto, intensifica-se a autossegregação da classe de alta renda nos “enclaves fortificados”.

Tendo em vista que Resende é uma cidade média, pode-se dizer que a autossegregação é social devido ao elevado preço dos imóveis nesses espaços fechados

(ou seja, nem todos podem pagar por isso) e é também espacial porque a autosseparação viabilizada pelos muros não implica em um real afastamento espacial ou um aumento do tempo necessário nos deslocamentos cotidianos, já que há facilidades de locomoção.

Corrêa (1995) fala que a segregação residencial existe desde que surgiram as classes sociais, contudo, é no capitalismo que ela se complexifica mais devido à maior estruturação das classes sociais. As áreas residenciais viabilizam a reprodução das classes sociais por configurarem meios distintos para a interação social, de onde as pessoas derivam seus valores, expectativas e hábitos de consumo.

Complementando, segundo Soja (1993), a reindustrialização seletiva decorrente da reestruturação produtiva provocou mudanças na estruturação dos mercados urbanos de trabalho com uma segmentação mais profunda: uma polarização mais pronunciada das ocupações de trabalhadores de elevada ou baixa remuneração/especialização.

Desse modo, pode-se dizer que as cidades médias vêm passando por processos que as aproximam de cidades grandes e metrópoles no sentido de vivências cotidianas espacializadas da cidade. O Limeira Tênis Clube, o Limeira *Town House*, o Morada da Colina III e o *Alphaville* são os loteamentos fechados que se localizam na cidade, ou seja, formas que refletem um processo de valorização imobiliária e espacialização das diferenças entre as classes sociais. A localização desses loteamentos fechados são apresentados no croqui de arruamentos de Resende (Figura 1).



Figura 1 – Loteamentos fechados de Resende.

Fonte: http://www.resende.rj.gov.br/conteudo/downloads/arruamento_resende.pdf.

Para melhor visualização dos dados, foi elaborado o quadro síntese dos loteamentos fechados de Resende com base no Quadro 2.

Quadro 2: Loteamentos Fechados em Resende.

Empreendimento	Localização	Área (m²)	Data de Aprovação
Condomínio Residencial Limeira Tênis Clube	Agulhas Negras; Av. Prof. Darcy Ribeiro	225.000	24/05/2001
Condomínio Residencial Horizontal Limeira Town House	Agulhas Negras; Av. Prof. Darcy Ribeiro	20.000	14/10/2004
Terras Alpha Resende (fase 1)	Av. Augusto de Carvalho, a menos de 5 minutos do centro	411.976,05	20/05/2011
Terras Alphaville Resende (fase 2)	Av. Augusto de Carvalho, a menos de 5 minutos do centro	252.680,70	-
Morada da Colina III	Av. Antenor O'reilly de Souza Junior – Morada da Colina Resende – RJ	-	-

Fonte: Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Resende, 2013.

Abaixo seguem algumas propagandas chamando a atenção para determinadas ideias vendidas, cujos aspectos são procurados pelos moradores interessados nesses loteamentos (Figuras 2 a 4).



Figura 2 – Condomínio Residencial Limeira Tênis Clube.

Fonte: <http://e-limeira.com.br/local.htm>.



Figura 3 – Condomínio Residencial Limeira Town House.
Fonte: <http://e-limeira.com.br/infraestrutura.htm>



Figura 4 – Condomínio Residencial Limeira Town House.
Fonte: <http://e-limeira.com.br/index.html>

Além do Limeira, o empreendimento pertencente ao grupo Alphaville e chama bastante atenção. Na descrição do *site* oficial, o grupo é "o Líder nacional em empreendimentos horizontais, bairros planejados e núcleos urbanos, a *Alphaville* Urbanismo é a principal urbanizadora do país e está presente em 22 estados brasileiros com projetos que reúnem infraestrutura e urbanismo de qualidade superior e consciência ambiental." Ou seja, é um grupo empreendedor que age como promotor imobiliário em escala nacional voltado para a classe média alta e a alta.

A presença de um loteamento desse grupo, o Terras *Alphaville* Resende, denota que há grande demanda da população e há também a possibilidade dos agentes produtores do espaço de empreenderem devido a uma maior capitalização. As ações de marketing

e propaganda do condomínio Terras Alpha Resende vinculam-se à concepção que o empreendimento está pautado no planejamento urbano de um bairro, e não apenas de um condomínio, ou seja, não somente com funções residenciais.

Segundo o *site* oficial do empreendimento, “O empreendimento tem uma área inteiramente dedicada a comércio e serviços, composta por 35 lotes com área média de 490 m², ideais para estabelecimentos que assegurem a conveniência no dia a dia, como padaria, farmácia, lavanderia, mercado, *pet shop*, entre outros. Posicionada de frente para a Av. Augusto de Carvalho, a área comercial foi concebida de forma que os estabelecimentos possam atender não apenas ao Terras Alphaville, mas a toda a região. Portanto, trata-se de uma grande oportunidade, seja para quem quer ter um negócio próprio, seja para o investimento imobiliário.” A interação com o entorno busca alcançar a moradores de bairros vizinhos ou de perfil social próximo ao dos moradores do Ipiranga I e II, Residencial Limeira Tênis Clube, Limeira *Town House*, Morada da Colina, Casa da Lua e Mirante das Agulhas. Assim, se forma uma espécie de “cinturão” de bairros de classe média-alta que margeia os loteamentos e conjuntos habitacionais populares da área Grande Alegria.

Segundo Paulo Sampaio, a procura de moradores para o Alphaville é de resendenses e até de pessoas de fora que estão em busca de segurança e, principalmente, qualidade de vida, pois Resende “não é tão violenta quanto vai acabar sendo”. Essa afirmação denota a forte crença de Paulo de que a cidade está em via de crescimento e progresso, o que acarretaria o lado negativo do aumento da violência e o lado positivo para os empreendimentos imobiliários desse tipo (condomínios e loteamentos fechados).

Pode-se dizer que o Alphaville é ótimo para exemplificar como as forças produtivas agem no espaço urbano. O poder público, também agindo como agente produtor do espaço, responsabiliza-se por parte da infraestrutura e pela legislação, como já falado anteriormente.

Alguns dados dos compradores da fase 1 do *Alphaville* Resende são apresentados nas Figuras 5 e 6.

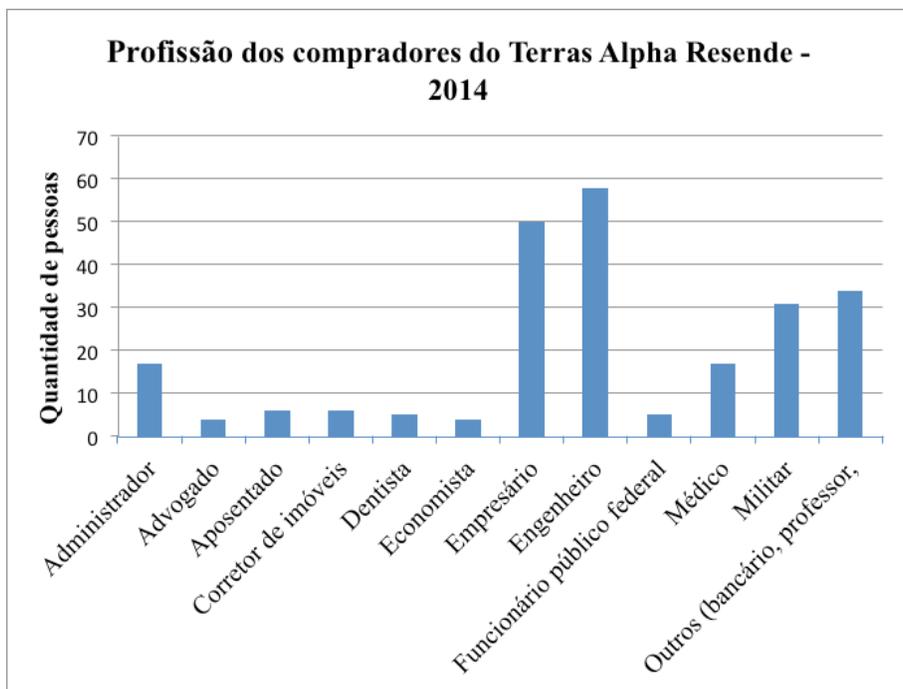


Figura 5 – Compradores do Terras Alpha Resende.
 Fonte de dados: Gerência administrativa do *Alphaville* Resende (2014).

De acordo com os dados apresentados na Figura 5, pode-se dizer que os engenheiros e empresários constituem a maior parcela dos compradores do empreendimento, havendo apenas 8 pessoas a mais na categoria engenheiro em relação à categoria empresário. A categoria “outros” foi estabelecida mediante ao fato que não havia mais do que três profissionais de cada subcategoria que compôs essa. Todas as profissões encontradas na subcategoria da categoria “outros” foram: químico (1 pessoa), metalúrgico (1 pessoa), corretor de seguros (1 pessoa), contador (2 pessoas), enfermeira (1 pessoa), bancário (3 pessoas), pedagoga (1 pessoa), professor (3 pessoas), marítimo (2 pessoas), gestor de recursos humanos (1 pessoa), comerciante (1 pessoa), produtor rural (1 pessoa), policial (1 pessoa), arquiteto (3 pessoas), executivo (1 pessoa), psicólogo (2 pessoas), juiz de direito (1 pessoa), *designer* de interiores (1 pessoa), representante comercial (1 pessoa), construtor (1 pessoa), jornalista (1 pessoa), farmacêutica (1 pessoa), publicitário (2 pessoas) e analista (1 pessoa). Desse modo, a categoria foi constituída de 34 pessoas. Outra observação é que os dados não foram todos discriminados pelo sexo masculino ou feminino.

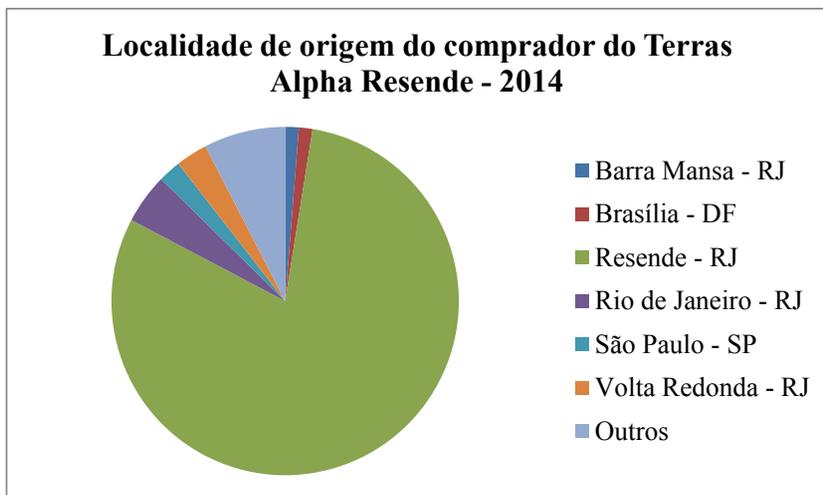


Figura 6 – Localidade de origem do comprador do Terras Alpha Resende.

Fonte: Gerência administrativa do *Alphaville* Resende (2014).

A categoria “outros” foi estabelecida mediante o fato de que não havia mais do que duas pessoas de cada subcategoria de localidade de origem que compôs essa (Figura 6). Foram elas: Lins – São Paulo (1 pessoa), Guaratinguetá – São Paulo (2 pessoas), Cruzeiro – São Paulo (1 pessoa), Vinhedo – São Paulo (1 pessoa), Itu – São Paulo (1 pessoa), Itatiaia – Rio de Janeiro (1 pessoa), Angra dos Reis – Rio de Janeiro (1 pessoa), Nova Iguaçu – Rio de Janeiro (1 pessoa), Niterói – Rio de Janeiro (1 pessoa), Engenheiro Caldas – Minas Gerais (1 pessoa), Juiz de Fora – Minas Gerais (1 pessoa), Nova Lima – Minas Gerais (1 pessoa), Vila Velha – Espírito Santo (1 pessoa), Fortaleza – Ceará (1 pessoa), Campo Grande – Mato Grosso do Sul (1 pessoa), Teresina – Piauí (1 pessoa) e Salvador – Bahia (1 pessoa).

De acordo com os dados apresentados acima, pode-se dizer que a grande maioria dos compradores vem da própria cidade de Resende. O motivos para isso podem ser: conhecimento e vivência prévios da cidade, proximidade geográfica em relação a familiares, amigos, emprego e escola dos filhos ou o emprego em alguma das indústrias da cidade, além da vontade de permanecer em Resende devido ao crescimento econômico e desenvolvimento que a cidade vem apresentando desde a década de 1990.

Um fato interessante relatado na entrevista com Paulo foi a legislação, que prevê 35% de áreas públicas que, segundo Paulo, podem ser melhores utilizadas através da implementação de serviços (por exemplo creches) e infraestrutura (por exemplo pontes e estradas) no entorno do condomínio e não só propriamente dentro dele, o que beneficiaria os funcionários (e até mesmo familiares e parentes de moradores) desses condomínios e toda a população do entorno. O importante seria beneficiar a cidade, e não apenas os moradores desses condomínios. Esse aspecto é bastante completo e passível de análise porque as pessoas que procuram esses espaços fechados para morar querem e são condi-

cionadas pela própria propaganda a terem uma qualidade de vida diferenciada. A partir do momento que um loteamento fechado atrai infraestrutura, serviços e investimentos não só para dentro do loteamento, mas para a área de entorno, estaria havendo uma melhoria da qualidade de vida também para a população que não mora por dentro dos muros desses loteamentos. Porém, seria isso suficiente para erradicar a auto segregação (ou a ideologia de autossegregação) que se dá nesses ambientes, nesses espaços de moradia? Provavelmente não, principalmente por que se trata de uma cidade média que está crescendo no cenário regional, onde esse tipo de loteamento fechado atrai moradores que efetivamente fazem parte do corpo de trabalhadores e diretores dessas indústrias ou moradores que são atraídos, dentre outros motivos, pelo crescimento da cidade, ou seja, são classes sociais que buscam por um diferencial na qualidade de vida e ao mesmo tempo procuram espaços para se reproduzir.

Considerações Finais

Resende conheceu uma maior visibilidade e valorização a partir da década de 1990 com a chegada das multinacionais, o que acarretou um crescimento, além de uma série de mudanças na maneira de consumir e produzir o espaço, até porque, com a reestruturação produtiva, houve também – dialeticamente – reestruturação urbana. Levando em consideração que a economia influencia diretamente a urbanização e as formas capitalistas de produzir e consumir as cidades, o novo padrão produtivo acarretou um novo padrão de consumo, incluindo o consumo por imóveis comerciais e para habitação.

Pode-se dizer que a cidade pós-reestruturação produtiva passou a abrigar formas urbanas que representam enclaves: os condomínios e loteamentos fechados. O aumento do capital possibilitou os seus detentores de realizar novos empreendimentos, produzindo uma nova cidade a partir de uma lógica produtiva que “contagiou” a cidade, a lógica da indústria. Os lançamentos imobiliários com intenção de atrair pessoas com ocupações ligadas a essas empresas ou atraídas pelo crescimento da cidade venderam ideias e as formas propriamente ditas de habitações ligadas a conceitos de segurança, serviços de luxo, proximidade ao local de trabalho e ao centro de Resende, disponibilidade de serviços, paisagem aprazível, contato com a natureza e ótima infraestrutura. Em suma, os condomínios e loteamentos fechados (além de toda infraestrutura e investimentos acarretados) acabaram por fazer parte de dois processos maiores: a valorização imobiliária da cidade através da autossegregação em espaços de vida fechados.

A cidade de Resende apresenta o eixo sudoeste como maior vetor o processo de valorização imobiliária. É nessa parte da cidade que as imobiliárias investem mais em propaganda e expandem os empreendimentos, atestando que, em Resende, a classe social privilegiada mora nas partes “altas”, das colinas e a menos favorecida nas partes baixas, como o bairro Cidade Alegria e seu entorno.

Nesse contexto, o grupo *Alphaville* Urbanismo, que possui reconhecimento nacional como principal urbanizadora do país, viu em Resende uma oportunidade vantajosa de local para empreender, produzindo um loteamento fechado na cidade. Um empreendimento como esse agrega valor à cidade, já que esta passa a ser comercializada como

mercadoria numa concepção do espaço como produto e condicionante das relações sociais, num processo dialético.

Para Negri (2008), o espaço não é utilizado como um mero reflexo das condições sociais, mas como um condicionador dessas. A desigual distribuição espacial dos segmentos sociais através de feições espaciais acaba ocasionando um aumento das diferenças sociais. Desse modo, a estrutura urbana também revela e produz as desigualdades sociais e a desigual distribuição do poder social, já que cada grupo da sociedade possui capacidades diferentes de se localizar em determinados espaços da cidade. Nesse sentido, o Estado, como agente regulador e provedor de infraestruturas básicas, tem papel de destaque na participação desse processo.

Assim, Resende tem crescido, tornando-se uma cidade média cada vez mais capitalizada, complexa e adquirindo características de cidades maiores, até mesmo metrópoles em aspectos como habitação e gestão, dentre outros, devido à reestruturação produtiva.

Referências Bibliográficas

ALPHAVILLE URBANISMO. Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/>. Acesso em: 1 abr. 2017.

AUTOMOTIVE BUSINESS. Reportagem extraída de AUTOMOTIVE BUSINESS-Negócios e relacionamento da indústria automobilística de 18 de setembro de 2017. Disponível em: <http://www.automotivebusiness.com.br/noticia/26415/nissan-chega-a-150-mil-carros-em-resende>. Acesso em: 22 set. 2017.

CALDEIRA, T. P. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.

CARDOSO, I. C. da C. *desenvolvimento urbano do município de Resende e a produção de desigualdades socioespaciais: aceleração dos ritmos de transformação dos modos de uso e ocupação do solo urbano*. VI Jornada Internacional de Políticas Públicas, Cidade Universitária da Universidade Federal do Maranhão. São Luís, 2013.

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

_____. *A sociedade em rede*. A era da informação: economia, sociedade e cultura. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

_____. *Região e organização espacial*. São Paulo: Ática, 1995.

HARVEY, D. *The condition of postmodernity*. Oxford, 1989.

MARCUSE, P. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado. *Espaço e debates*. São Paulo: NERU.n. 45, 2004. v. 24. p. 24-33

NEGRI, S. M. Segregação socioespacial: alguns conceitos e análises. *Coletâneas do nosso tempo. Rondonópolis, MT*, v. VII, n. 8, 2008. p. 129-153.

SILVA, W. R. Centralidade, *shopping centers* e reestruturação das cidades médias. In: MAIA, D. S.; SILVA, W. R.; WITHACKER, A. M. (orgs.). *Centro e centralidade em cidades médias*. São Paulo: Unesp – Cultura Acadêmica, 2017. v. 1. p. 199-226.

SOJA, E. W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social*. Tradução da 2. ed. inglesa: Vera Ribeiro. Revisão técnica: Berta Becker, Lia Machado. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SOUTO, B. F.; DULCI, J. A. Reestruturação produtiva e seu reflexo na sociodinâmica do Sul Fluminense. Trabalho apresentado no XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, realizado em Caxambú-MG, 2008

SPOSITO, M. E. B. *Capitalismo e urbanização*. São Paulo: Contexto, 1997.

_____. *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007a.

_____. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Nueva serie de geo crítica. Cuadernos críticos de geografía humana*. Universidad de Barcelona. n. 245, 2007. v. XI. p. 01-15.

_____; SILVA, W. R. Um tema, um livro, um debate? Reestruturações e cidades médias. In: SILVA, W. R.; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). *Perspectivas da urbanização. Reestruturação urbana e das cidades*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. v. 1. p. 9-31.

Recebido em: 23/9/2017 Aceito em: 10/10/2017