

Do Plano do Polo Urbo-Industrial de Porto Real, ao desenvolvimento da Zona Oeste de Resende-RJ: Agentes transformadores e contradições.

Marília Baldo Simões
Mestre em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU/UFF-RJ
Profª Associação Educacional Dom Bosco- AEDB
E-mail: marilia.baldo@hotmail.com

RESUMO:

Dentro da lógica da reestruturação produtiva, muitas cidades médias brasileiras passaram por um intenso processo de crescimento relacionado ao fenômeno de desconcentração industrial que ocorreu quando empresas e indústrias passaram a buscar novas vantagens e incentivos num novo contexto de produção e acumulação flexível. O presente trabalho¹ busca a compreensão dos reflexos que a não efetivação plena das diretrizes estabelecidas no plano do Polo Urbo-Industrial de Porto Real na década de 1970 apresenta sobre o território de Resende- RJ, sobretudo no que concerne aos bairros populares, onde estão inseridos os conjuntos habitacionais e a expansão da Zona Oeste de Resende, assim como analisar o crescente processo de difusão de condomínios e bairros residenciais de elevado padrão, e o papel dos agentes produtores e transformadores nas modificações espaciais apresentadas.

Palavras-chave: Cidades Médias, Reestruturação Produtiva, Expansão Urbana

GT – 1: Reestruturação Urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos

¹ O presente trabalho é fruto da dissertação de mestrado intitulada “A dinâmica imobiliária residencial a partir da reestruturação produtiva em Resende- RJ”, desenvolvida no PPGAU/UFF entre 2015 e 2017, vinculada ao grupo de pesquisa “Políticas Urbanas Municipais e seus resultados socioespaciais: estruturação urbana em debate” da EAU/UFF, coordenada pela Profª Dr.ª Fernanda Furtado e financiada pelo CNPQ.

Considerações iniciais

Além de assinalar o fim da República Velha, a revolução de 1930 marca a implementação de um modelo de desenvolvimento que representa a ruptura de uma economia agroexportadora, transferindo o eixo-econômico dinâmico para a indústria.

O impulso à industrialização funcionou como um dos principais fatores para o deslocamento da população da área rural em direção à área urbana, elevando progressivamente as taxas de urbanização no país, que por sua vez, produziu transformações econômicas e sociais e elevando o patamar de importância das reflexões sobre as cidades.

A cidade capitalista deve ser entendida como sendo o *locus* da ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm importância básica. Entre processos sociais e formas espaciais aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais, constituindo-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação por diversos agentes modeladores e que permitem localizações e re-localizações das atividades e da população na cidade, responsáveis diretos pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista. (CORRÊA, 1989)

Em 1973, o mundo enfrentou uma profunda recessão intensificada pelo choque do petróleo que pôs em movimento um conjunto de processos que abalaram o sistema fordista de produção. As décadas de 1970 e 1980 foram marcadas pela reestruturação econômica, reajustamento social e político. Nesse contexto, novas experiências de organização industrial apresentaram os primeiros impulsos para o surgimento de um novo regime de acumulação.

A acumulação flexível se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. O regime de acumulação flexível envolve rápidas mudanças dos padrões de desenvolvimento, tanto entre setores como entre regiões geográficas, criando, um extenso movimento no emprego do chamado “setor de serviços”, bem como conjuntos industriais completamente novos em regiões até então subdesenvolvidas ou recém-industrializadas. (HARVEY, 2007)

A divisão espacial do trabalho no território brasileiro teve como centro irradiador do processo de desenvolvimento nacional a Região metropolitana de São Paulo. Contudo, os anos 2000 marcam a entrada da indústria brasileira em uma nova etapa.

O setor da indústria automobilística, nos anos de 1990, apresenta uma particularidade que influenciou a nova localização de suas plantas industriais que até então estavam instaladas

predominantemente na região metropolitana de São Paulo e de Minas Gerais. Essa particularidade relaciona-se à implantação do Novo Regime automotivo em meados da década de 1990, que contribuiu significativamente para a reestruturação desse setor a partir do final do século XX.

Temos, portanto, um quadro de desindustrialização do setor automotivo em São Paulo e uma re-espacialização desse setor no país. Nas áreas para onde as empresas migram, formam-se novos aglomerados industriais articulados à metrópole e amplia-se a rede de relações capitalistas no território nacional. Na busca por “flexibilidade”, as empresas buscam novas áreas industriais com infraestrutura compatível e benefícios como: incentivos fiscais, doação de terrenos, mão-de-obra barata e sindicatos enfraquecidos.

Nesse contexto, as cidades-médias se redefinem na rede urbana, desempenhando papéis segundo relações hierárquicas com as cidades pequenas que se servem delas por meio de bens e serviços oferecidos e com as cidades grandes que desempenham papéis de integração nacional ou internacional. (SPOSITO, 2007)

Objetivos e metodologia

O presente trabalho busca a compreensão dos reflexos que a não efetivação plena das diretrizes estabelecidas no plano do Polo Urbo-Industrial de Porto Real na década de 1970 apresenta sobre o território de Resende- RJ, sobretudo no que concerne aos bairros populares, onde estão inseridos os conjuntos habitacionais e a expansão da zona oeste de Resende, assim como analisar o crescente processo de difusão de condomínios e bairros residenciais de elevado padrão, e o papel dos agentes produtores e transformadores nas modificações espaciais apresentadas.

Para isso, a pesquisa tomou como ponto de partida a análise do diagnóstico prévio à realização do plano do Polo Urbo-Industrial de Porto Real, e as diretrizes propostas para o plano, elaborados pelo escritório de Arquitetura e Planejamento “Ary Garcia Roza” e publicados em dois volumes no início da década de 1970.

A segunda etapa consiste na revisão bibliográfica específica sobre os conceitos e temas que envolvem o desenvolvimento de Porto Real e Resende no contexto da reestruturação produtiva, realizados em pesquisas anteriores.

A fim de confirmar os processos de fragmentação social e espacial na zona oeste Resende, onde verificamos a presença de bairros de classes de renda mais baixas contrastando com condomínios e bairros residenciais de rendas mais elevadas, foram analisados os registros de ITBI – (O imposto sobre a transmissão de bens imóveis), juntamente com os dados de renda dos moradores de diversos bairros da Zona Oeste de Resende.

Caracterização da Área de estudo

Localizada na Região Sul- Fluminense, inserida na microrregião do Vale do Paraíba Fluminense, Resende Possui a população de 126 923 hab. (IBGE 2017), IDH de 0,768 (5º do estado do Rio de Janeiro) e 10º PIB do Estado do Rio de Janeiro.

O desenvolvimento econômico da microrregião do Vale do Paraíba Fluminense foi impulsionado num primeiro momento pelas fazendas de café instaladas na região no século XIX. As grandes fazendas com mão-de-obra escrava determinaram tanto o desenvolvimento econômico quanto o aumento populacional, além disso, a navegação pelo Rio Paraíba do Sul e a chegada da linha férrea da central do Brasil, no ano de 1871, e a inauguração da rodovia Presidente Dutra em 1951 ligando o Rio de Janeiro a São Paulo, impulsionaram esse desenvolvimento, propiciando a criação de novos núcleos urbanos naquela região. Não deixamos de mencionar que a presença da Companhia Siderurgia Nacional em Volta Redonda teve papel determinante na aceleração desse processo de desenvolvimento.

A história industrial de Resende (incluindo Itatiaia e Porto Real – distritos emancipados mais recentemente), desde os anos 1950 divide-se em diversos ciclos econômicos e sempre estiveram associadas a grandes empresas, algumas delas ainda presentes no local: indústria químico-farmacêutica, de bebidas, energia nuclear, metalurgia e pneus. Cabe aqui ressaltar que não se tratou de uma história marcada pela colaboração entre as empresas ou por forte ligação com a localidade. (RODRIGUES et al.,2007)

Após a duplicação da rodovia Presidente Dutra na década de 1960, o processo de industrialização do município foi acelerado, e na década de 1970 foi criado o Polo Urbo-Industrial de Porto Real numa área de cinco milhões de metros quadrados, que já amparados na época por incentivos fiscais, reuniu indústrias de diversos setores.

A atual configuração da malha urbana que aponta vetores de expansão para a Zona Oeste do município de Resende indica reflexos de desdobramentos que ocorreram em Resende desde meados da década de 1970, quando da criação do Polo Urbo-Industrial de Porto Real.

Apesar do distrito de Porto Real ter se emancipado em 1995, uma rede sócio-política integrada por políticos e empresários vem agindo desde 1960, sendo o grupo “Renato Monteiro” o “personagem-chave” e líder-fundador com poder e dominação sobre aquele território. (LIMA,2005)

A criação do Polo Urbo-industrial de Porto Real e a crise habitacional de Resende

Após o fim da atividade do cultivo da cana de açúcar, fechamento da Usina de beneficiamento no século XX e permanência apenas da produção de refrigerantes em Porto Real, as terras planas do distrito foram ajustadas e loteadas com infraestrutura a fim de receber plantas industriais de médio e grande porte numa área de 25 milhões de metros quadrados através do projeto do “Polo Urbo-industrial de Porto Real”. Tratou-se de um projeto inédito de um polo industrial privado no país ligado ao grupo econômico familiar mencionado.

O desenvolvimento econômico-social de Resende-RJ, e a vocação industrial que a região apontava a partir da década de 1970, agravou a situação do mercado imobiliário local pelo aumento da procura de habitações, com repercussões negativas para o processo de crescimento industrial.

O empreendimento do Pólo Urbo-Industrial de Porto Real era autodenominado um produto da maturidade alcançada pelo planejamento brasileiro, submetendo o esforço empresarial privado às diretrizes governamentais, oferecendo condições singulares para o desenvolvimento de indústrias naquela região que já naquela época apontava ser a mais dinâmica do país.

O diagnóstico da área para a elaboração do plano, realizado a partir da análise socioeconômica da região no início da década de 1970, pelo escritório técnico de planejamento, arquitetura e urbanismo - Ary Garcia Roza LTDA., revelou aspectos como vocação e potencialidade da região para um vigoroso surto de desenvolvimento socioeconômico, tendo como elemento de propulsão o setor industrial diversificado e evidentes desigualdades do desenvolvimento alcançado pela Região sudeste do país, tendo o estado de São Paulo um crescimento econômico mais dinâmico, ressaltando descompasso entre o desenvolvimento das partes paulista e fluminense do Vale do Paraíba. Revela também uma crise no setor habitacional da área de Resende, destacando a demanda crescente de residências para operários e demais pessoal ligado ao setor industrial, incluindo executivos.

O empreendimento do Polo previu a criação de uma comunidade urbana própria, constituída de pessoas ligadas ao funcionamento das atividades industriais, dotadas de áreas e equipamentos comuns ao meio urbano, prevendo a criação de centros de formação profissional e tecnológico, ressaltando a peculiaridade de alto significado regional e a finalidade de apoio nos campos de formação de recursos humanos qualificados para o setor industrial e desenvolvimento tecnológico, funcionando como elemento de atendimento das necessidades do polo e da própria região de influência direta, reafirmando a importância dos equipamentos previstos no plano e alertando os aspectos negativos que a não efetivação das diretrizes do plano traria para Resende e a crise de habitação da cidade.

Essa comunidade urbana, conforme previsto, será dotada de áreas e equipamentos para diferentes finalidades comuns a centros urbanos e indispensáveis ao funcionamento do pólo, incluindo: habitação, comércio, serviços de apoio à indústria, prestadoras de serviços diversos, educação, cultura, saúde, recreação e lazer, áreas verdes, logradouros, etc. **A não efetivação de realizações paralelas quanto a essa comunidade poderia ocasionar, com o rápido desenvolvimento do polo industrial reflexos negativos sobre o funcionamento do mesmo e, inclusive, sobre a própria cidade de Resende, agravando os problemas urbanos ali existentes.**

(Vol 1-A p.166, grifos nossos)

Construído durante toda a década de 1970, o polo recebeu indústrias e permaneceu forte até o final da década de 1980, quando os incentivos fiscais foram acabando e também surgiram escândalos de degradação do rio Paraíba do Sul que expuseram a fragilidade do compromisso das empresas com a localidade. (LIMA, 2005)

A maioria das empresas optou por parar suas produções e transferir suas atividades para municípios de outros estados que naquela ocasião oferecessem maiores vantagens e novos incentivos fiscais.

Segundo Piancastelli e Perobelli (1996), a concessão de generalizada de incentivos fiscais e outros créditos, constituem a chamada “guerra fiscal”. Prática que se expandiu por todos os estados principalmente a partir de 1988. De maneira geral, o termo caracteriza os procedimentos de concessões fiscais e creditícias implementados pelos estados e municípios, uma estratégia de desenvolvimento que Arbix,(2000) considera como uma disputa predatória entre estados e municípios, tendo como grande perdedor o setor público.

Embora o polo estivesse apresentando dificuldades para se consolidar, o fortalecimento da atividade industrial era apenas um dos objetivos da criação do polo. As demais propostas dos engenheiros e arquitetos que participaram da elaboração do plano eram: zonear o território, delimitando o espaço que caberia às indústrias, habitações, escolas e áreas de lazer articulando aspectos industriais, habitacionais e de serviços, o que de fato não ocorreu em sua totalidade. (Lima, 2005). Como indica a figura 01, apenas a atividade industrial foi implantada.

Figura 01- Representação do Plano do Pólo Urbo-Industrial de Porto Real (1972) e atual área do Polo.



Fonte: Elaborado pela autora com base em imagem do Google Earth (2019) e o prospecto do plano (1972).

Traduzindo em números, devido ao desequilíbrio provocado pela crescente oferta de empregos nas indústrias e no setor de serviços, em 1970, Resende apresentava um déficit de aproximadamente 1430 habitações, sendo reforçado pelo texto do diagnóstico do Plano do Polo Urbo-Industrial de Porto Real a relevância da prioridade da implantação do setor habitacional.

O setor habitacional deverá ser um dos prioritários no que se refere à implantação em virtude do déficit existente. Pois, com a entrada em funcionamento da Cia. Brasileira de Filmes Sakura (posteriormente KODAK), a falta de moradias se acentuou, principalmente ao pessoal do nível técnico e aos executivos.

(Vol 1-A p.168)

E traz como solução a construção de cinco núcleos residenciais de diversos padrões, contando cada um com aproximadamente 1000 residências uni e multifamiliares, num total de 5000 novas unidades, que seriam localizadas dentro do perímetro do polo, como mostra a **figura 01**, sendo que os núcleos contariam com 6 escolas de 1º grau completo, tendo cada uma capacidade para atender 840 alunos em dois turnos, além de áreas verdes e locais destinados à recreação.

Algumas indústrias da região tinham áreas residenciais destinadas a seu pessoal e planos de financiamento para aquisição de casas para operários especializados, porém, o operariado, em sua maioria se distribuía pelas áreas periféricas de Resende, Itatiaia e Floriano.

Apesar do diagnóstico do plano revelar esse déficit habitacional no município de Resende e trazer como solução a criação dos cinco núcleos habitacionais em Porto Real, contraditoriamente, o vetor de expansão urbana de Resende seguiu em direção oposta a partir da década de 1980, e configurou-se na região oeste do município, como mostra a figura abaixo. Grande parte das áreas destinadas ao setor habitacional no Plano foi ocupada por indústrias automobilísticas, como mostra a **figura 02**.



Figura 02- Elaboração própria com base em Google Earth

Cabe aqui mencionar, que posterior processo de emancipação de Porto Real foi marcado pela disputa territorial, e o rearranjo de forças políticas econômicas locais. Finda as discussões que envolveram a emancipação do distrito de Porto Real em 1995, a divisão territorial de Porto Real que tinha como limite natural o curso do rio Paraíba do Sul foi alterado de forma que a montadora de caminhões e ônibus da Volkswagen (atual MAN- Latin America) permanecesse pertencendo à Resende, em contrapartida, Porto Real requereu a emancipação.

O anúncio da vinda da Volkswagen caminhões, e a localização da fábrica foram tratados como “moeda de troca” nesse processo, seguido pelo anúncio da instalação da PSA- Peugeot Citroën e seus fornecedores nos terrenos do polo industrial, cedidos pelo Grupo econômico familiar, Porto Real. O processo envolveu terrenos privados para a instalação de empresas e negociação política de emancipação. (RAMALHO, 2006)



Figura 03 – Imagem geral de Porto Real- Elaborado pela autora com base em imagem de satélite (Google Earth-2019)

As áreas industriais de Porto Real voltaram a ser ocupadas a partir de meados da década de 1990, com a instalação das indústrias automobilísticas. O cenário encontrado em Porto Real no início do século XXI, foi de um município recém-emancipado, com pouco mais de 12 mil habitantes, chegando a deter o 6º maior pib per capita do Brasil e o 1º do Estado do Rio de Janeiro em 2014. Atualmente ocupa a 7ª posição no Estado do Rio de Janeiro (IBGE – 2017).

A expansão em direção à Zona Oeste

Corrêa (2011) estabelece relações entre agentes sociais, escala e produção do espaço, considerando a produção do espaço como decorrente da ação de agentes sociais concretos, com papéis não rigidamente definidos, portadores de interesses, contradições e práticas espaciais que ora são próprios de cada um, ora são comuns.

A exceção do Estado, esses agentes são encontrados em sua forma pura ou quase pura. A literatura aponta para os proprietários de terras na periferia rural-urbana que esterilizam suas áreas agricultáveis à espera de valorização para fins de loteamento. Assinala também o caso de empresas industriais que controlam certa gleba para fins ligados à produção (...). Essas empresas são, via de regra, pequenas anônimas, como é o caso de milhares de indivíduos que fazem parte dos grupos sociais excluídos e que produzem espaço social em terras públicas e privadas (CORRÊA, 2011 p.44)

Conforme Cardoso (2012), a construção do Conjunto Habitacional Cidade Alegria foi um dos marcos histórico-espaciais do desenvolvimento do município e da expansão da ocupação das terras da cidade de Resende na direção oeste. Até a construção do conjunto habitacional, a região da Cidade Alegria fazia parte de uma propriedade rural, o Sítio Vista Alegre, com atividades destinadas à criação de aves, gado leiteiro e cultivo de arroz.

Em 1980, a área foi desmembrada em duas porções de sua área que correspondia a 66.422,50 m² e posteriormente vendidas para a construção do Conjunto Habitacional da Cidade Alegria (CHCA) e o conjunto da Cooperativa Habitacional dos Operários do Sul Fluminense. (CARDOSO, 2012)

As habitações construídas no local possuíam as seguintes características: 1280 apartamentos distribuídos em 40 blocos, 1660 casas de um a três quartos e 561 casas de dois a três quartos no COOPHASUL, totalizando 3501 unidades habitacionais. Cardoso (2012) chama a atenção para o impacto urbano que essa política habitacional trouxe. Após ocupação plena de todas as unidades habitacionais dos dois conjuntos, a população do bairro totalizaria aproximadamente 14 mil habitantes, representando 18% da população de Resende na década de 1980. A cidade Alegria foi construída a uma distância de aproximadamente 8 km das áreas centrais de Resende e 28 km do polo industrial.

A expansão das fronteiras da ocupação da cidade para fins de moradia popular a partir da construção de conjuntos habitacionais públicos, operou uma verdadeira transformação no perfil do desenvolvimento urbano da cidade, ao mesmo tempo em que revelou a precariedade das condições de vida deste desenvolvimento urbano, através do clássico processo de produção de periferias através de espoliação urbana e de uma expansão urbana rarefeita (CARDOSO, 2012, p. 145)

A entrevista realizada por Cardoso em 2008 com o ex-presidente da Associação de moradores do CHCA ilustra e expõe as condições de vida dos moradores do conjunto na década de 1980, quando as moradias foram entregues.

“Quando a Cidade Alegria (foi ocupada) era um bairro com uma média de 25 mil habitantes para frente e não para trás. (...) Não tinha água, não tinha luz, não tinha posto de saúde, não tinha DPO, fizeram só as casas, não tinha muro, não tinha nada. (...) o transporte também só vinha até metade da cidade alegria. (...) Quando chovia, aqui também era complicado, pois antes de existir, aqui era uma lagoa, uma plantação de arroz. Era a Fazenda do Aarão (Aarão Soares da

Rocha, prefeito de Resende nos períodos de 1967 a 1971 e 1973 a 1976) aqui era arrozal, tinha peixe, pescava-se na lagoa. Construíram aqui uma área que não projetaram legal, porque se tivesse projetado melhor, esse aterro teria mais meio metro de altura. As casas ficaram mais baixas do que a Rua". (CARDOSO, 2012, p. 145)

E conclui que a construção dos dois conjuntos habitacionais, CHCA e COOPHASUL significou um intenso processo de produção da periferia de Resende para famílias trabalhadoras pobres e de classe média baixa, desencadeado a partir de 1983, quando se destacou a presença de trabalhadores nas indústrias locais. Destaca também que a rápida urbanização da região oeste do município ocorreu de forma subordinada à dinâmica fundiária local, assim, os antigos proprietários de terras e os novos agentes da incorporação imobiliária e da construção civil, além do poder público, atuaram e ainda atuam de forma determinante sobre o perfil de ocupação do território. (CARDOSO, 2012)

A construção dos conjuntos habitacionais CHCA e COOPHASUL foram as últimas grandes realizações de uma política habitacional em Resende, e o processo de sua construção nos permite observar as relações entre Estado, atores locais e uso do solo. Tornou-se uma contradição, o fato de um escritório especializado em arquitetura e urbanização ter sido contratado a fim de desenvolver um projeto de urbanização completo (com infraestrutura, lazer, habitações e polos educacionais) diante de um diagnóstico que revelou um déficit habitacional no município, e esse plano urbanístico não ter sido executado.

Apesar da existência de um plano habitacional para a região leste do município, onde hoje é o município de Porto Real, na prática, foi executado um projeto habitacional na região oeste do município, numa área que anteriormente fazia parte da propriedade rural de um funcionário do poder público executivo municipal, carente de infraestruturas básicas e ignorando o diagnóstico do plano e o projeto pré-existente.

Outro vetor expressivo de expansão urbana de Resende diz respeito aos conjuntos residenciais e condomínios de classe média alta no alto e ao longo de vias estruturais, que surgiram também na Zona Oeste de Resende, sobretudo a partir dos anos 2000, expressando a produção e práticas sócio espaciais de segregação social. O que separa esses conjuntos residenciais juntamente com os condomínios e os bairros da Grande Alegria, além dos muros, é apenas uma via estrutural (estrada Resende-Riachuelo)

Segundo Villaça (1998), a segregação é definida como um processo segundo o qual diferentes camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou

conjuntos de bairros da metrópole, atentando para as “classes acima da média” que tendem a se segregar em uma única região da metrópole, não se limitando ao contraste “centro-periferia”.

Segundo (SPOSITO e GOES, 2013), as *Gates Communitities* ainda no final do século XIX foram precursoras dos espaços residenciais murados e providos de segurança particular nos Estados Unidos, e segundo Caldeira(2011), os condomínios residenciais fechados surgiram no Brasil no início da década de 1970, com o Alphaville de Barueri-SP, lançado em 1974, seguindo o modelo das *Edges Cities* americanas, e foram erguidos no começo do boom do mercado imobiliário e do financiamento estatal.

Em Resende, esse processo de condominização de bairros horizontais se apresentou no início dos anos 2000 juntamente com o crescimento de bairros residenciais não murados, porém, estritamente residenciais e ausentes de infraestrutura de comércio.



Figura 04- Vista Geral de Resende- Fonte: Elaboração própria com base em Google Earth

Desenvolvimento da pesquisa de ITBI - RENDA – A coleta de dados

A fim de analisar a tendência e o comportamento das práticas e segregação social, e formas de uso e ocupação do solo subordinada a uma lógica de reestruturação produtiva presentes na Zona Oeste de Resende, foram obtidos dados relativos aos registros de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos- ITBI dos imóveis novos e usados dos principais bairros da zona oeste de Resende.

O ITBI corresponde ao imposto que incide sobre a transferência onerosa de titularidade de bem imóveis, e a partir do arquivo de dados fornecidos pelo Departamento de Arrecadação

Tributária- DAT da Secretaria de Fazenda do Município de Resende obtivemos acesso aos registros de venda de imóveis novos e usados no período de 2002 a 2015.

Esse recorte temporal justifica-se pelo período do início do sistema informatizado da Prefeitura Municipal de Resende para registros, e coincide com o período prontamente posterior à implantação das duas principais plantas industriais do setor automotivo que se instalaram na região em 1996 e 2001.

O fator que justifica a consideração de imóveis novos e usados na presente pesquisa, diz respeito à relação entre o tempo e a depreciação do valor dos imóveis. O valor de um imóvel antigo deprecia mais lentamente quando comparado a um imóvel novo e a partir de uma leitura do mercado de usados, é possível investigar a transformação de um local ou da cidade como um todo. (SMOLKA,1987)

Interessa-nos, portanto, quantificar as transações de compra e venda dos imóveis novos e usados a fim de verificar a tendência dos movimentos desse mercado no decorrer dos anos.

A tabela abaixo especifica os bairros da Zona Oeste que foram inseridos e analisados no recorte espacial mencionado e suas respectivas classes de renda.

Tabela 01- Classificação de Classe de Renda por bairro

BAIRRO	RENDA (R\$) *	Classe de Renda*
Cidade Alegria	R\$ 1172,51	D
Nova Alegria	R\$ 1153,13	D
Jd Primavera	R\$ 942,02	E
Toyota	R\$ 930,42	E
Jd Alegria	R\$ 826,66	E
Condomínio Morada das Agulhas	R\$ 7141,54	B
Casa da Lua	R\$ 5619,51	B
Morada da Colina	R\$ 4017,47	C
Mirante das Agulhas	R\$ 2705,56	C
Condomínio Limeira Tennis Club **	Inserido no mesmo setor que a Morada da Colina	C
Condomínio Limeira Town House	Inserido no mesmo setor que a Morada da Colina	C
Condomínio Terras Alpha**	Inexistente em 2010	

*(segundo a variável de renda: Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas com rendimento responsáveis pelos domicílios particulares - Censo 2010 do IBGE – salário mínimo de R\$510,00)

**(O Condomínio Limeira Tennis Club e o Condomínio Terras Alpha são os loteamentos de mais elevados padrões de Resende, porém, o primeiro, por estar inserido no mesmo setor de renda da Morada da Colina segundo os critérios do IBGE, nos impede evidenciar a Classe de Renda do grupo de moradores

que muito provavelmente se enquadraria em A ou B. O segundo, por não estar concluído em 2010 também não preencheu essa lacuna da pesquisa. Expectamos os dados do próximo Censo em 2020, com o intuito de reestruturar a pesquisa com novos dados atualizados).

A classificação dos bairros por classes de renda, verificados na tabela acima, nos permite verificar a existência da diferença entre os grupos de renda na mesma área do município de Resende, onde a diferença no recorte espacial pode ser visualizada no mapa abaixo.

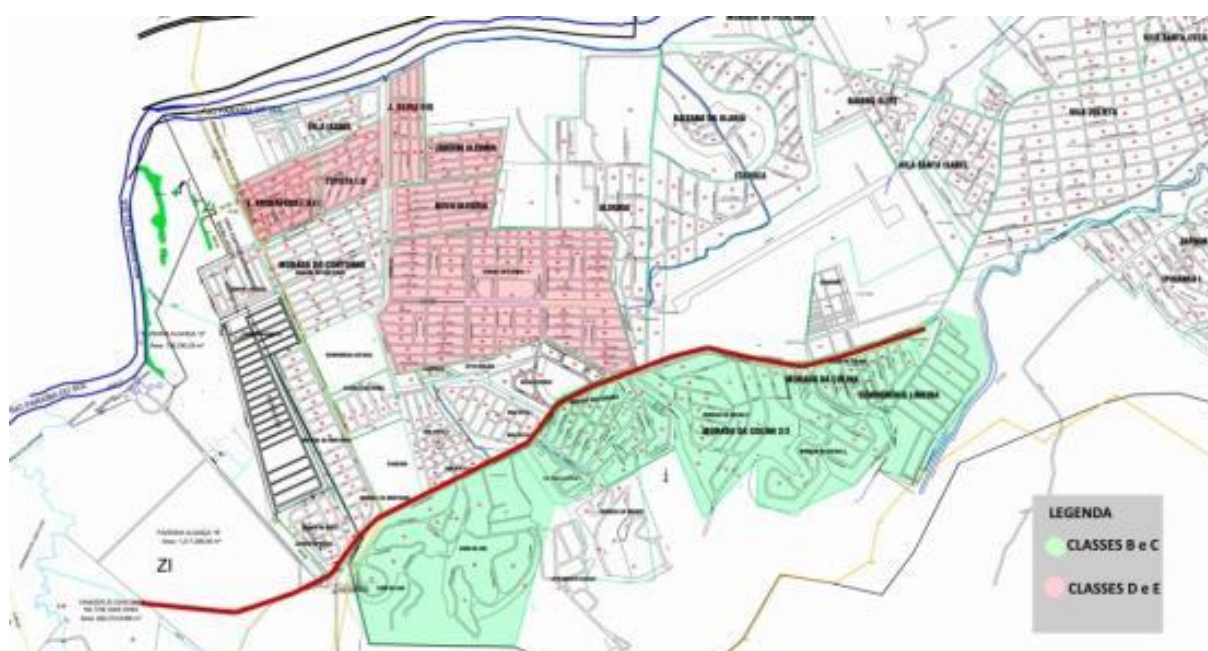


Figura 03- Elaboração própria a partir da base cadastral do município de Resende

Banco de Dados

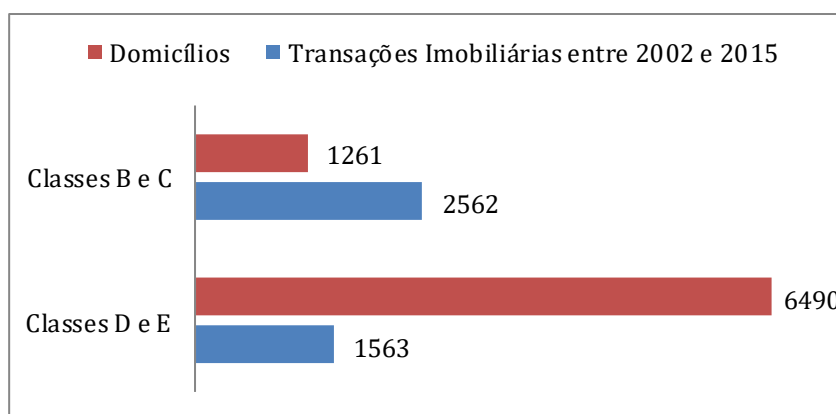
A partir da coleta dos dados presente nos registros de ITBI foi possível estruturar um banco de dados para realização das análises. Das fichas originais registradas no Departamento de Arrecadação Tributária-DAT, foram excluídos os campos referentes ao Nome e CPF dos envolvidos nas transações imobiliárias a fim de permanecer em sigilo e preservar a identidade dos mesmos. A partir do banco de dados estruturado, foi possível a elaboração de gráficos a fim de quantificar, ilustrar e apontar a dimensão estatística dos fenômenos que a presente pesquisa explora.

A dinâmica imobiliária residencial- Os dois grupos de renda

Para o presente estudo, que se trata de uma análise quantitativa dos dados, isolamos os bairros a serem analisados em dois grupos. No primeiro grupo, incluímos os dados referentes aos bairros classificados como de classes “B e C”, e o segundo composto pelos dados referentes aos bairros de classes “D e E”.

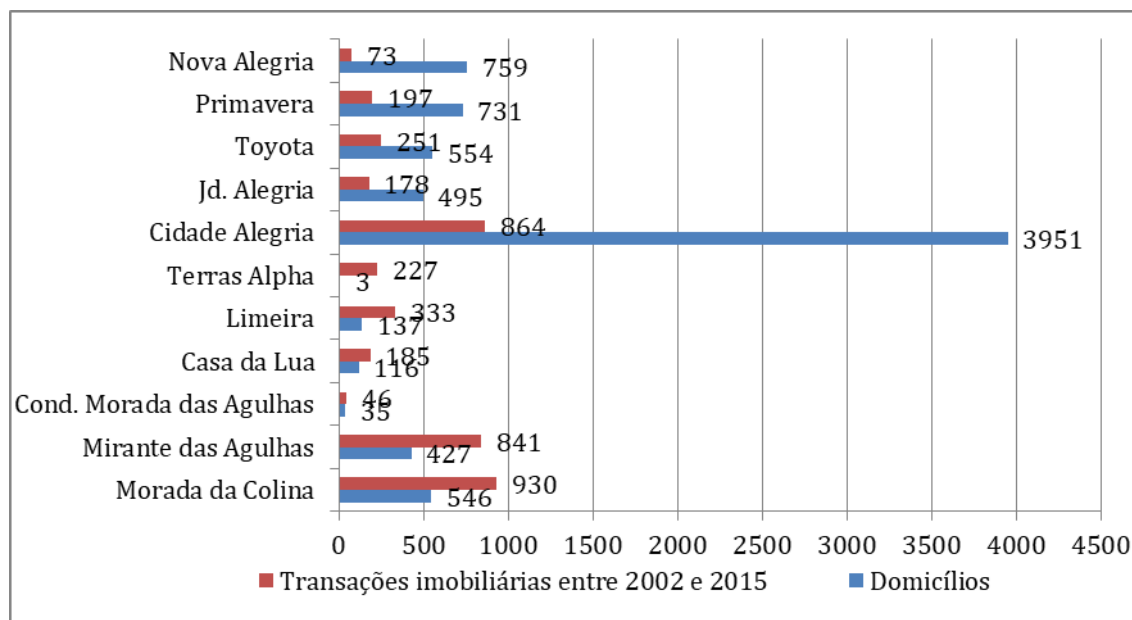
Após a limpeza realizada no banco de dados da pesquisa, temos um número total de 4125 transações imobiliárias em 7751 domicílios no espaço temporal de 14 anos. Temos, portanto, em média, que cerca de 50% dos imóveis foram transacionados no período compreendido entre 2002 e 2015, o que significa uma rotatividade de 3,6% ao ano.

Gráfico 01- Volume de transações imobiliárias e Estoque de domicílios



Fonte: Elaboração própria baseada nos dados de ITBI- Prefeitura Municipal de Resende

Gráfico 02- Volume de transações imobiliárias e estoque de domicílios- (Por bairro. 2002-2015)



Fonte: Elaboração própria baseada nos dados de ITBI- Prefeitura Municipal de Resende

Considerações finais

Cabe aqui reafirmar as relações que Corrêa (2011) estabelece entre agentes sociais, escala e produção do espaço, considerando a produção do espaço como decorrente da ação de agentes sociais concretos, com papéis não rigidamente definidos, portadores de interesses, e muitas vezes de contradições.

A pesquisa indica que se trata de uma contradição a localização do bairro Cidade Alegria na Zona Oeste ter sido erguido numa área que fazia parte da propriedade rural de um funcionário do poder público executivo municipal, carente de infraestruturas básicas e distante de áreas centrais e do Polo Urbo-Industrial de Porto Real. Os conjuntos habitacionais foram erguidos mediante um diagnóstico elaborado na década de 1970, que revelou um déficit habitacional no município como consequência do aumento de indústrias na região. O mesmo diagnóstico previa a localização de conjuntos habitacionais na porção leste do município e não oeste, como de fato ocorreu, gerando impactos expressivos para Resende e Porto Real.

Um dos problemas urbanos agravados relaciona-se com o deslocamento diário casa-trabalho em horários de pico entre a Zona Oeste de Resende (incluindo veículos próprios, automóveis individuais que são cedidos ou tem a aquisição facilitada aos funcionários das indústrias automobilísticas somados aos ônibus fretados), e o Polo Urbo-Industrial, gerando

impacto significativo sobre o tráfego urbano em vias arteriais e entradas de acesso à Resende, mesmo após a construção do acesso oeste em 2010 ter minimizado essas consequências.

Outra contradição que observamos aqui é o crescimento dos bairros destinados a classes mais altas, os que estamos chamando de “B e C”, também na Zona Oeste do município. O que separa os bairros de classes “B e C” dos bairros de classes “D e E” é uma rodovia (Estrada Resende-Riachuelo). Portanto, mesmo havendo uma área destinada a bairros de classes mais baixas, ao longo dos anos, os agentes imobiliários conseguiram inserir bairros de classes mais altas numa mesma área, possibilitada pela convivência do Estado.

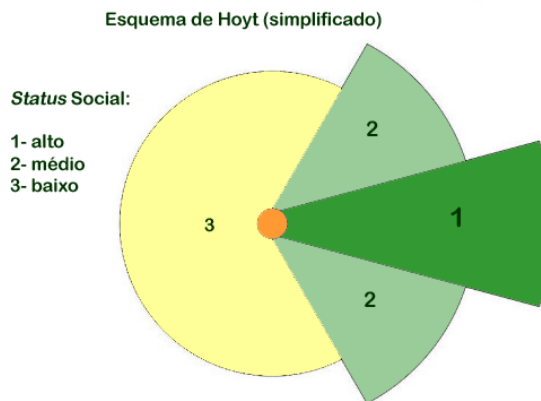
Observamos que entre 2002 e 2015 os agentes imobiliários encontraram um espaço mais seguro e estável para investimentos nos bairros de classes mais altas, além de criar novos espaços para empreendimentos condominiais.

A análise da atual configuração da Zona Oeste do município de Resende, bem como das particularidades dos bairros inseridos no recorte espacial da pesquisa, confirma que o novo padrão de acumulação capitalista estabelecido em Resende e em seu entorno, refletiu em uma nova divisão social e territorial do trabalho, configurando desdobramentos espaciais importantes no que diz respeito às funções urbanas.

Com relação à dinâmica imobiliária nesses espaços, confirmamos o que Melazzo (2013) destaca sobre o aumento da demanda de consumo estabelecido em cidades médias, que possibilitou que alguns setores da economia, inclusive que agentes incorporadores imobiliários migrassem para esses espaços a fim de valorizar seus capitais a partir dessas demandas, gerando novos bairros habitados pelos grupos sociais de alto “status”, que constituem a demanda solvável para o capital imobiliário, onde interessa produzir novos bairros dotados de novos valores de uso. (CORRÊA,1989)

A pesquisa observa na Zona Oeste de Resende a tendência da reprodução do padrão espacial de segregação residencial proposto por Hoyt (1939), onde a lógica do modelo está na tendência auto segregativa da população de alto *status*, que se expande ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade, exposto de maneira simplificada na figura abaixo, onde as áreas residenciais de alto *status* localizam-se no setor de maiores amenidades, estando cercadas pelos setores de população de médio *status*. Diametralmente oposto, encontra-se um amplo setor habitado pela população. (HOYT, apud. CORRÊA,1989, p.66)





Fonte:Elaboração Própria com base em Hoyt(1939)

Os fatos apurados pela pesquisa reforça o oferecimento de financiamentos de loteamentos para classes mais altas no início do século XXI, excluindo a grande parcela da população brasileira que está inserida em classes de renda mais baixas. Isso reforça padrões de segregação e controle do mercado para produção de terra urbana, onde agentes imobiliários encontraram território para a produção de condomínios e loteamentos residenciais para classes mais altas, apesar de se tratar de um recorte espacial inicialmente destinado a populações de baixa renda, reforçando parâmetros de segregação espacial naquela área.

Essa tendência da distribuição da população sob influência do mercado imobiliário e interferência governamental, marcada pela exclusão da participação da população de menor renda nos mercados e nos programas governamentais, e o aumento da auto segregação das elites tende a reforçar o antagonismo entre as camadas da população brasileira, que se trata de uma das sociedades mais desiguais do mundo.

REFERÊNCIAS

- ARBIX, Glauco. Guerra Fiscal e Competição Intermunicipal por Novos Investimentos no Setor Automotivo Brasileiro. – **Revista Dados** [online], Rio de Janeiro, vol.43, n.1, pp. 00-00, 2000
- BENTES, J. C. G. **Dispersão urbana no Médio Paraíba Fluminense**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (Usp/Fau), 2014.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Ed. 34. São Paulo: EDUSP, 2000. 399p.

CARDOSO, Isabel Cristina da Costa. Desenvolvimento, expansão urbana e segregação social: desafios ao desenvolvimento urbano de Resende a partir do século XXI. In: RAMALHO, J.R.; FORTES, A. (Orgs.) **Desenvolvimento trabalho e cidadania: Baixada e Sul-Fluminense**. 1 ed. Rio de Janeiro: 7 letras, 2012. p.125-160

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1989

CORRÊA, R. L. A.. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço. In: CARLOS, A.F.; SOUZA; M. L.; SPOSITO; M. E. B.(Org.). **A Produção do Espaço Urbano: Agentes, Processos, Escalas e Desafios**. 1ed. São Paulo: Contexto, 2011, p. 40 -51

FURTADO, Fernanda; SMOLKA, Martim. Argumentos para a reabilitação do IPTU e do ITBI como instrumentos de intervenção urbana (progressista). **Espaços e Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais Urbanos, p.87-103, 198

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 16ªed. São Paulo: Loyola 2007. 349 p

LIMA, Raphael. **Açúcar, Coca-Cola e automóveis: Ação político-empresarial na construção de um “município modelo” em Porto Real (RJ)**. 2005. 169 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia e Antropologia). Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Rio de Janeiro

PIANCASTELLI, M e PEROBELLI, F. **ICMS: evolução recente e guerra fiscal**. IPEA, 1996 (Texto para Discussão)

RAMALHO, José Ricardo. Novas Conjunturas industriais e participação local em estratégias de desenvolvimento. In: SANTANA, Marco Antônio. (orgs). **Trabalho e Desenvolvimento Regional: Efeitos sociais da indústria automobilística do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Mauad: URFJ – PPGSA; Brasília, DF: CAPES, 2006

RODRIGUES, I. J.; PONTES, Cecilia Carmen Cunha ; RAMALHO, José Ricardo ; SANTANA, Marco Aurelio . Velhos e Novos Operários da Indústria Automobilística: comparação entre o ABC Paulista e o Sul Fluminense. In **Trabalho e Sindicato em antigos e novos territórios produtivos: Comparações entre o ABC Paulista e o Sul Fluminense**- RAMALHO J. R e Rodrigues I. J (orgs) São Paulo, 2007

SMOLKA, Martim. O Capital Incorporador e seus movimentos de Valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, Ano II, nº1. Jan/Abr, p. 41-78, 1987

SPOSITO, E. S. Reestruturação produtiva e reestruturação urbana no estado de São Paulo. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona. Vol. XI, núm. 245 (69), 01 ago. 2007

SPOSITO, Maria Encarnação, GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo, Editora Unesp, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.