



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

Isabel Cristina da Costa Cardoso¹

RESUMO:

O trabalho analisa o tema do desenvolvimento capitalista a partir da dinâmica de produção social do espaço urbano. Assim, considera o processo de desenvolvimento urbano recente da cidade de Resende, no Estado do Rio de Janeiro, e os fatores responsáveis pela expansão da ocupação urbana desigual da região oeste da cidade. Analisa como as atuais formas de uso e ocupação do território pelo Estado e pelas classes sociais estruturam práticas de segregação social, de valorização fundiária e de produção de novas centralidades que transformam o ambiente construído e aprofundam as formas de desigualdade urbana.

PALAVRAS-CHAVE: Resende, produção social do espaço; desenvolvimento urbano desigual; segregação social; valorização fundiária.

ABSTRACT:

The paper analyzes the theme of capitalist development from the dynamics of social production of urban space. It considers the process of recent urban development of the city of Resende, in the State of Rio de Janeiro, and the factors responsible for the unequal expansion of urban occupation in the region west of the city. It analyzes how the current forms of use and occupation of territory by the State and social class structure of social segregation practices, valuation of land and production of new centers that transform the built environment and deepen forms of urban inequality.

Keywords: Resende; social production of urban space; unequally urban development; social segregation; valuation of land.

¹ Doutora. Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). E-mail: icostac@superig.com.br



I – INTRODUÇÃO

O trabalho apresenta os resultados da primeira fase da pesquisa “Dos conjuntos habitacionais à construção da Usina Siderúrgica de Resende: um estudo das transformações nas formas urbanas do trabalho e da cidade na Região da Grande Alegria”². O objetivo deste trabalho é analisar como as atuais formas de uso e ocupação do território de Resende, pautadas por distintos projetos de desenvolvimento da região Sul Fluminense do estado do Rio de Janeiro, conectados à dinâmica capitalista global/local, estruturam práticas de segregação social, de valorização fundiária e de produção de novas centralidades responsáveis pela criação de um perfil de desenvolvimento urbano desigual da cidade. Para tanto o texto discute o desenvolvimento urbano recente da cidade de Resende e os fatores responsáveis pela expansão da ocupação urbana desigual da região oeste da cidade.

O trabalho parte da consideração que a regulação das formas de uso e ocupação do espaço urbano é tarefa central das ações do Estado no campo da política urbana. Nesse sentido, analisa alguns diagnósticos produzidos pelo processo de discussão e revisão do Plano Diretor da cidade de Resende, ocorrido entre os anos de 2007 e início de 2009, notadamente o diagnóstico dos vetores de expansão urbana da cidade que expressam a produção de práticas sócio-espaciais de segregação social. Tais processos urbanos estão articulados às políticas de desenvolvimento econômico-industrial da cidade e da região do Médio Vale do Rio Paraíba do Sul, impulsionadas a partir da década de 1950 e intensificadas a partir dos anos 90 através da instalação das cadeias produtivas metal-mecânica e siderúrgica, e ao processo de urbanização de Resende.

O trabalho conclui apontando que tanto os vetores de expansão do crescimento da cidade no sentido Oeste, quanto a instalação da indústria siderúrgica da Votorantim

² Os dados e informações sobre Resende fazem parte do acervo da pesquisa, sob minha coordenação, intitulada “Dos conjuntos habitacionais à construção da Usina Siderúrgica de Resende: um estudo das transformações nas formas urbanas do trabalho e da cidade na Região da Grande Alegria.”. A pesquisa compôs o projeto integrado “Desenvolvimento, Trabalho e Cidadania no Rio de Janeiro: as experiências da Baixada e do Sul Fluminense”, no período de 2007 a 2008, sob coordenação de José Ricardo Ramalho. Após o término desse projeto integrado, a pesquisa de campo em Resende prosseguiu no encaminhamento de novas etapas de investigação e encontra-se, no atual momento, em fase de sistematização e análise dos dados.



pressionam o Estado frente ao conjunto das infraestruturas necessárias tendo em vista a concentração populacional neste território, as demandas cotidianas da reprodução social e as necessidades sócio-espaciais do processo de acumulação capitalista em Resende.

II - A TRANSFORMAÇÃO DOS MODOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E OS VETORES CONTEMPORÂNEOS DA EXPANSÃO URBANA DE RESENDE

Resende é uma cidade da região do Médio Vale do Paraíba³ do estado do Rio de Janeiro com uma população total de 119.769 habitantes, segundo o censo de 2010 (IBGE, 2011). Entre os anos de 2000 e 2010, a população de Resende cresceu 14,6%. Quando analisado o comportamento da renda do trabalho no mercado formal observa-se a remuneração média de R\$ 1.828,90 (um mil oitocentos e vinte e oito reais e noventa centavos), em dezembro de 2010, correspondente a 3.5 salários mínimos (SM). Tal média posiciona Resende na segunda colocação frente aos demais municípios da região do Médio Vale do Paraíba, atrás apenas de Porto Real (4.7 SM). As três principais atividades geradoras de empregos formais em Resende, no mesmo período são: serviços (35,48%); comércio (22,34%) e indústria de transformação (20,69%).

Não obstante a importância dos indicadores demográficos e de renda do mercado formal de trabalho, estes não possibilitam, por si, compreender a dinâmica de transformação das formas de uso e ocupação do território, particularmente os fatores responsáveis pela expansão urbana da ocupação da região Oeste de Resende. É necessário articular outras variáveis de análise propriamente espaciais identificando os sujeitos e processos que atuam na produção e transformação social do território.

Nesse sentido, o processo de discussão e revisão do Plano Diretor da cidade⁴, iniciado em 2007, visando uma intervenção qualificada do planejamento e da

³ A Região do Médio Vale do Paraíba integra a região Sul Fluminense junto com a região da Costa Verde e parte da região Centro-Sul do estado do Rio de Janeiro.

⁴ Após a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, e da criação do Ministério das Cidades, em 2003, foi estabelecida uma campanha nacional para revisão dos Planos Diretores em cidades com mais de vinte mil habitantes. O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e enquanto tal deve observar as diretrizes da política urbana definidas no Estatuto da Cidade. No ano de 2007, foi realizada a Plenária do Fórum da Cidade, marco inicial do processo de Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial de Resende (PDDUTR) Entre esta data e o momento da promulgação da lei do Plano Diretor pelo poder executivo, transcorreram aproximadamente 14 meses, tempo em que também se processou a transição da gestão municipal. Assim, o referido marco legal e de planejamento foi discutido e concebido no governo do então prefeito Sílvio de Carvalho, do Partido do Movimento Democrático



gestão do Estado sobre o território, produziu, entre outros estudos⁵, o Plano Estratégico de Ocupação de Vazios Urbanos e Contenção do Espriamento (PEOVUCE) (2008), e uma série importante de documentos de estudo e diagnóstico da cidade entre eles os documentos de “Caracterização regional e urbana” (2008b) e de “Habitação e Regularização Fundiária”(2008a). A partir do conjunto destes documentos foi possível identificar três vetores de expansão urbana da cidade.

“Hoje se observa em Resende pelo menos três vetores de expansão mais expressivos. Um deles diz respeito ao processo de verticalização observado nas áreas centrais, infraestruturadas. Um outro vetor de expansão na direção oeste diz respeito aos condomínios de classe média e alta, no alto e ao redor das colinas e ao longo das vias estruturais. O terceiro vetor, também na direção oeste, é expresso pela expansão de moradias populares na Grande Alegria. Tal vetor deverá ser reforçado com a instalação da siderúrgica da Votorantim e pelo término do acesso oeste.” (Prefeitura Municipal de Resende, abril de 2008: pp:10-11)

Interessa analisar os dois últimos vetores que incidem sobre a região Oeste e que expressam a produção de práticas sócio-espaciais de segregação social. Tais processos urbanos estão articulados às políticas de desenvolvimento da cidade e da região do Médio Vale do Rio Paraíba do Sul, notadamente a partir das décadas de 1950, e ao processo de urbanização de Resende com alta concentração demográfica na região Oeste da Cidade, na área conhecida como região da Grande Alegria.

Em particular, alguns grandes empreendimentos se destacam nesta dinâmica urbano-industrial: a instalação da Indústria Química de Resende (IQR), no ano de 1957, hoje Indústria Clariant S.A, e a construção do Conjunto Habitacional Cidade Alegria (CHCA), produzido pela Companhia Habitacional de Volta Redonda (COHAB-VR), no início dos anos 1980, em convênio com a Prefeitura de Resende e com recursos do antigo Sistema Financeiro de Habitação. Este último empreendimento público habitacional

Brasileiro (PMDB) e aprovado, em 2009, no início do mandato do atual prefeito José Rechuam Junior, do Partido Democratas (DEM).

⁵ Tendo em vista que o governo municipal de Resende iniciou, logo após a aprovação do Plano Diretor, em 2009, novo processo de discussão sobre o planejamento do desenvolvimento urbano de Resende que culminou com a aprovação de um novo Plano Diretor, em janeiro de 2013, não será possível incorporar os estudos do novo Plano Diretor. Tal conteúdo está em fase de análise pela pesquisa e será objeto de futura sistematização e publicação. Assim, o presente texto trabalhará com os materiais institucionais gerados no período de 2007-2008 que embasaram o Plano Direto vigente até dezembro de 2012.



foi responsável pelo desbravamento e a ocupação da região Oeste mediante o clássico padrão de urbanização através da produção de periferias rarefeitas do ponto de vista da vida urbana. A partir do final dos anos noventa Resende e Porto Real, após a emancipação deste último, em 1995, transformaram-se em municípios destinatários do novo parque metal-mecânico da região com a instalação da indústria automotiva através das fábricas da Volkswagen Ônibus e Caminhões, em 1996, e da PSA Peugeot Citroën, em 2001, nos respectivos municípios. A partir de 2011, um novo impulso à cadeia metal-mecânica foi produzido através da construção da planta industrial de máquinas pesadas da Hyundai, em Itatiaia, e da aprovação da nova planta automobilística da Nissan em Resende, além dos investimentos anunciados pela MAN Latin America – após aquisição da Volkswagen Caminhões e ônibus - na ordem de um bilhão de reais, previstos para expansão da produção e das instalações industriais também no referido município.

O século XXI reservou também a Resende a chegada de um novo setor de atividade industrial, o siderúrgico, quando o Grupo Votorantim Siderurgia inaugurou, em 2009, na região da Grande Alegria, a nova planta industrial da Usina Siderúrgica de Resende – Mini Mill. No lastro dos novos investimentos econômico-industriais, cabe destacar a chegada de novas cadeias produtivas, organicamente vinculadas à diversificação do mercado consumidor do município, como a da construção e incorporação imobiliária responsável pela geração de novos produtos de mercado, como os condomínios fechados e, mais recentemente, o “bairro fechado” do loteamento AlphaVille, voltados para os segmentos sociais de classe média-alta e de alta renda. Na mesma direção dos investimentos mais recentes do capital imobiliário, grandes redes de comércio atacadista e de shopping centers, se instalaram a partir de 2011.

Segundo informações do documento “Caracterização Regional e Urbana” (2008b), integrante dos estudos e diagnósticos do Plano Diretor de Resende,

a expectativa é de que dois novos empreendimentos devam impactar Resende: Fazenda Limeira e Bella Vista Residencial. O primeiro é um empreendimento habitacional, em área infra-estruturada, com zoneamento interno e lotes comerciais, com área de aproximadamente 1.400.000 m², situando-se a cerca de 2km do centro da cidade de Resende, limitando-se à nordeste com o bairro do Manejo e ao nordeste com o Jardim Brasília, na estrada Resende/Riachuelo (Av. Cel. Mendes). Já o Bella Vista Residencial será construído na Beira Rio, margem sul.



Tal empreendimento insere um novo conceito de habitação, difundido em várias cidades do Rio de Janeiro, cuja principal característica é a de condomínio fechado, oferecendo infra-estrutura dentro de seus limites. (Prefeitura Municipal de Resende, Janeiro de 2008b: p.20)

O empreendimento Fazenda Limeira nunca chegou a ser realizado enquanto um projeto urbanístico único. A área referida acima de 1.400.000 m² foi desmembrada em projetos de loteamentos distintos ao longo dos anos. Entre esses projetos, cabe destacar dois já existentes: o “Residencial Limeira Tênis Clube” e o “Limeira Town House”. Nestes dois empreendimentos o proprietário das terras, Mário Periquito, atuou também como incorporador imobiliário através da Limeira Empreendimentos Imobiliários.

O mais recente projeto de loteamento em terras da antiga fazenda Limeira, o “Terras Alpha Resende”, é uma iniciativa do grupo AlphaVille que ocupa um total de 411.976,05m². Este empreendimento, além de contar com uma infraestrutura bem mais diversificada, aprofunda o perfil de sociabilidade urbana dos dois condomínios já instalados nas terras da Limeira. Trata-se de um tipo de produto criado pelo mercado imobiliário que possui algumas características de valor agregadas, entre estas um estilo de vida bucólico e produtor de uma sociabilidade de auto-segregação (CALDEIRA,2000) que se manifesta em uma dinâmica de vida que busca a auto-suficiência para dentro dos muros do próprio loteamento.

A ação do capital imobiliário na constituição de formas segregadas e desiguais do espaço produz a “marca” dos empreendimentos ambientalmente sustentáveis. O que se vende não são apenas condomínios residenciais, mas um estilo de vida pretensamente em harmonia com a natureza e que se materializa em bairros ecologicamente corretos, construídos e postos à venda pelo mercado. O capital imobiliário se apropria da natureza de forma a conferir ao ambiente uma espécie de “marca” distintiva dos negócios que agrega valor aos novos produtos imobiliários e permite, assim, a extração da renda fundiária decorrente dos preços de monopólio (MARX,1988).

A partir dos conteúdos veiculados pelas ações de propaganda e marketing do condomínio Terras Alpha Resende, verifica-se que a concepção de tal empreendimento está pautada no planejamento urbano não de um condomínio, mas de um bairro, daí contar com funções não apenas residenciais. Nesse sentido, parte de seu terreno é destinada à instalação de centros comerciais que passarão a funcionar como nova



centralidade no território. Contudo, a interação com o entorno, estimulada através do uso comercial, busca alcançar os moradores dos bairros vizinhos de igual ou próximo perfil social como os do Jardim Brasília, Ipiranga I e II, Residencial Limeira Tênis Clube, Limeira Town House, Morada da Colina, Casa da Lua, Mirante das Agulhas. É interessante observar que estes mesmos condomínios e loteamentos formam uma espécie de “cinturão” de bairros de classe média-alta e de alta renda que margeia os loteamentos e conjuntos habitacionais populares integrantes da área da Grande Alegria.

III - A EXPANSÃO URBANA SEGREGADA PARA AS FRANJAS DA CIDADE

A construção do Conjunto habitacional Cidade Alegria (CHCA) foi um dos marcos histórico-espaciais do desenvolvimento do município e da expansão da ocupação das terras da cidade na direção Oeste. À este fenômeno característico da política urbana habitacional dos anos 80, se somará a diversificação das formas de uso e ocupação das terras à Oeste do território impulsionada, a partir dos anos 2000, pelas novas práticas imobiliárias, da política urbana e fundiárias para a região. Até então, esta parte da cidade era caracterizada pela predominância de antigas propriedades rurais que perderam capacidade econômica e produtiva e deixaram de desempenhar suas tradicionais funções. Uma dessas antigas propriedades produtoras, o Sítio Vista Alegre, foi desmembrada, nos anos 1980, em duas porções de sua área total e posteriormente vendidas para construção do Conjunto Habitacional Cidade Alegria e do Conjunto da Cooperativa Habitacional dos Operários do Sul Fluminense (COOPHASUL). No total, foram produzidas 3.501 unidades habitacionais. A expansão das fronteiras de 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, através do clássico processo de produção de periferias através da espoliação urbana e de uma expansão urbana rarefeita. Logo após estes conjuntos sucederam-se outros, também de iniciativa pública, a partir da mesma dinâmica sócio-espacial de expansão urbana rarefeita e, em especial, transformando e adaptando cada vez mais os tradicionais usos rurais do solo da parte Oeste da cidade às funções e demandas urbanas capitalistas.



Segundo informações coletadas na pesquisa de campo, há em Resende um conjunto de agentes que atuam com construção e incorporação imobiliária e que se destacam nos negócios locais. Dentre estes, cabe destacar a atuação dos grupos de Edimar Guimarães e da Merisa tanto na incorporação de terrenos, quanto na produção de projetos para loteamentos populares na Grande Alegria. Entre tais projetos já executados, destacam-se a construção dos loteamentos Morada do Contorno I e II, de Edimar Guimarães, com projetos aprovados junto ao poder público no ano de 1999. Dentre os loteamentos produzidos pela Merisa S.A Engenharia e Planejamento destacam-se: Mirante da Serra (aprovado em 1996), Morada da Montanha (aprovado em 1998), Jardim Aliança (aprovado em 2001), Jardim D'Oeste (aprovado em 2001), Jardim Aliança II (2006).

A Prefeitura de Resende, ainda na gestão do prefeito Sílvio de Carvalho, através de recursos do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) e do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), ambos integrantes da Política Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (MCidades), com recursos geridos pela Caixa Econômica Federal (CEF), produziu 265 casas na Morada do Contorno, sendo 50 com recursos do PSH e 215 com recursos do PAR, além de 313 casas no Jardim Aliança. Estas últimas unidades habitacionais do Jardim Aliança só foram entregues no ano de 2009, pelo governo do prefeito José Rechuan Junior.

Tais loteamentos e conjuntos habitacionais de casas populares perfazem uma paisagem urbana marcada socialmente pelos segmentos de baixa renda e classe média-baixa e pelas práticas de autoconstrução da moradia, aonde vem se somar outros loteamentos com temporalidades diferentes como o Conjunto Habitacional Cidade Alegria, o mais antigo, o Jardim Primavera I, II e III e Toyota I e II, Jardim Beira Rio, Jardim Alegria, Nova Alegria, Alegria II, Vila Isabel, Vila Lourdes e Santo André.

Todos estes loteamentos e conjuntos habitacionais formam a chamada Grande Alegria, contudo não a esgotam. Os loteamentos Boa Vista I e II, voltados para segmentos de classe média, e alguns condomínios fechados e loteamentos como a Casa da Lua, o Morada das Agulhas, Mirante das Agulhas, Morada do Bosque, Morada da Colina I, II e III, Bela Vista e os condomínios e loteamentos mais recentes já analisados e produzidos nas terras da antiga Fazenda Limeira, o Limeira Town House, Residencial



Limeira Tênis Clube e o Terras Alpha Resende, o conjunto destes empreendimentos ocupa as terras mais bem localizadas da região e formam uma espécie de cinturão de bairros de classe média alta e de alta renda que circunda os bairros populares da Grande Alegria a partir do eixo viário da Av Resende Riachuelo. Cinturão este que expressa a segregação social no território.

Dois fatores importantes que pressionam, ainda mais, os referidos vetores de expansão e que tem contribuído para a valorização fundiária na região Oeste são a instalação da planta siderúrgica da Votorantim e a construção de um novo eixo de integração viária da cidade chamado Acesso Oeste. O que interessa ressaltar são os impactos urbanos gerados pela instalação desta planta industrial e pela construção da ponte do Acesso Oeste sobre o Rio Paraíba do Sul, ambos na Região da Grande Alegria. Mais precisamente importa destacar que estes dois elementos aprofundaram os atuais vetores de expansão urbana da Região Oeste e poderão, inclusive, no futuro, gerar o fenômeno de conurbação com o município de Itatiaia, conforme diagnóstico do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) da Usina Siderúrgica de Resende (VOTORANTIM, 2007).

Por último, cabe destacar um dos principais impactos urbanos da instalação da Siderúrgica e do Acesso Oeste: a dinamização do mercado imobiliário, a valorização dos terrenos, notadamente aqueles localizados na área de influência do anel rodoviário de contorno interligando o Acesso Oeste ao trevo de Bulhões (Regiões Oeste-Sul-Leste), a pressão econômica da especulação e incorporação imobiliárias para o espraiamento da ocupação rarefeita do território na direção das referidas regiões ao contrário da ocupação dos vazios urbanos já existentes na área consolidada da cidade.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A principal consideração diz respeito aos atuais desafios da função pública do planejamento urbano-territorial da cidade de Resende a partir das perspectivas democráticas lançadas pelo novo Plano Diretor de 2009 e pelo Plano Estratégico de Vazios Urbanos e Contenção do Espraiamento de Resende. Um dos desafios centrais é o que se expressa nos interesses de classe dos agentes econômico-industriais privilegiados, como os dos setores imobiliário e siderúrgico, que produzem o espaço urbano capitalista, são refratários ao maior poder de regulação do Estado sobre o



mercado de terras e de produtos imobiliários e que, por isso, buscam flexibilizar o campo das leis e normatizações que atuam como obstáculos à territorialização de seus interesses.

Cabe por último considerar que as concepções e práticas de desenvolvimento são, acima de tudo, construções e exigências políticas. Nesse sentido, não basta a defesa da aplicação da ordem legal dos “direitos” e dos instrumentos urbanísticos. Particularmente os instrumentos jurídicos e urbanísticos criados pelo Estatuto da cidade são os marcos institucionais centrais de atuação do Estado no campo do desenvolvimento urbano e das políticas urbanas. Contudo, não há como implementá-los sem desatar o “nó da terra”, como afirma Maricato (2011), sem questionar as práticas de expropriação e espoliação que sustentam o desenvolvimento da reprodução ampliada do capital no Brasil e em escala global.

BIBLIOGRAFIA

CALDEIRA, Teresa Pires do R. *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Edusp, 2000.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo, Anablume, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. Sinopse do Censo 2010. Rio de Janeiro, Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão/IBGE, 2011.

KOWARICK, Lúcio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1993.

MARICATO, Ermínia. *O Impasse da Política Urbana*. Petrópolis, R.J, Vozes, 2011

MARX, Karl. *O Capital. Crítica da economia política*. Vol 5 , Livro Terceiro, Tomo 2 (Parte Segunda). São Paulo, Nova Cultural, (Coleção Os Economistas), 1988.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE. Plano estratégico de vazios e contenção do espraiamento. Relatório do Diagnóstico Preliminar (produto 4). Prefeitura Municipal de Resende, Secretaria de Gestão Estratégica e Planejamento, Resende, Abril de 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE. Habitação e regularização fundiária. Prefeitura Municipal de Resende, Secretaria de Gestão Estratégica e Planejamento, Resende, Janeiro de 2008a.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RESENDE. Caracterização regional e urbana. Prefeitura Municipal de Resende, Secretaria de Gestão Estratégica e Planejamento, Resende, Janeiro de 2008b.



SPOSITO, Maria Encarnação B. "Formas espaciais e papéis urbanos: as novas qualidades da cidade e do urbano". *Cidades: Revista Científica/Grupo de Estudos Urbanos*, Presidente Prudente, Vol.1, nº1, 2004, pp123-147.

VOTORANTIM. "Relatório de Impacto Ambiental - Votorantim Metais". Rio de Janeiro, Votorantim Metais, 2007.