

A Reestruturação Urbana em Volta Redonda-RJ: Uma Cidade Média Policêntrica e Fragmentada

Urban Restructuring in Volta Redonda-RJ: a Polycentric and Fragmented Medium-Sized City

Eliane Melaraⁱ

Universidade Federal Fluminense
Angra dos Reis, Brasil

Ana Clara Pinto Gasparⁱⁱ

Universidade do Estado do Rio de Janeiro
Rio de Janeiro, Brasil

Marcos Antônio Silvestre Gomesⁱⁱⁱ

Universidade Federal do Triângulo Mineiro
Uberaba, Brasil

Resumo: Considerando as novas dinâmicas espaciais em cidades médias, o artigo tem como objetivo compreender a reestruturação urbana no vetor sudeste de Volta Redonda-RJ, a partir dos novos empreendimentos imobiliários, especialmente aqueles construídos nos últimos 20 anos. Metodologicamente, realizou-se revisão bibliográfica acerca dos temas propostos, trabalhos de campo para observação e coleta de informações, bem como entrevistas semiestruturadas. Constatou-se que muitos investimentos estão sendo implantados no vetor sudeste de Volta Redonda, onde o Shopping Park Sul desempenha papel de destaque neste contexto desde sua inauguração em 2018, o que tem reforçado a policentralidade urbana. Os novos empreendimentos residenciais são voltados para os estratos populacionais de rendimentos médio a alto, reforçando o processo de segregação na cidade, que aliado às novas práticas espaciais desses moradores, solidifica o processo de fragmentação socioespacial em Volta Redonda.

Palavras-chave: Policentralidade Urbana; Fragmentação Socioespacial; Shopping Center; Empreendimentos Residenciais; Volta Redonda.

Abstract: Considering the new spatial dynamics in medium-sized cities, this article aims to understand the urban restructuring in the southeastern vector of Volta Redonda-RJ,

ⁱ Professora Adjunta do Curso de Geografia da UFF/IEAR. melara_eliane@id.uff.br.
<https://orcid.org/0009-0008-9909-9341>

ⁱⁱ Doutoranda no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UERJ. acclaragaspar@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0004-3538-1576>

ⁱⁱⁱ Professor Associado do Departamento de Geografia da UFTM. marcos.antonio.gomes@uftm.edu.br.
<https://orcid.org/0000-0002-1182-3884>

focusing on new real estate developments, especially those constructed in the last 20 years. Methodologically, the study involved a literature review on the proposed topics, fieldwork for observation and data collection, as well as semi-structured interviews. It was found that many investments are being implemented in the southeastern vector of Volta Redonda, with Shopping Park Sul playing a prominent role since its inauguration in 2018, reinforcing urban polycentricity. The new residential developments cater to middle to high-income populations, reinforcing the process of segregation in the city, which, coupled with the new spatial practices of these residents, solidifies the process of socio-spatial fragmentation in Volta Redonda.

Keywords: Urban Polycentricity; Socio-Spatial Fragmentation; Shopping Center; Residential Developments; Volta Redonda.

Introdução

Concomitante à reestruturação produtiva ocorrida no mundo desde 1970, a reestruturação urbana também se faz presente em muitas cidades. No Brasil, esse processo esteve relacionado, entre outros fatores, à desconcentração industrial a partir das metrópoles da região Sudeste, especialmente São Paulo, favorecendo fluxos de investimentos produtivos e populacionais para cidades médias metropolitanas e posteriormente não metropolitanas. Como consequência, os espaços inter e intraurbanos tornaram-se mais complexos. Cidades de porte médio em todo país passaram a ter papéis fundamentais na rede urbana brasileira, com maior complexidade na sua organização interna, apresentando novos processos e formas espaciais (HARVEY, 1992; AMORIM FILHO E SERRA, 2000; ANDRADE E SERRA, 2000).

Segundo Corrêa (2007), cidades médias enquanto conceito definem-se, entre outros, pela atuação de uma elite empreendedora com relativa autonomia econômica e política na cidade, e que possuem uma grande importância funcional na rede urbana. Também é necessário considerar sua localização relativa, como um lugar central na hierarquia regional, não podendo pertencer, desse modo, a uma região metropolitana. Outro elemento indispensável tem a ver com a intensidade e complexidade de suas interações sociais, que podem ser locais, regionais, nacionais e globais, sendo, muitas vezes, controladas por grupos externos.

Devido à automação do setor produtivo industrial e do setor agrícola, o terceiro setor tem se sobressaído quando falamos em investimentos econômicos, com destaque para o setor imobiliário, especialmente para empreendimentos residenciais e comerciais, notadamente shopping centers e espaços residenciais fechados. Diante dessas questões, em vista da intensificação desses processos nos últimos 30 anos e, de forma especial, na última década, buscamos entender essas questões na cidade média de Volta Redonda-RJ, localizada no Vale do Paraíba, entre as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro (Figura 1).

Buscamos, desse modo, analisar os novos elementos de policentralidade e fragmentação socioespacial na parte sudeste da cidade de Volta Redonda, destacando o Shopping Park Sul inaugurado em outubro de 2018, além de diversos empreendimentos residenciais que vêm sendo implantados. É importante destacar que tal cidade tem poucas áreas

propícias para expansão urbana, já que muitas áreas vazias são de posse da Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), não estando disponíveis no mercado. Assim, a parte sudeste é basicamente a única área de expansão da cidade, talvez isso explique em parte o porquê de ser a mais utilizada para investimentos no setor imobiliário.

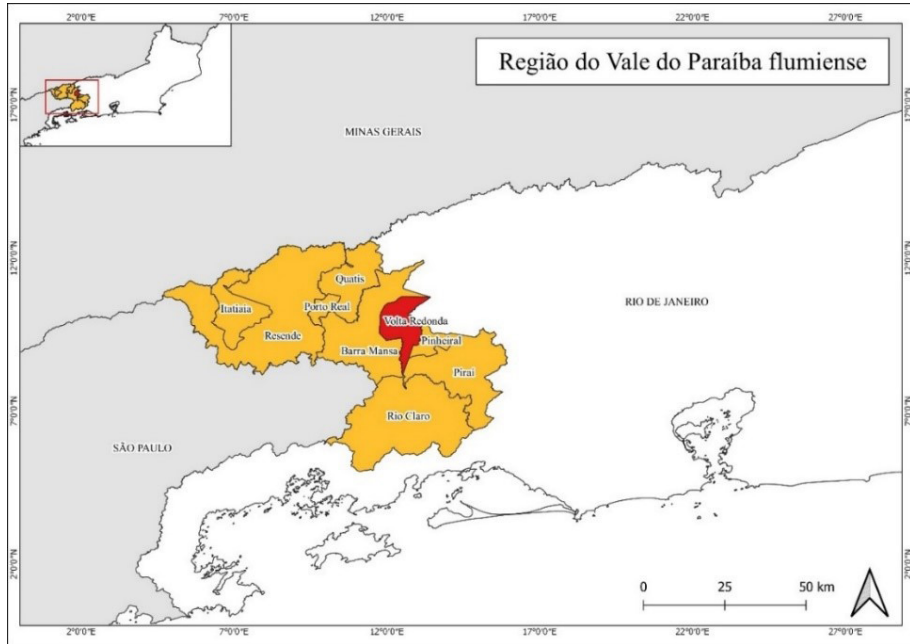


Figura 1 – Região do Vale do Paraíba fluminense.
 Fonte: Base Cartográfica do IBGE. / Elaboração: GASPARG (2023).

Metodologicamente, a pesquisa exigiu procedimentos teóricos e empíricos que, de forma resumida, se expressaram através de a) reconhecimento da literatura sobre o tema e levantamento de dados socioeconômicos em órgãos oficiais, b) entrevistas semiestruturadas com lojistas e também com o administrador do Shopping Park Sul, em 2021, com a finalidade de entender o público-alvo desse empreendimento, c) pesquisas em sites de imobiliárias, e d) visitas in loco acompanhadas de corretores, no ano de 2022, a fim de compreender preços, localização e características dos novos empreendimentos imobiliários residenciais.

Reestruturação Urbana em Volta Redonda: Novas Formas e Processos Urbanos

Considerando o processo de acumulação de capital em Volta Redonda, podemos dizer que a industrialização do Vale do Paraíba se deu, majoritariamente, por meio da instalação da CSN, que possibilitou a instalação de outras plantas produtivas. Inicial-

mente a CSN estava localizada em Barra Mansa, porém, incentivou a industrialização da região do Médio Vale do Paraíba, em que a intervenção estatal foi fundamental. Com a emancipação de Volta Redonda, a CSN passou a pertencer a esse município (MELARA, 2016).

Ao entorno da CSN desenvolveram-se indústrias siderúrgicas e metalúrgicas, especialmente a Metalúrgica Barbará, adquirida em 2000 pela empresa francesa Saint-Globain Canalizações, e a Siderúrgica Barra Mansa (1937), que pertence ao Grupo Votorantim. Outra empresa importante – White Martins – está localizada ao lado da CSN, uma multinacional brasileira que atua basicamente no mercado de fabricação de gases industriais, inaugurada pela primeira vez na cidade do Rio de Janeiro, em 1912, e atua na região há mais de 40 anos. Em Resende, destacamos também a Votorantim, que foi inaugurada em 2009. Desde a década de 1990, outros setores passaram a se instalar na região, especialmente nos municípios de Resende, Porto Real e Pirai, contribuindo no desenvolvimento do setor automobilístico, extração de petróleo e gás, e tecnologia (OLIVEIRA, 2003). Além desses novos processos ocorrendo na cidade e região de Volta Redonda, outro ponto importante foi a privatização da CSN em 1993, que empregou mais tecnologias e reduziu trabalhadores, logo, transformações espaciais puderam ser notadas.

Quanto aos movimentos reestruturantes no espaço urbano de Volta Redonda, podemos destacar o Sider Shopping, primeiro shopping center da cidade. Inaugurado em 1989 pela CBS (Caixa Beneficente dos Empregados da CSN), se localiza na Avenida dos Trabalhadores, antigo trecho da BR-393 ao lado da CSN. Por mais de 20 anos se caracterizou como uma centralidade importante para a região do Vale do Paraíba fluminense, atraindo, por exemplo, moradores/consumidores da cidade de Resende (SILVA, 2017b). Possui 11.542,46m² de ABL, estacionamento com 399 vagas, 76 lojas e quiosques em operação e praça gastronômica com 12 lojas em operação. Além disso, está localizado próximo à Avenida Amaral Peixoto, que concentra grande quantidade de serviços e comércio. Essa área da cidade representa a principal centralidade de Volta Redonda (Figura 2).

Em Volta Redonda, a parte sul, ou mais precisamente o sudeste da cidade tem se caracterizado pela atração de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais desde 2000. Essa é uma área onde a Avenida dos Metalúrgicos dá acesso à BR 116, favorecendo o fluxo regional de mercadorias e pessoas e que está em constante expansão nos últimos 20 anos, com um período estacionado, entre 2013 e 2017. Entretanto, volta a crescer em 2018 com novos empreendimentos, em função da inauguração do Shopping Park Sul no referido ano. Tal situação torna evidente um novo processo de expressão de centralidade na cidade, que contou com 2 mercados atacadistas e uma unidade do hospital Unimed.

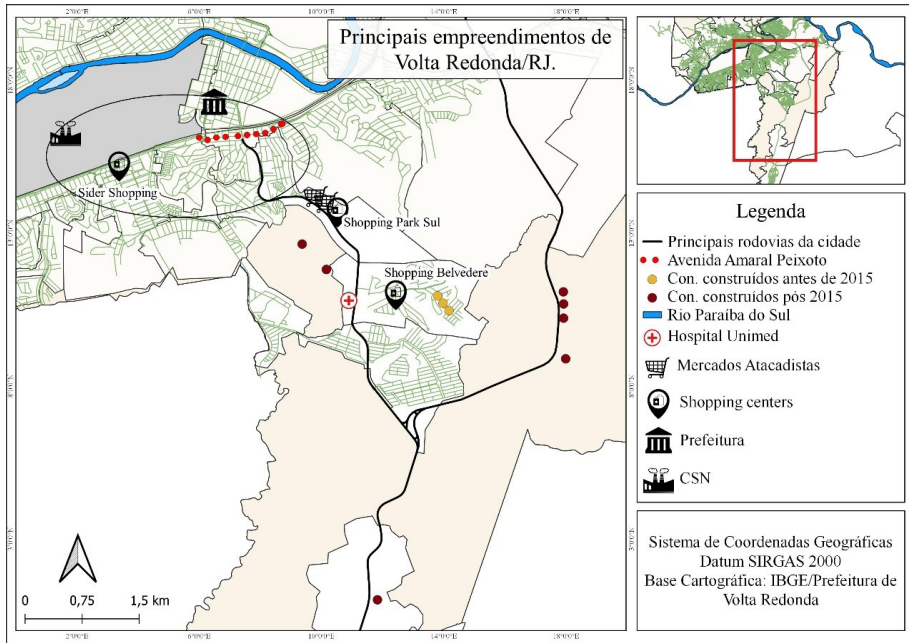


Figura 2 – Principais empreendimentos de Volta Redonda/RJ.
Elaboração: GASPAR, 2023.

Em Melara (2016) e Melara e Silva (2018) constam elementos importantes para redefinição da centralidade nessa parte sudeste da cidade, onde já existiam alguns empreendimentos importantes antes da implantação do shopping center, porém outros vêm sendo implementados. A Figura 3 permite localizar esses empreendimentos, em que a coloração laranja é para os espaços residenciais fechados construídos antes do ano de 2015, assim como a presença do Shopping Park Sul, ao lado de dois mercados atacadistas, o Spani, presente na cidade desde 2017 e o Atacadão, inaugurado em 2022, além do Shopping Belvedere, que se caracteriza como pequena galeria, com restaurantes e lojas comerciais e de serviço. A Unimed, importante centro médico da cidade, que entrou em funcionamento em 1989, também pode ser observada. Os pontos em vinho são os novos empreendimentos que foram observados no trabalho de campo realizado em 2020, construídos pós ano de 2015. Podemos analisar que essa gama de empreendimentos imobiliários residenciais faz parte de um processo de expansão econômica associado aos empreendimentos de comércio e serviços, incluindo o Shopping Park Sul. Além disso, é importante salientar que essa parte da cidade já vinha sendo ocupada por uma população com rendas média e alta, de acordo com os dados do IBGE de 2010. São sete bairros que possuem porcentagem elevada de pessoas que recebem mais de 10 salários mínimos¹.

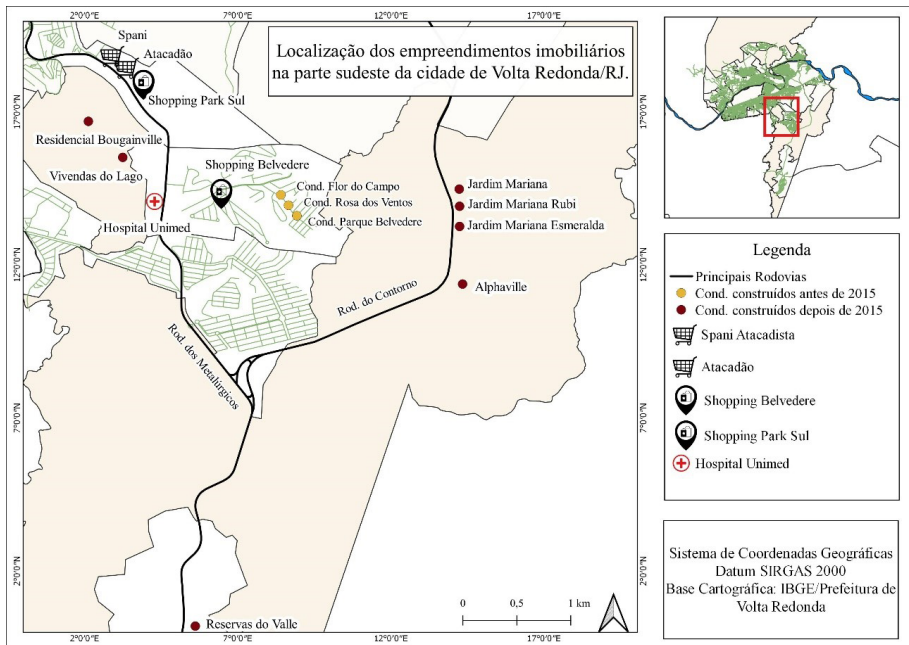


Figura 3 – Localização dos empreendimentos imobiliários na parte sudeste da cidade de Volta Redonda/RJ. Elaboração: GASPARG, 2023.

No Quadro 1 podemos analisar que os empreendimentos: Condomínio Flor do Campo, Condomínio Parque Belvedere e Condomínio Rosa dos Ventos são os mais antigos, anteriores ao ano de 2010. O Recanto do Bosque I, II, III e IV foram construídos um pouco antes do Shopping Park Sul, e o Alphaville já tinha sido aprovado em 2012, porém a construção do condomínio (estradas, áreas de lazer etc.) se deu apenas em 2016. A venda de lotes e construção das casas tem ganhado força nos últimos anos (2021 e 2022), como foi verificado nos trabalhos de campo. O loteamento Reservas do Vale I e II também foi aprovado em 2018, e em 2022 observamos a preparação do terreno e áreas de lazer prontas. As construções no Bougainville Residencial também começaram em 2018, porém no trabalho de campo de 2021 e 2022 observamos a preparação do espaço para venda dos lotes de forma bem avançada. Atualmente muitas residências e prédios estão sendo construídos.

Esses três loteamentos são de alto padrão comercial, voltados para estratos de renda alta, já que os lotes têm preços acima de 200 mil reais e a construção das residências exige elevado padrão arquitetônico, onde muitas unidades apresentam valores superiores a 3 milhões de reais. Os empreendimentos residenciais verticais construídos pela Aceplan são os mais recentes, alguns ainda inacabados. Caracterizam-se por torres de prédios, com apartamentos de 1, 2 e 3 quartos, áreas de lazer em comum, e destinados às classes de rendas médias, como o Jardim Mariana (2020), Jardim Mariana Rubi (2020), Jardim

Mariana Esmeralda e Residencial Mirante (2020). São apartamentos com custo médio de 250 mil reais.

Quadro 1 – Empreendimentos localizados na parte sudeste da cidade de Volta Redonda.

Empreendimento	Ano de aprovação²	Ano de construção/Lançamento	Valores dos lotes/casas (média)	Tamanho/Tipo
Empreendimentos comerciais e serviços importantes				
Shopping Park Sul	2014	2018	-	29.000m ² de ABL
Shopping Belvedere	-	-	-	-
Spani Atacadista	-	2017	-	19.000m ² área construída/ 6.000m ² área de venda
Atacadão	-	2022	-	-
Hospital Unimed	1989	-	-	-
Empreendimentos Residenciais Fechados Verticais				
Residencial Mirante	-	2020	R\$260 mil	apartamentos
Residencial Jardim Mariana Esmeralda	-	2020	R\$214 mil	apartamentos
Residencial Jardim Mariana Rubi	-	2020	R\$ 240/280 mil	apartamentos
Residencial Jardim Mariana	-	2020	R\$ 240/280 mil	apartamentos
Empreendimentos Residenciais Fechados Horizontais (alto padrão)				
Reservas do Valle 1	-	2018	R\$ 230 mil – lote	casas de alto padrão arquitetônico (nenhuma construída)
Reservas do Valle 2	-	2018	R\$ 230 mil – lote	casa de alto padrão arquitetônico (nenhuma construída)
Bougainville Residencial	-	2018	R\$300 mil – lote	Casas/apartamentos de alto padrão arquitetônico (entre R\$700 mil e R\$1.500.000)
Residencial Campo Bello	-	2017	-	apartamentos
Alphaville Volta Redonda	2012	2016	R\$300 mil – lote	casas de alto padrão arquitetônico (entre R\$1 milhão e R\$3 milhões)

Empreendimento	Ano de aprovação²	Ano de construção/Lançamento	Valores dos lotes/casas (média)	Tamanho/Tipo
Empreendimentos Residenciais Fechados Mais Antigos Horizontalizados e Verticalizados				
Recanto do Bosque I	-	2011	R\$140 mil	apartamentos
Recanto do Bosque II	-	2015	R\$ 160 mil	apartamentos
Recanto do Bosque III	-	2012	R\$140 mil	apartamentos
Recanto do Bosque IV	-	2013	R\$150 mil	apartamentos
Condomínio Flor do Campo	1998	2001	R\$360 mil	casas
Condomínio Rosa dos Ventos	1999	2004	R\$230 mil	casas

Fonte: Melara (2016); Grupo Aceplan³; Diário Cidade⁴. Elaboração: Os autores.

Como parte central desta análise, a seguir destacamos as características dos principais empreendimentos mencionados no Quadro 1, construídos pós 2018, quando foi inaugurado o shopping center, incluindo-o.

Shopping Park Sul como Elemento de Policentralidade e Fragmentação Urbana

A interiorização dos shopping centers no Brasil foi mais evidente na década de 1990, especialmente nas cidades médias do Sudeste, que passaram a ter importante função na rede urbana dos estados. Silva (2017a) analisa que os shopping centers são muito importantes na produção e estruturação urbanas, especialmente nas cidades médias, que, por apresentarem dimensões menores que as metrópoles, o impacto na organização interna da cidade é mais expressivo. Desse modo, tal empreendimento quando instalado pode interferir nos aspectos econômicos numa escala local e regional, como também em relação aos aspectos relacionados ao cotidiano das pessoas e em relação à sociabilidade urbana.

Consoante Silva (2017a, p. 206), os shopping centers quando implantados alteram o preço da terra, atraindo outros investimentos imobiliários; fortalecem o processo de descentralização/redefinição da centralidade, oferecendo muitos serviços e comércio, como salas de cinema por exemplo. Geralmente alteram fluxos de mobilidade na cidade (pessoas, informações, mercadorias etc.) e são parte das discussões referentes ao planejamento urbano, participando ativamente da elaboração de políticas públicas das prefeituras. Representam uma área de consumo como também uma marca da vida cotidiana que antes era ocupada no espaço público, pois assumem várias funções: recreação, encontros, aniversários, celebrações etc.

Em Volta Redonda, o Sider Shopping, construído em 1989, e o Shopping Park Sul, inaugurado em 2018, podem ser compreendidos no contexto da reestruturação produtiva mundial iniciada na década de 1970, que adentra o interior do país depois da década de 1990, no qual o setor terciário e de serviços ganha cada vez mais força e notoriedade na economia. De posse dessa discussão, destacamos o Shopping Park Sul em Volta Redonda, que tem favorecido as transformações urbanas na parte sudeste da cidade. Outro ponto importante a ser destacado é a sua localização estratégica próximo a uma das principais rodovias do país, a BR-116, que conecta eixos importantes como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Essa é uma característica comum de muitos shopping centers implantados no Brasil nos últimos anos. Sposito (2013a, p. 50) aponta que esses “grandes lócus comerciais” próximos a vias de circulação rápida desviam fluxos antes direcionados apenas aos núcleos urbanos principais, além de reforçar “as lógicas de clivagem socioeconômicas dos consumidores, já bastante acentuadas pelas tendências contemporâneas de estímulo à ampliação e customização do consumo”.

O Shopping Park Sul, caracterizado como o maior centro de compras do sul fluminense, está localizado no bairro São Geraldo em Volta Redonda, sendo administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão. Segundo o site da Toro Blog de investimento, que analisou os dados na Abrasce, no Brasil há 5 administradoras de shopping centers com maior número de área bruta locável (ABL) e com elevado potencial de investimento, como podemos ver na tabela a seguir. Observamos que a Argo, segundo informações do próprio site, estaria na quinta posição de área bruta locável, se destacando, portanto, no cenário das administradoras desse tipo de empreendimento. Ademais, de acordo com o site, a BrMalls faz parte da empresa como uma das parcerias da Argo. A Tabela 1 evidencia as administradoras com destaque nacional em 2021.

Tabela 1 – Administradoras de shopping centers mais importantes do Brasil em 2021.

Empresa	Valorização desde o IPQ	Área Bruta Locável (ABL)
Aliansce Sonae ⁵	47%	1.440.000 m ²
BrMalls	160%	1.274.200 m ²
Iguatemi SA	309%	710.510m ²
Multiplan	279%	836.382m ²
Argo	-	560.000m ²

Fonte: Adaptado de Toro Blog (2023).

Fundada em 2008, a Argo está gerindo 21 shoppings, sendo seis com participação própria, com mais de 560 mil m² de ABL administrada e mais de 4,5 mil shoppings com participação, contando com diversas parcerias, como Vinci Partners, Annah Engenharia Construção, Shopinvest, Ecia Irmãos Araujo, Iguacú Part. e Emp., Genial Investimentos, LH Investimento, Mirante Incorporações, Saga Malls Administradora, entre outros.⁷

O Park Sul conta com 29.000m² de área bruta locável, um total de 94 lojas divididos entre comércio, serviços, alimentação e estacionamento com 1.000 vagas. Destacamos que o shopping possui também serviços como o da Polícia Federal, para emissão de passaportes. Segundo o próprio site do empreendimento, o shopping é resultado de um investimento de R\$ 300 milhões, além de ser idealizado pela Shoppingvest.

O Park Sul se constitui como um empreendimento capaz de atrair pessoas, mercadorias e informações, na escala inter e intraurbana. De acordo com o site do Shopping Park Sul, o mesmo foi planejado para atrair, além da população de Volta Redonda, moradores das cidades do seu entorno, como Barra Mansa, Resende e Barra do Pirai. Pode-se dizer então que o empreendimento em questão possui um caráter de atendimento intra e interurbano, muito em consequência da sua localização estratégica.

Com esse grande poder de atração, o Park Sul funciona como um aglutinador de funções, redefinindo a centralidade da área onde está implantado. Sendo assim, podemos compreender a redefinição de novas centralidades a partir da relação entre a expansão urbana e os shopping centers, em que esses empreendimentos imobiliários “aparecem como novos espaços de consumo ou novos consumos de espaço” (SILVA, GONÇALVES, 2012, p. 64).

Mediante entrevistas realizadas com 6 funcionários de lojas do Shopping Park Sul, predominou a opinião de que o perfil do público que frequenta o shopping tem prevalência junto aos estratos que apresentam média e alta rendas. Os entrevistados relataram que, durante a semana, prevalece um público de poder aquisitivo maior, sexta à noite há uma predominância dos mais jovens entre 15 a 20 anos, e aos domingos observa-se uma quantidade maior de pessoas utilizando o shopping, incluindo as camadas mais populares. Os lojistas entrevistados acrescentaram ainda que aqueles que frequentam o empreendimento aos domingos não costumam realizar compras de alto valor. São pessoas que usam o espaço para passear e ir ao cinema. Inclusive, um dos lojistas destacou que, apesar do shopping ficar mais cheio durante o final de semana, a loja em que trabalha tem maior potencial de venda nos dias de semana, justamente por ser uma loja que vende roupas mais caras, como das marcas Animale e Farm. Assim, podemos perceber que os estratos sociais de renda média-alta preferem frequentar tal empreendimento durante a semana, em detrimento dos finais de semana.

Apesar de ser possível concluir que há separação social no tempo cotidiano, o coordenador financeiro do empreendimento foi categórico em mencionar a importância de atrair todas as classes sociais, fazendo um mix de lojas. Entretanto, outro ponto que dificulta o acesso das classes mais populares é a falta de transporte público para o Park Sul. Poucas linhas de ônibus fazem o trajeto até o shopping center, fato confirmado por meio das entrevistas com os trabalhadores do shopping. Muitas pessoas precisam pegar dois ônibus, dependendo de onde estejam para chegarem até o local, sendo que apenas a Av. dos Metalúrgicos dá acesso ao empreendimento. Portanto, vemos aqui o poder fragmentador e segregador do empreendimento. O acesso fica mais facilitado para os estratos de renda média e alta, como médicos que trabalham na Unimed próxima, engenheiros e outros funcionários da CSN, comerciantes locais e moradores dos espaços residenciais fechados próximos que possuem carro. Já as pessoas pertencentes à “classe C” majorita-

riamente frequentam o shopping center aos domingos que é, geralmente, o dia de lazer para os estratos mais populares.

Nesse sentido, tal contexto da parte sudeste de Volta Redonda dialoga com o que afirma Sposito (2013b), ou seja, além das metrópoles, as cidades médias também têm apresentado novas estruturas multi(poli)cêntricas, que combinam ações e práticas de segregação e autosegregação socioespacial com os novos empreendimentos (shopping centers, centros diversos, condomínios etc.), gerando segmentações de outras ordens que incluem diferentes esferas da vida urbana, que vai além daquela residencial, incluindo práticas espaciais de consumo e de lazer. Assim, podemos inferir que essa área da cidade de Volta Redonda apresenta muitos elementos que ampliam a centralidade espacial, ao mesmo tempo que intensificam a separação entre estratos com diferentes níveis de renda não somente no âmbito de moradia, mas também na forma de consumir o espaço e nas práticas socioespaciais estabelecidas.

Desse modo, na parte sudeste de Volta Redonda notamos novos empreendimentos imobiliários residenciais com características autosegregadoras, construídos de forma horizontalizada ou verticalizada, contando com equipamentos de segurança, portaria, espaços de lazer privados, entre outros, e localizados próximos a rodovias importantes, porém pouco acessíveis a um público mais amplo, com extrema necessidade do uso de automóvel para locomoção.

Novas Formas Urbanas e o Processo de Fragmentação Socioespacial: Empreendimentos Residenciais Fechados no Vetor Sudeste de Volta Redonda

Podemos analisar que o Shopping Park Sul foi construído numa área que já apresentava um potencial expansivo na cidade e também uma área que já contava com elementos de centralidade urbana e espaços residenciais voltados para estratos populacionais de média e alta renda. Porém, após sua inauguração, o número de empreendimentos a serem implantados vem se intensificando consideravelmente.

A lógica capitalista norteia o movimento do capital imobiliário na construção de condomínios fechados, loteamentos murados, verticalizações, conjuntos habitacionais, shopping centers etc., assim como também define onde esses empreendimentos se localizam, buscando atrair fluxos de serviços, mercadorias e pessoas para essas áreas (TUNES, 2019). No contexto que estamos analisando, além da Argo, responsável pela construção e administração do Shopping Park Sul, três empresas se destacam no novo cenário da construção civil na área sudeste de Volta Redonda: Alphaville, Aceplan e Redeplan.

Segundo Bahiana (1978), a indústria imobiliária é responsável por ampliar o valor do solo e utilizá-lo como troca. Seus interesses modelam o mercado gerando relações complementares ou conflituosas com outros agentes. Apesar de Corrêa (1989) ter apontado os principais modeladores do espaço urbano: grupos sociais excluídos, Estado, proprietários de terras e de indústrias e o mercado imobiliário, ele mesmo afirma que há uma multiplicidade de agentes, ações e papéis vinculados a tipos diversos desses agentes, cujo resultado concreto de suas ações é tanto o espaço intraurbano quanto o da rede urbana. “Se puede afirmar que los procesos y los agentes sociales son inseparables,

elementos fundamentales de la sociedad y de su movimiento”. (CORRÊA, 2022, p. 4). É o que está sendo analisado no espaço urbano de Volta Redonda.

Loteamentos do Grupo Aceplan

O Grupo Aceplan atua há mais de 30 anos em Volta Redonda-RJ, estando há mais de 35 no mercado. Atua em conjuntos com as seguintes empresas: Acil, Loteamento Arvoredo, ACEnergy, AC Market, Testeak American Barbecue, ACAgro. Ou seja, são empresas de energia, consumo de alimentos, construção, enfim, envolve uma multiplicidade de ações coordenadas com outros agentes, já que apresenta também uma multiplicidade de atividades: incorporação, construção, venda de imóveis, oferecimento de serviços etc. Além disso, tem como parceiros a Caixa Econômica Federal, Santander, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú, para financiamentos a longo prazo.

Os loteamentos do grupo Aceplan estão localizados em diversas cidades, como Niterói e Pinheiral-RJ, mas é predominante em Volta Redonda, totalizando 10 condomínios residenciais nos respectivos bairros: Resplendor Residencial (Mirante do Bosque); Loteamento Arvoredo (Bela Vista); Mirante do Bosque Residencial Mirante e Residencial Campo Bello (Mirante do Bosque); Recanto do Bosque II, Recanto do Bosque IV, Recanto do Bosque III e Recanto do Bosque I (Água Limpa). Nesse artigo, vamos destacar os condomínios construídos no vetor sudeste da cidade: Residencial Jardim Mariana Esmeralda, Residencial Jardim Mariana Rubi e Residencial Jardim Mariana (Rodovia do Contorno).

O Jardim Mariana foi o primeiro Residencial construído, composto por 500 apartamentos.⁸ Numa visita de campo na sede da Aceplan o corretor informou que o Jardim Mariana Rubi se encontrava 100% vendido e o Jardim Mariana Esmeralda, que iniciou sua construção em agosto de 2020, ainda disponibilizava apartamentos à venda, custando cerca de 280 mil reais e com 95% das obras concluídas. Ambos os condomínios apresentam lazer diversificado, com piscina adulta e infantil, churrasqueiras, campo society, playground, salão de festas, academia e brinquedoteca, e um mercado chamado AC Market, dando aos moradores, como afirmou o corretor, “a praticidade e comodidade de não precisarem se deslocar para fazer compras”. De acordo com os corretores, uma das vantagens seria a localização estratégica desses três condomínios na Rodovia do Contorno. É possível ter acesso direto à Rodovia Presidente Dutra possibilitando chegar mais rápido ao Shopping Park Sul e ao centro da cidade, consequentemente (Figura 4).

Analisamos que esses empreendimentos da Aceplan se diferenciam dos demais que vamos analisar a seguir, pois são verticalizados e apresentam preços numa faixa de 240 a 280 mil reais, acessíveis aos estratos com rendimentos médios. Embora não apresentem o elevado padrão e o tamanho dos empreendimentos que vamos descrever a seguir, possuem área de lazer privativo e equipamentos de segurança, características bastante enfatizadas quando pesquisamos no site ou conversamos com os corretores.



Figura 4 – Condomínio Jardim Mariana (os seis edifícios a esquerda), Jardim Mariana Rubi (os três edifícios ao meio), Jardim Mariana Esmeralda (três edifícios ao fundo) e Rodovia do Contorno. Fonte: Aceplan.

Loteamento Bougainville Residencial

O Bougainville Residencial está localizado no bairro Vivenda do Lago, que já apresentava casas de alto padrão arquitetônico. Nas entrevistas percebemos que os corretores enfatizaram a proximidade com o shopping center, alertando que terá uma outra rua que sairá em frente ao Park Sul. Além disso, salientaram que é um loteamento que não terá portaria, mas terá uma empresa para cuidar da cancela e fazer a segurança, com custos divididos entre os moradores. O anúncio publicitário reforça que:

O Loteamento BOUGAINVILLE é perfeito para você, pois os lotes estão sendo vendidos a uma média de R\$ 900,00 por m² à vista, vale a pena conferir.⁹ Com um valor médio de 300 mil reais por terreno, num terreno de 360,00 m² total. As áreas comuns têm: churrasqueira, piscina adulto, piscina infantil, playground, portaria 24hrs, quadras de esportes, sala de jogos, sala fitness, salão de festas, sauna, segurança patrimonial, área gourmet.¹⁰

Na Figura 5 podemos observar uma das propagandas do empreendimento, mostrando claramente o perfil dos novos moradores e destacando a importância do shopping center

nessa análise: “os novos moradores do loteamento terão filhos e babás para cuidá-los”, apontando, de certa forma, qual será o estrato e estilo de vida dos novos moradores, enfatizando, assim, o processo de autosegregação e fragmentação socioespacial que estamos destacando nesse artigo. Além disso, destaca a proximidade do shopping center, como centro de lazer, reforçando a centralidade fragmentada que estamos enfatizando.



Figura 5 – Propaganda do Loteamento Bougainville Residencial
Fonte: <<https://www.facebook.com/LoteamentoBougainville/photos/a.104927488318540/104918374986118/>> Acesso em: nov. 2022.

Procuramos informações no Google, e, posteriormente, fizemos contato com os corretores das imobiliárias. Observamos que são várias as empresas empenhadas em comercializar a área. Não foi possível descobrir qual empresa preparou o terreno e fez a infraestrutura do loteamento, porém localizamos pelo Google o nome de muitas imobiliárias locais que estão comercializando os terrenos, casas ou apartamentos desse loteamento: Simone Freitas Imóveis¹¹, MyriamLima Imóveis¹², Erica Batista Corretora de Imóveis¹³, Viva urbano Imóveis¹⁴, entre outras. Algumas imobiliárias vendem o terreno que custa entre 300 e 350 mil reais, e às vezes vendem o terreno com casa pronta, custando entre 700 mil a 1,5 milhão de reais. Também há prédios de apartamentos com poucos andares, custando numa faixa de 400 e 500 mil reais.¹⁵

Além disso, checamos que são muitas empresas envolvidas nessas construções, todas locais e com baixo capital inicial. Os terrenos são comprados e revendidos, bem como as casas construídas e revendidas. Ou seja, trata-se de uma prática que parece envolver pequenos construtores que, ao adquirirem os terrenos, constroem as casas e as ofertam no mercado, extraindo um ganho de capital superior. Apesar da identificação

dessa prática, é necessário pesquisa mais detalhada para desvelar mais profundamente esse processo.

Alphaville

O primeiro empreendimento do Alphaville foi construído em Barueri (SP), em 1973. Atualmente, está presente em 23 estados, além do Distrito Federal. Oferece aos clientes os modelos Alphaville – residencial de alto padrão com lotes médios de 400 m² – e o Terras Alpha – com lotes médios de 300 m², sempre com um mesmo padrão de qualidade, desenvolvido pela própria equipe da companhia. Na tese de Melara (2016) realizou-se em 2015 uma entrevista com os dois sócios empreendedores do Alphaville, Carlos (advogado e incorporador imobiliário) e o outro sócio Luiz (engenheiro)¹⁶. Brevemente explicaram como iniciou a sociedade entre os dois objetivando a construção do Alphaville. Luiz descobriu algumas terras na região do bairro Belvedere e conversou com o Carlos, já que este era empreendedor, e juntos fizeram contato com o Alphaville, e logo fecharam o negócio. Muitas pessoas compraram terrenos objetivando a valorização.

O condomínio conta com um clube que pode ser usufruído por todos os moradores possuindo piscina, academia, salão de jogos, brinquedoteca e as quadras poliesportiva, de tênis e society, possibilitando assim o lazer e socialização entre “iguais”, segurança e comodidade (Figura 6).

Segundo informações do corretor de imóveis, entrevistado em 2022, também dos sites pesquisados, o loteamento Alphaville se constitui num produto diferenciado, possuindo 410 lotes, que custam em média R\$300 mil. Atualmente há casas prontas para venda que custam entre 1,5 e 3 milhões de reais. Os valores desses espaços se destinam a uma camada bem reduzida da população local. Um dos representantes, responsável pela venda dos loteamentos, nos relatou¹⁷ que Volta Redonda é carente de uma estrutura organizacional de loteamento e a diferenciação do condomínio se faz por possuir um regulamento construtivo rígido¹⁸, além de ter a marca “Alphaville”, o que valoriza o imóvel.

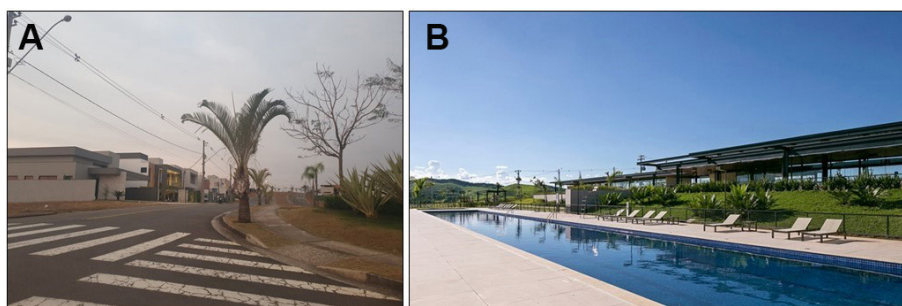


Figura 6 – Condomínio Alphaville

Fonte: Trabalho de campo, 2022; https://m.galeriadaarquitectura.com.br/projeto/bloco-arquitetos_/clube-alphaville-volta-redonda/4138.

Reserva do Valle 1 e 2

Esse empreendimento está localizado na entrada de Volta Redonda, próximo do Alphaville. Tal empreendimento vem sendo administrado pela Redeplan Imóveis, fundada em 1996 no município de Barra Mansa.

No campo realizado em 2022 observamos que o terreno já estava pronto para construções das casas, com pavimentação e áreas de lazer construídas, muito similar ao Alphaville, com dimensões um pouco maiores, apresentando no projeto também uma área comercial. Em entrevista realizada com um dos corretores independentes, entendemos que os loteamentos têm um padrão parecido com o Alphaville, com terrenos grandes para casas que devem seguir um certo padrão arquitetônico. Os terrenos têm uma média de valor um pouco inferior ao Alphaville, custando cerca de 200 a 250 mil reais. A descrição do empreendimento consta no site do Corretor Paulo Ribeiro¹⁹:

A área na qual o Loteamento Reserva do Valle encontra-se fica imersa na natureza, e está distribuída com uma área total de 442mil m², sendo aproximadamente 115 mil m² de áreas verdes (entre praças, alamedas, clube e áreas de preservação). Contará com aproximadamente 50,00m² de área verde por habitante, o que representa quase 4 vezes mais do que o recomendado pela OMS (Organização Mundial da Saúde). Localiza-se na região Sul da Cidade, lugar que mais se desenvolve na região e possui boa infraestrutura, sendo rodeado de facilidades, próximo ao Shopping Park Sul, Unimed, Universidades e grandes redes de supermercados, além da facilidade de acesso para a Rodovia Presidente Dutra.

É possível analisarmos que, entre as estratégias do segmento imobiliário para consolidar as vendas do loteamento, está a proximidade de grandes infraestruturas públicas, como a rodovia dos Metalúrgicos que o liga à BR 116, e privadas, como o shopping center. Trata-se de oferecer real ou simbolicamente facilidades para os novos moradores de modo que se sintam atendidos em suas necessidades diárias. Muitas vezes, na prática, estas promessas não se concretizam ou se demonstram como prometido, pois a localização é apenas relativa, e o que se coloca como áreas verdes são apenas áreas livres públicas ou privadas, desprovidas de árvores e projetos paisagísticos, ou mesmo a sensação de estar na natureza pelo fato de se tratar de uma localização em meio a uma área muito pouco adensada urbanisticamente. É importante salientar que é uma área bastante montanhosa, o que pode acarretar problemas nas construções futuras.

Considerações Finais

No contexto do direcionamento do capital acumulado nos processos de reestruturação urbana, um dos setores da economia que tem ganhado destaque é o setor imobiliário. Centros comerciais e complexos residenciais têm movimentado o mercado das cidades, atraindo investimentos locais, regionais, nacionais e até internacionais. Desse

modo, não só as metrópoles têm se destacado nessas novas dinâmicas de reestruturação urbana, mas especialmente as cidades médias, complexificando a rede urbana brasileira bem como os espaços intraurbanos dessas cidades.

O foco desse artigo foi a cidade média de Volta Redonda, cuja importância remonta à década de 1950, quando recebeu umas das mais importantes plantas produtivas do Brasil, a CSN, acumulando capital produtivo, fator que favorece a cidade e região no cenário recente a ser alvo de investimentos imobiliários. O Sider Shopping, construído em 1989, já colocava Volta Redonda como um importante centro comercial da região, impulsionando a construção de outros shopping centers em Resende. Entretanto, nesse artigo, destacamos as recentes transformações urbanas, especialmente da área sudeste da cidade, que, desde 2000, tem apresentado destaque nas construções comerciais e residenciais, se intensificando a partir de 2018, após a implantação do Shopping Park Sul.

As construções residenciais de médio e alto padrão têm aumentado exponencialmente, intensificando os processos de autoss segregação das classes mais favorecidas economicamente, constituindo-se num processo de fragmentação urbana, visto que nessa área da cidade, segundo dados do IBGE (2010) há uma porcentagem elevada de população de alta renda que vive em espaços residenciais fechados, utilizando-se de muros, cercas e sistemas de segurança. Dispõem de lazer privativo, frequentam o Park Sul em dias da semana diferenciados, evitando os domingos, justamente para não ter contato com diferentes classes sociais. Além disso, o complexo da Unimed localizado nessa parte da cidade favorece o estabelecimento dos seus funcionários na região. O contato com pessoas dos estratos de baixa renda dentro desses espaços residenciais acontece, especialmente, no mundo do trabalho, aqueles contratados para serem domésticas, babás, jardineiros, segurança etc. Mesmo assim, a separação acontece nas funções estabelecidas, bem diferentes daqueles que empregam. Essa área da cidade está bastante voltada para residências de alto padrão, dentro e fora dos espaços residenciais fechados analisados, reforçando a fragmentação espacial. Essa área da cidade abrange os bairros: São Geraldo, Belvedere, Casa de Pedra, Cidade Nova, Água Limpa e Vila Rica, porém os Loteamentos do Alphaville e Reservas do Vale estão localizados em áreas que estavam vazias, bastante distantes dos bairros mencionados.

Essa é uma característica de muitas cidades brasileiras e que também observamos em Volta Redonda: a localização desses novos empreendimentos comerciais e residenciais, construídos em áreas mais periféricas das cidades, distantes do centro urbano, porém próximas a grandes avenidas ou rodovias que dão acesso a outras cidades da região e do país. No caso analisado, estamos falando da BR 116. Destacamos, assim, a centralidade dessa área para a região do Médio Vale do Paraíba, com fluxos de pessoas, mercadorias e serviços que ultrapassam os limites da cidade. Uma especificidade analisada em Volta Redonda é a importância de empresas locais na produção do espaço urbano, contando com imobiliárias e construtoras de porte médio e pequeno, em quantidade bastante expressiva, mostrando a complexidade dos agentes produtores do espaço.

É importante mencionarmos que esses empreendimentos residenciais destacados na análise e o Shopping Park Sul estão próximos a apenas duas vias de contato com a área central da Volta Redonda: a Rodovia dos Metalúrgicos e a Rodovia do Contorno, dificultando o acesso pelo transporte público, além das poucas linhas de ônibus oferecidas,

como comentado nas entrevistas. Tais elementos reforçam o uso de transporte privado para frequentar tais espaços, reforçando a ideia de mobilidade restritiva para a população de baixa renda. Além disso, o fato dessa área da cidade estar cada vez mais sendo direcionada para estratos da população de média e alta rendas, vivendo em espaços cujas práticas de sociabilidade são privativas, demonstram a segmentação socioespacial dos usos e práticas cotidianas. Os estratos de menor renda acessam essa parte da cidade para frequentar o Park Sul aos domingos, ou para trabalhar nesse empreendimento ou nos espaços residenciais fechados.

Devemos destacar que as dinâmicas urbanas apresentadas nesse trabalho colocam Volta Redonda na categoria de cidade policêntrica, cada vez mais fragmentada. O Shopping Park Sul tem destaque nessa configuração na medida em que assume a centralidade de comércio e serviços na região juntamente com os hipermercados e a Unimed. As construções de espaços residenciais fechados e murados concretizam áreas autossegregadas. As propagandas das construções vinculando tais complexos residenciais ao Park Sul intensifica a ideia de centralidade fragmentada, já que o acesso popular é bastante restrito, e seus usos são melhor aproveitados pelos estratos que moram mais próximos, isto é, aqueles de rendas média e alta. Existe uma centralidade fragmentada no sudeste de Volta Redonda, que vai além do uso do espaço, segmentando as pessoas também no tempo e nas funções estabelecidas.

Referências Bibliográficas

AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. *In: ANDRADE, T. A., SERRA, R. V. (Orgs.). Cidades Médias Brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2000. p. 01-34.

ANDRADE, T. A. A.; SERRA, R. V. O desempenho das cidades médias no crescimento populacional brasileiro no período de 1970/2000. *In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (Orgs.). Cidades Médias Brasileiras*. Rio de Janeiro: IPEA, 2000. p. 129-169.

ARGO DESENVOLVIMENTO E GESTÃO. *Shoppings*. Disponível em: <https://argopar.com.br/#>. Acesso em: 01 maio 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SHOPPING CENTERS (ABRASCE). *Número do setor*. 2022. Disponível em: <https://abrasce.com.br/>. Acesso em: 01 maio 2022.

BAHIANA, L. C. C. Agentes modeladores e uso do solo urbano. *Anais da AGB*, v. XIX, p. 53-62, 1978.

CORREA, R.L. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Construindo o conceito de cidade média. *In: SPOSITO, M. B. E. (Org.) Cidades Médias: espaços em transição*. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 379-412.

_____. Agentes sociais, escalas y producción del espacio: Elementos para una discusión. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, v. 2, p. 1-10, 2022.

HARVEY, D. *A condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo do IBGE*. 2000. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000/>. Acesso em: 05 maio 2021.

_____. *Censo do IBGE*. 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 05 maio 2021.

MELARA, E. *Espaços fechados e insegurança urbana: Loteamentos e condomínios em Resende e Volta Redonda (RJ)*. 2016. 301 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2016.

MELARA, E.; SILVA, W. R. Elements to reflect on the polycentrality and urban fragmentation in intermediary cities – Resende e Volta Redonda (RJ). *Confins [Online]*, v. 38, p. 1-47, 2018.

OLIVEIRA, F. J. G. *Reestruturação produtiva e regionalização da economia fluminense*. 2003. 231 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

SILVA, J. B.; GONÇALVES, T. E. Urbanização e produção da cidade: Shopping centers na dinâmica de novas centralidades em Fortaleza-CE. *Geosul*, v. 27, n. 53, p. 63-88, 2012.

SILVA, W. R. Centralidade, Shopping centers e reestruturação das cidades médias. In: MAIA, D. S.; SILVA, W. R. da.; WHITACKER, A. M. (Orgs.) *Centro e Centralidade em Cidades Médias*. São Paulo: UNESP – Cultura Acadêmica, 2017a.

_____. Cidade e indústria. Interações espaciais no Médio Vale do Paraíba – Cenário em transição. *Espaço Aberto*, v. 7, n. 2, p. 9-26, 2017b.

SPOSITO, M. E. B. Centros e centralidades no Brasil. In: FERNANDES, J. A. R.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) *A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*. Porto: CEGOT, 2013a. p. 45-59.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VANSCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.) *A cidade contemporânea: Segregação socioespacial*. São Paulo: Contexto, 2013b. p. 61-94

TORO BLOG. *Ações de shoppings*: veja as melhores empresas para investir na Bolsa. 2023. Disponível em: <https://blog.toroinvestimentos.com.br/bolsa/acoes-de-shopping>. Acesso em: 03 fev. 2023.

TUNES, R. H. Reestruturação Produtiva e do Espaço no Rio de Janeiro: uma análise regional a partir do Vale do Paraíba fluminense. *Revista Tamoios*, v. 15, n. 2, p. 20-36, 2019.

Recebido em: 17/12/2023. Aceito em: 01/02/2024.

Notas

- ¹ Para visualização do mapa de renda consultar Melara (2016).
- ² Conseguimos essa informação de apenas alguns empreendimentos.
- ³ Disponível: <https://aceplanvr.com.br/>. Acesso em: jan.2023.
- ⁴ Disponível: <https://www.diariocidade.com/rj/volta-redonda/guia/>. Acesso em: jan. 2023.
- ⁵ É importante destacar aqui que no dia 6 de janeiro de 2023 ocorreu a fusão entre a Alliansce e a brMalls, <https://mercadoeconsumo.com.br/22/12/2022/shopping-centers/fusao-entre-aliانسce-sonae-brmalls-e-marcada-para-6-de-janeiro/>
- ⁶ São 9 shopping centers no RJ, 4 em SP, 2 em MS, 2 no PR, e 1 nos estados de MG, GO, SC, DF. (informações do site da Argo).
- ⁷ Disponível: <https://argopar.com.br/>. Acesso em: nov. 2022.
- ⁸ <https://aceplanvr.com.br/empreendimentos/residencial-jardim-mariana>
- ⁹ Disponível em: <https://www.unilar.adm.br/imovel/vende-se-terrenos-a-partir-de-300-m-no-loteamento-bougainville/TE0014-UNKE?from=sale>. Acesso em: nov. 2022.
- ¹⁰ Disponível em: <https://www.vivaurbano.com.br/comprar/rj/volta-redonda/vivendas-do-lago/terreno/67647265>. Acesso em: out. 2022.
- ¹¹ <https://www.simonefreitasimoveis.com.br/comprar/rj/volta-redonda/bougainville/terreno/34239603>
- ¹² <https://myrianlimaimoveis.com/imovel/415/casa-3-quartos-jardim-belvedere-vivendas-do-lago-volta-redonda/>
- ¹³ <https://www.corretoraericabatista.com.br/detalhes-imovel/128-casa-alto-padrao-venda-loteamento-bougainville-volta-redonda-rj.html>
- ¹⁴ <https://www.vivaurbano.com.br/comprar/rj/volta-redonda/vivendas-do-lago/terreno/67647239>
- ¹⁵ Essas informações foram obtidas nos sites e também em conversas com alguns corretores realizadas em março de 2023.
- ¹⁶ Nomes fictícios.
- ¹⁷ Trabalho de campo realizado entre os dias 4 e 5 de agosto de 2022.
- ¹⁸ O regulamento construtivo pode ser visualizado através do seguinte endereço: https://www.youtube.com/watch?v=o_3rwgnhSg8
- ¹⁹ <https://corretorapauloribeiro.com/reserva-do-valle-volta-redonda/>