



**SOCIOESPACIAIS URBANAS EM VOLTA REDONDA-RJ: UMA
ANÁLISE DA ATUAÇÃO DO GRUPO ACEPLAN NO VETOR DE
EXPANSÃO SUDESTE.**

Ana Clara Pinto Gaspar ¹

Marcos Antônio Silvestre Gomes ²

Eliane Melara ³

RESUMO

Atentando para as dinâmicas espaciais em cidades médias, o presente artigo tem como objetivo a análise das redefinições espaciais provocadas por agentes imobiliários, especificamente, os projetos promovidos pelo Grupo Aceplan no vetor de expansão sudeste da cidade de Volta Redonda/RJ nos últimos 10 anos. Metodologicamente, realizou-se uma revisão bibliográfica a respeito dos temas que perpassam o objeto de análise em Geografia Urbana, visitas in loco para observação e coleta de informações, além de pesquisas em sites imobiliários e também do Grupo Aceplan. Nota-se que muitos empreendimentos estão sendo construídos no vetor sudeste da cidade de Volta Redonda e parcela disso se dá num processo relacional à implantação do Shopping Park Sul, inaugurado em 2018, que visa atrair estratos populacionais de rendimentos variados, sobretudo, médios. Logo, os empreendimentos construídos pelo Grupo Aceplan no vetor sudeste também foram pensados para as camadas médias da população, assim como também os que ainda serão construídos, já que o objetivo da incorporadora é ampliar seus empreendimentos, consolidando ainda mais o bairro planejado pelos mesmos, redefinindo cada vez mais as condições de reprodução espacial, bem como ampliando processos de segregação.

Palavras-chave: Agente imobiliários; Redefinições espaciais; Dinâmicas Imobiliárias; Volta Redonda.

ABSTRACT

Paying attention to the spatial dynamics in medium-sized cities, this article aims to analyze the spatial redefinitions caused by real estate agents, specifically, the constructions promoted by the Aceplan Group in the southeastern expansion vector of the city of Volta Redonda/RJ in the last 10 years. Methodologically, a bibliographical review was carried out regarding the themes that permeate the entire questioning, on-site visits for observation and collection of information, in addition to research on real estate websites and also on the Aceplan Group website. It is noted that many projects are being built in the southeastern part of the city of Volta Redonda and part of this is due to the implementation of Shopping Park Sul, opened in 2018, which aims to attract the middle-income population. Therefore, the projects built by the Aceplan Group in the southeast vector were also designed for the middle classes of the population, as well as those that will still be built, since the developer's objective is to expand its projects, further consolidating the neighborhood planned by them, increasingly redefining space.

Keywords: Real estate agente; Spatial redefinitions; Real Estate Dynamics; Volta Redonda.

¹ Mestranda do Curso de Geografia da Universidade Federal Fluminense - UFF, anaclaragaspar@id.uff.br;

² Professor orientador: Doutor em Geografia, Universidade Federal do Triângulo Mineiro – MG, marcos.antonio.gomes@uftm.edu.br;

³ Professora co-orientadora: Doutora em Geografia, Universidade Federal Fluminense - RJ, melara_eliane@id.uff.br

Considerando que as reestruturações constituem descontinuidades de padrões, ou ainda, “uma mudança em direção a uma ordem e uma configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política” (Soja, 1993, p. 189), os processos de reestruturação produtiva, juntamente com os de reestruturação urbana, notados a partir da década de 1970, foram combustíveis para as transformações no espaço, ampliando a complexificação dos espaços intra e interurbanos, além de um enfoque das cidades médias no panorama brasileiro devido às deseconomias de aglomeração (Andrade E Serra, 2000; Amorim Filho E Serra, 2001).

Com os setores industriais cada vez mais automatizados, há um destaque do terceiro setor produtivo no que compete aos investimentos econômicos, principalmente aqueles ligados à esfera imobiliária que altera as condições e a dinâmica espacial. Assim, Santos (2002) explicita que os interesses espaciais se voltam aos atores hegemônicos da economia, cultura e política e, nesse sentido, destaca-se nesta análise as ações dos agentes proprietários do solo que atuam favorecendo a especulação imobiliária e dando suporte à indústria imobiliária que promove mecanismos de ampla valorização do solo objetivando lucro (Bahiana, 1978).

Premente a estas questões, o objetivo deste artigo é analisar as redefinições espaciais provocadas por agentes imobiliários, considerando o caso específico dos empreendimentos e as estratégias de atuação do Grupo Aceplan, em especial no vetor de expansão sudeste de Volta Redonda/RJ, onde suas ações foram mais intensas nos últimos anos. Ainda que haja a presença e atuação de outros grupos focados também na produção imobiliária atuando na cidade, muitos deles de caráter e capitais locais, a atuação do Grupo Aceplan ganha destaque por contar com 11 empreendimentos contruídos ou em fase de construção.

O município de Volta Redonda possui 270.543 habitantes segundo o IBGE (2022) e encontra-se localizada no médio Vale do Rio Paraíba fluminense, desempenhando função importante na rede urbana regional entre as metrópoles de Rio de Janeiro e São Paulo.

Foi observado que, nos últimos 5 anos, o vetor sudeste da cidade ganhou novos elementos imobiliários que colaboraram para a redefinição sociespacial urbana. A respeito desses, pode-se destacar, principalmente, o Shopping Park Sul, inaugurado em 2018, que se caracteriza como o maior centro de compras do sul fluminense. Essa área da cidade apresenta elementos de centralidade, com destaque para a presença de dois supermercados atacadistas, um hospital Unimed que possui alcance regional e o Shopping Belvedere, que se caracteriza

como sendo uma pequena galeria com serviços diversos. Assim, esse conjunto de elementos espaciais motivam e justificam esta análise por sinalizar mudanças significativas na dinâmica espacial urbana que reverberam as discussões sobre reestruturação urbana.

METODOLOGIA

Do ponto de vista metodológico, a pesquisa necessitou de um levantamento bibliográfico acerca dos temas que perpassam todo o questionamento envolvido, como dinâmica imobiliária, atuação dos agentes imobiliários, redefinições espaciais em cidades médias e reestruturação urbana, e utilizando como autores norteadores Smolka (1987, 1989), Melazzo (2013; 2019), Campos (1989), entre outros. Juntamente a isso, pesquisas em sites de imobiliárias e da incorporadora em foco foram de suma importância para compreensão de sua história, dos empreendimentos e produtos comercializados, além das características técnicas de cada empreendimento.

Melazzo (2013) e De Alcantara (2015) explicitam os desafios encontrados em relação ao acesso de fontes de dados para pesquisas relacionadas às dinâmicas imobiliárias, visto que elas são de difícil acesso por conta do sigilo das informações mantidos entre Prefeituras Municipais, Cartórios de Registros de Imóveis e Receita Federal. Visitas a cartórios e a Prefeitura de Volta Redonda foram feitas no mês de agosto de 2022 afim de constatar o valor venal dos imóveis analisados, ano de aprovação e construção dos empreendimentos, porém, o acesso a esses dados junto a prefeitura não foi possível, assim como também a aquisição de dados junto os cartórios de registros de imóveis também foram impossibilitados. Sendo assim, utilizou-se apenas nos dados fornecidos pelo site oficial do Grupo Aceplan.

Além disso, no ano de 2022 foram realizadas visitas in loco acompanhadas de corretores em condomínios construídos pela incorporadora analisada, mais especificamente no Residencial Jardim Mariana Esmeralda, possibilitando a compreensão dos preços, sua localização e características.

REFERENCIAL TEÓRICO

As cidades médias têm sido palco de transformações e redefinições socioespaciais cada vez mais perceptíveis, em que há variadas forças do capital, seja financeiro, fundiário, produtivo e imobiliário, atuando para essas transformações e redefinições (Da Mota e Mendes, 2006; De

Alcantara, 2015). As mudanças mais significativas no contexto brasileiro, que se faz alusão, são notadas a partir da década de 1970, quando a desconcentração industrial ganhou força ocasionando a interiorização das indústrias, seja por incentivos fiscais, melhores localizações, entre outros (Andrade e Serra, 2000).

A desconcentração industrial favoreceu processos de reestruturação urbana, já que os novos moldes industriais exigiram novos equipamentos urbanos, sejam eles ligados à saúde, educação, lazer ou moradia. A partir disso, há intenso movimento do capital imobiliário na construção desses equipamentos, além da redefinição espacial e do modo de vida das pessoas que ali habitam. Neste trabalho, o foco recai sobre os agentes imobiliários, especialmente, os construtores/incorporadores imobiliários, que são os responsáveis pela construção de produtos imobiliários que surgem com a premissa de exclusivismo, conforto e segurança, como exemplos os loteamentos fechados e condomínios verticalizados e horizontalizados.

De acordo com Campos (1989) a estrutura urbana é resultado de um choque de interesses e lógicas entre a ação planejadora do Estado e os movimentos sociais, e que, dentro dessa lógica de interesses divergentes, o grande beneficiado dessas transformações urbanas é justamente o capital imobiliário. Este agente social, ou seja, o promotor/incorporador imobiliário a despeito da complexidade de suas ações e definições (Vasconcelos, 2011), constitui-se naquele que realiza, totalmente ou parcialmente, a incorporação, o financiamento, o estudo técnico e construção/produção do imóvel (Corrêa, 1989), ou ainda aquele que “desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações” (Smolka, 1987, p. 45).

Melazzo (2019) contribui com o debate aqui levantado quando afirma que o capital incorporador é aquele que lida estrategicamente com a propriedade do solo. Além disso, ele não age sozinho, mas sim articula outros capitais, como: o industrial, responsável pela produção do material utilizado pela construção civil; o comercial, que atua nas estratégias de marketing agregando valor; e o financeiro, que se faz fundamental, pois expressa o poder de compra (Smolka, 1987). “Esses agentes têm norteado os rumos do espaço urbano, delimitando o acesso a natureza, a mobilidade, o preço dos lotes e parcelas, definindo qualidade de vida e evidenciado a necessidade de se viver em espaços fechados [...]” (Mota, 2014, p. 2). O resultado dessas ações é a produção de “uma paisagem geográfica favorável à sua própria reprodução e subsequente evolução” (Harvey, 2016, p. 154)

Segundo Corrêa (1989), dentro da lógica capitalista imobiliária não há interesse de se produzir habitações para camadas populares da sociedade, visto que não são rentáveis⁴, mas sim de produzir habitações inovadoras com custo cada vez maior e voltadas para os estratos de mais elevada renda da sociedade. Os agentes imobiliários visam atender a demanda solvável, voltando assim suas produções para residências de luxo (Corrêa, 1989). Há ainda uma fatia de mercado bastante rentável que é constituída pelas camadas de rendas médias da sociedade que, conforme se nota em Volta Redonda, tem sido consumidor alvo em especial de unidades habitacionais verticalizadas. Logo, por meio desse direcionamento de construção para camadas médias/altas, “inaugura-se um novo ciclo de especulação na cidade voltado à produção e consumo do espaço valorizado e direcionados às classes de maior poder aquisitivo” (Godoy, 2009, p. 29).

Barbosa e Gomes (2016) alertam também para a micro e macrolocalização desses empreendimentos. Se utilizando da teoria apontada por Ribeiro (1997), os autores explicitam que:

[os fatores de microlocalização] são fatores que estão ligados diretamente às condições do meio ambiente, natural ou construído, com o qual o terreno está diretamente articulado. [...] acessibilidade aos serviços locais, meio ambiente natural e vizinhança. Trata-se de elementos muito divulgados pela propaganda imobiliária, cujos primeiros beneficiários tendem a ser os proprietários fundiários.

[...] fatores de macrolocalização, exercem influência no conjunto de uma determinada área homogênea, a exemplo de um bairro, uma faixa ao longo de uma importante avenida, etc. São responsáveis pela formação diferenciada de preços do solo urbano em cada compartimento da cidade e, dessa forma, levam em conta aspectos como posição do bairro em relação ao centro, subcentros, campus universitário; ligação do bairro com o sistema de transporte; zoneamento urbano-ambiental, que pode favorecer determinado uso do solo e restringir outros. (BARBOSA e GOMES, 2016, p. 339)

É a partir da macro e microlocalização que o capital incorporador precisará inovar em seus empreendimentos objetivando as preferências do consumidor alvo, seja com a construção de piscinas, quadras poliesportivas, academias, entre outros, visto que:

A realização de tais ganhos [lucro] dependerá de sua habilidade em atuar sobre os parâmetros subjetivos do consumidor (suas preferências) de forma a homogeneizar o produto, tornando aos olhos do consumidor igualmente atraentes formas qualitativamente distintas de morar. Sendo assim, as diferenças entre um imóvel localizado no lote A e aquele do lote B fica inteiramente determinada pelas características que incidem nas rendas fundiárias (Smolka, 1987, p. 54).

⁴ O autor discorre ainda que a produção de imóveis voltadas a classes populares é rentável apenas quando 1) são superocupadas por várias famílias ou pessoas solteiras que alugam um imóvel; 2) quando a qualidade do material usado na construção for de péssima qualidade, o que faz com que o custo da obra seja reduzido; 3) quando há uma escassez habitacional, em que é possível elevar os preços a níveis absurdos.

Nesta pesquisa intenta-se demonstrar, a partir do explicitado na literatura, como a grande expansão e redefinição imobiliária percebida atualmente na cidade de Volta Redonda, mais especificamente no vetor sudeste da cidade, promovidas pelo Grupo Aceplan, corroboram para dinâmicas de reestruturação urbana. Parte dessas transformações, principalmente as do bairro Jardim Mariana, podem ser associadas à inauguração do Shopping Park Sul.

Constituindo-se no maior centro de compras da cidade de Volta Redonda, assim como também do Sul Fluminense, o Shopping Park Sul foi inaugurado em 2018 e conta com 29 mil m² de área bruta locável (ABL), 85 mil m² de área construída e mil vagas para estacionamento. De acordo com seu site⁵, o Park Sul possui 108 lojas ao total, sendo 7 mega lojas e 8 lojas-âncora, além dos serviços prestados pela Polícia Federal, como exemplo a emissão de passaportes. Sua administração fica por parte da Argo Desenvolvimento e Gestão, fundada no ano de 2008 e responsável por gerir outros 21 *shopping centers* localizados em 7 estados brasileiros mais o Distrito Federal.

Juntamente à construção do *shopping center*, espaços residenciais fechados horizontalizados e verticalizados voltados a estratos médios/altos começaram a ser implantados no vetor sudeste da cidade por construtoras diversas, entre elas se faz presente o Grupo Aceplan, no qual se concentra esta análise.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Grupo Aceplan atua há mais de 36 anos no mercado imobiliário de Volta Redonda e, segundo sua propaganda, é a maior construtora da região sul fluminense. Para além da construção civil, a marca ainda possui outras 6 empresas atreladas a ela, podendo ser conferidas através do Quadro 1. Há também o apoio da Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Santander, Bradesco e Itaú como parceiros para financiamento de seus projetos. Todos esses comércios, empreiteiras, bancos, entre outros, participam com maior ou menor veemência do processo de produção e reprodução do espaço, mesmo não tendo, em alguns momentos, seu papel bem definido nesse processo, como apontado nas proposições teóricas de Corrêa (2019).

⁵ Disponível em: <https://shoppingparksul.com.br/shopping.php>. Acessado em: 10/09/2023.



Quadro 1 - Empresas ligadas ao Grupo Aceplan

Nome	Segmento
AC Agro	Agronegócio – Plantação de soja
T-Steak American Barbecue	Alimentício – Restaurantes
AC Market	Alimentício – Rede de mercados
AC Energy	Geração Distribuída Solar
Loteamento Arvoredo	Loteamentos
Acil Construção e Imóveis	Construção civil

Fonte: Grupo Aceplan

Retornando o já exposto por Corrêa (2019) e Smolka (1987), é justamente por envolver essa gama de capitais, que ultrapassam a construção civil e atingem também o setor financeiro, comercial e industrial, e, nesse caso específico também o setor do agronegócio, alimentício e de geração de energia, que há a complexidade de se definir um papel específico para o agente promotor/incorporador. Logo, essa complexidade promove uma maior diversificação das formas de acumulação do capital e estruturam suas ações de modo combinado.

De acordo com video publicitário⁶ da empresa, o grupo possui empreendimentos em 9 municípios do estado do Rio de Janeiro: Resende, Barra Mansa, Volta Redonda, Pinheiral, Valença, Petrópolis, Niterói e Araruama, e 1 em Andrelândia, município de Minas Gerais. Especificamente na cidade de Volta Redonda eles podem ser localizados em três bairros distintos, sendo Retiro, Água Limpa e Jardim Mariana (Figura 1). O bairro Retiro conta com apenas um empreendimento, o condomínio verticalizado Village Retiro, recém lançado na mídia e com a terraplenagem iniciada. O bairro Jardim Mariana possui três condomínios verticalizados, sendo o Jardim Mariana, Jardim Mariana Rubi e Jardim Mariana Esmeralda, lançados entre os anos de 2018, 2019 e 2020, respectivamente, todos com as obras finalizadas e entregues. Já o bairro Água Limpa possui ao total sete condomínios, todos condomínios verticalizados, sendo Resplendor Residencial, com 90% da obra concluída, Residencial Mirante, Residencial Campo Belo, Recanto do Bosque I, II, III e IV, todos com as obras concluídas e entregues.

⁶ Disponível em: <https://aceplanvr.com.br/institucional#video> Acessado em: 20/09/2023.

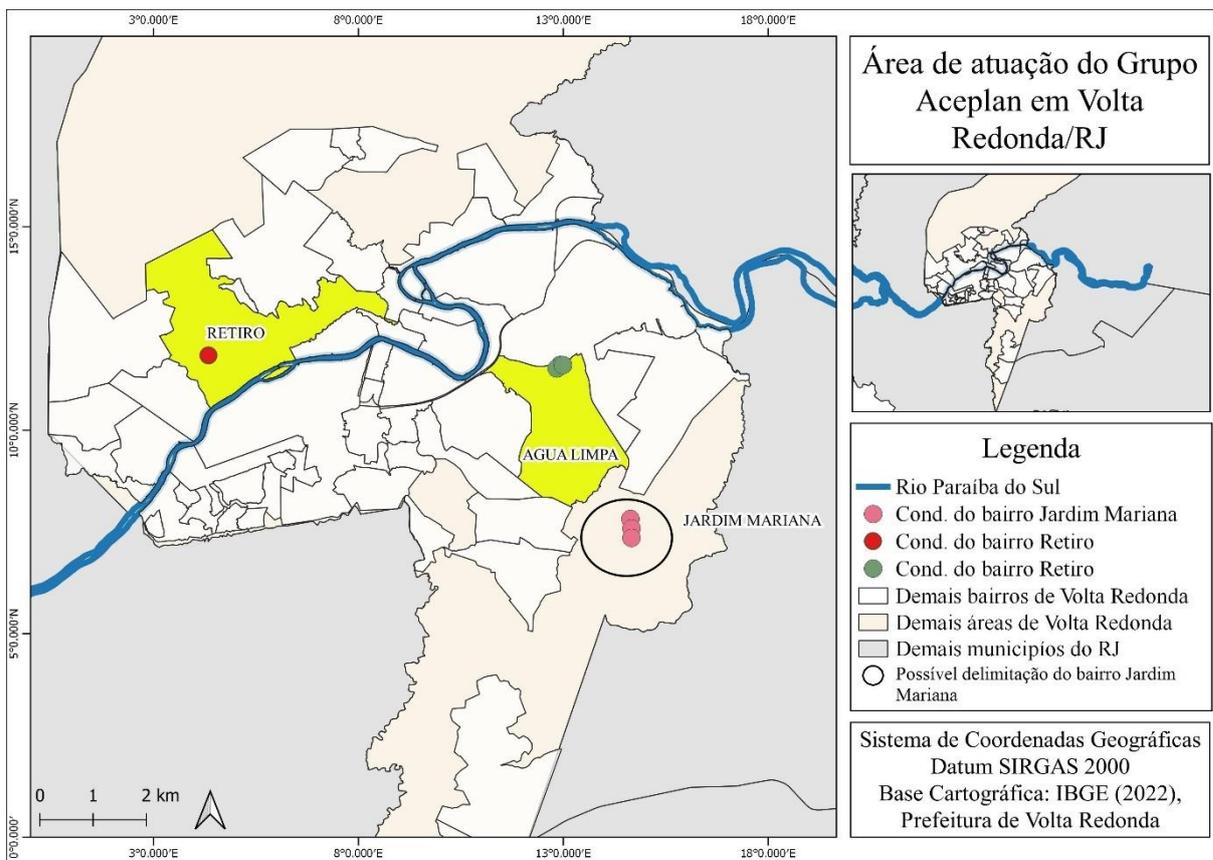


Figura 1 – Empreendimentos imobiliários do Grupo Aceplan em Volta Redonda/RJ.

Elaboração: GASPAR, 2023.

No que concerne aos empreendimentos localizados no bairro Água Limpa, pode-se destacar que o Recanto do Bosque I, II, III e IV são similares quanto à sua estrutura e áreas de lazer ofertadas, se constituindo como os empreendimentos mais simples em termos de padrões construtivos do Grupo Aceplan. Todos possuem apenas 4 andares por bloco, são apartamentos, em média, com 45m², churrasqueira, vaga de garagem, salão de festas e playground. O Recanto do Bosque II e IV se diferenciam apenas por possuírem piscina e todos fizeram parte do programa Minha Casa, Minha Vida⁷. A respeito do Resplendor Residencial, essa verticalização ainda se encontra em fase de construção, mas se caracteriza como a maior, em termos de altura, quando comparada com os empreendimentos. Possui 3 blocos com 14 andares cada um, 6 tipos de plantas que variam entre 44m² a 63m², além de possuir área de lazer completa com playground, piscina, salão de festas, brinquedoteca e academia. O Residencial Mirante segue o

⁷ Política implementada no ano de 2019 pelo então presidente Luiz Inácio Lula da Silva. Segundo D'Amico (2011, p. 45) o programa “busca atingir principalmente os aspectos econômicos dos financiamentos habitacionais por meio da concessão de subsídios dados às famílias das classes sociais mais pobres, permitindo reduzir o grande déficit habitacional existente na faixa de renda mensal que vai até seis salários mínimos”

mesmo padrão que exposto anteriormente, porém conta com 4 blocos com 8 andares cada, 3 tipos de plantas que variam entre 51m² a 56m², além de área de lazer completa com playground, piscina, churrasqueira, salão de festas e sauna. Já o Residencial Campo Bello possui 2 blocos com 7 andares, 3 tipos de plantas com opções entre 41m² a 44m² e área de lazer apenas com salão de festa e playground. (Figura 2)



Figura 2 - Empreendimentos do Grupo Aceplan no bairro Água Limpa, em Volta Redonda-RJ.

Fonte: Aceplan, s.d.

Nota-se que a principal área de atuação da Aceplan na cidade de Volta Redonda se concentra nos bairros Água Limpa e Jardim Mariana. Grande parte dos empreendimentos citados anteriormente são voltados para as camadas médias/altas da população, sendo apenas as construções Recanto do Bosque I, II, III, IV destinadas a estratos de renda média-baixa, já que esses empreendimentos participaram do Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal. Importante salientar que, durante suas reformulações, o programa Minha Casa Minha Vida conseguiu contemplar também os estratos médios da população com renda de até R\$ 9 mil reais, possibilitando diminuir os desafios do déficit habitacional (Bernardo, 2018).

De acordo com Melara (2016), cerca de 45 a 70% da população que mora no bairro Água Limpa possui renda de até 2 salários mínimos. Por ser tratar de um bairro ocupado por um estrato social de renda baixa, a incorporadora, possivelmente, optou pela escolha locacional em 2011 para implantar esses condomínios verticalizados. Já a respeito do bairro Jardim Mariana, vale ressaltar que, segundo a fala do corretor da Aceplan, os planos da construtora são de construir mais 5 condomínios onde já se localizam os citados anteriormente e mais 5 ou 6 do outro lado da Av. do Contorno, tornando assim o bairro bem planejado e residencial. Logo, por ser um bairro planejado recentemente, não há dados socioeconômicos disponíveis no Censo IBGE 2010.

Como produto desse processo de escolha locacional para expansão e também para a consolidação de um novo bairro no vetor sudeste de Volta Redonda, nota-se a valorização ostensiva dessa referida área da cidade, ou seja, uma “valorização seletiva e intencional” (Barcella E Melazzo, 2020, p. 110). Justamente por isso, concorda-se com Barcella (2018, p. 136) a respeito da escolha de se utilizar nesta análise a terminologia “vetor” já que tem-se o “intuito de apontar que existe uma determinada direção (intencional) de expansão territorial urbana [...] suas orientações estão diretamente ligadas aos interesses de alguns agentes imobiliários”.

Durante o ano de 2022 foi possível a realização de visitas in loco nos empreendimentos construídos pelo Grupo Aceplan, porém apenas no Jardim Mariana Esmeralda, localizado no bairro Jardim Mariana (Figura 3), visto que os outros empreendimentos citados já estavam 100% vendidos ou ainda em fase de construção. Os empreendimentos Jardim Mariana, Jardim Mariana Rubi e Jardim Mariana Esmeralda estão voltados para as camadas médias da população, custando, em média, de R\$ 240 mil a R\$ 280 mil. No decorrer da visita, a todo momento era reforçado pelo agente de venda a premissa de exclusividade e praticidade de lazer, por conta do condomínio possuir piscina, salão *gourmet*, brinquetoteca, academia e mini campo de futebol, além do conforto de estar perto do centro da cidade, mas longe da poluição do centro ocasionada pela CSN (Figura 4). Novamente, é justamente essa inovação dos empreendimentos através das anexações de áreas de lazer que há o processo de valorização do empreendimento (Smolka, 1987).

Através da Figura 3 também é perceptível que não há empreendimentos comerciais ao redor e, em vista disso, o Grupo Aceplan inaugurou no ano de 2021 o A.C Market entre os condomínios, sendo uma opção cômoda para os moradores que não têm carro ou precisam de

itens básicos e optam por não se deslocarem para realizar suas compras, segundo uma matéria em seu site⁸. Durante a visita *in loco* ao empreendimento, o agente de vendas reforçou que o objetivo da construtora/incorporadora é construir cerca de mais 10 empreendimentos do lado oposto aos empreendimentos que se fazem presentes na referida área, como já salientado. Logo, através dessa informação fica clara a intencionalidade da incorporadora de expandir a construção imobiliária, redefinindo as condições de ocupação, uso e apropriação do espaço naquela porção territorial.

Constatou-se a presença de um Tennis Club, inaugurado no ano de 2021 e não vinculado ao Grupo Aceplan, ao lado das verticalizações Jardim Mariana, sendo assim a única opção de esportes fora dos condomínios que não precise se deslocar utilizando carro ou ônibus. Mota (2014) afirma que os agentes imobiliários apresentam seus interesses e novas formas de habitar que rompe com a cidade tradicional, justamente quando as áreas de lazer, os mercados, entre outros, são supervalorizados, potencializando a segregação socioespacial.



Figura 3 - Condomínio Jardim Mariana (os seis edifícios a esquerda), Jardim Mariana Rubi (os três edifícios ao meio) e Jardim Mariana Esmeralda (três edifícios ao fundo)

Fonte: Aceplan, s.d.

⁸ Disponível em: <https://aceplanvr.com.br/blog/inauguracao-do-ac-market-mariana/36> Acessado em: 20/09/2023.



Figura 4 - Áreas de lazer do condomínio Jardim Mariana Esmeralda

Fonte: Aceplan, s.d

Outro ponto de destaque explorado pelos agentes de venda é a proximidade dos condomínios verticalizados com o Shopping Park Sul, caracterizado como maior *shopping* do sul fluminense, assim como também a facilidade de se morar em uma das rodovias principais da cidade, a Rodovia do Contorno, que dá acesso à Rodovia Presidente Dutra. A inauguração do Park Sul também se fez importante para a construção desses elementos imobiliários, já que o objetivo do *shopping* também é atrair as mesmas camadas sociais que ocupam atualmente os condomínios verticalizados. Através da ferramenta temporal disponibilizada pelo aplicativo *Google Earth*, nota-se que no ano de 2016 ainda não havia nenhum indício do início das obras das verticalizações do bairro Jardim Mariana, porém era possível visualizar o início das obras do Park Sul (Figura 5). Já no ano de 2018, ano de inauguração do *shopping*, se iniciam as obras do Jardim Mariana, assim como também de outras áreas próximas ao Park Sul que mais tarde também se tornariam condomínios fechados (Figura 6). Por fim, no ano de 2023 verifica-se a consolidação desses condomínios nessa área, com perspectiva de ampliação para os próximos anos (Figura 7).



Figura 5 - Bairro Jardim Mariana e Shopping Park Sul no ano de 2016

Fonte: Google Earth

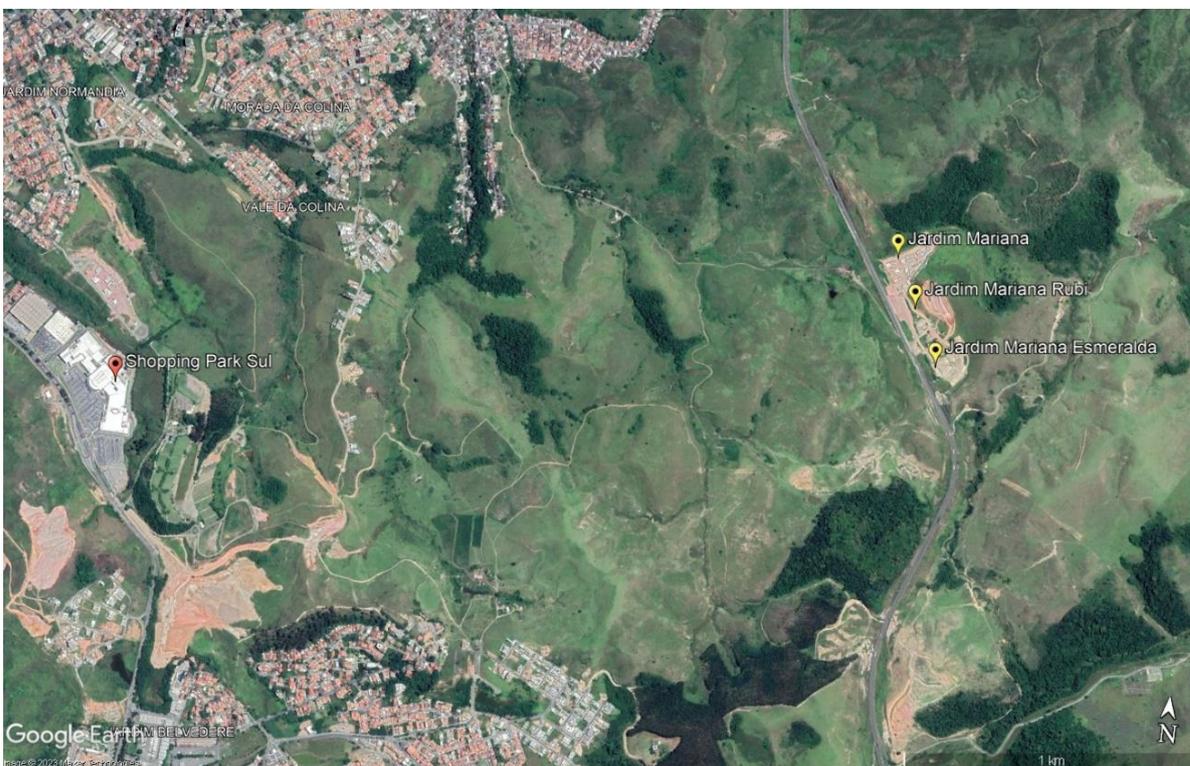


Figura 6 - Bairro Jardim Mariana e Shopping Park Sul no ano de 2018

Fonte: Google Earth



Figura 7 - Bairro Jardim Mariana e Shopping Park Sul no ano de 2023

Fonte: Google Earth

Nota-se através das figuras apresentadas anteriormente, principalmente nas figuras 6 e 7, evidências de uma futura ligação entre o Shopping Park Sul e os empreendimentos verticalizados. Ademais, a área onde se localiza o *shopping* já apresentava elementos que denota certa centralidade na cidade de Volta Redonda, como a presença de dois mercados do tipo atacadista, um hospital da Unimed, além do Shopping Belvedere, que se caracteriza como uma pequena galeria com comércio e serviços. O Park Sul veio reforçar esse papel já em delineamento, além de atrair mais moradores para esta área da cidade (Figura 8).

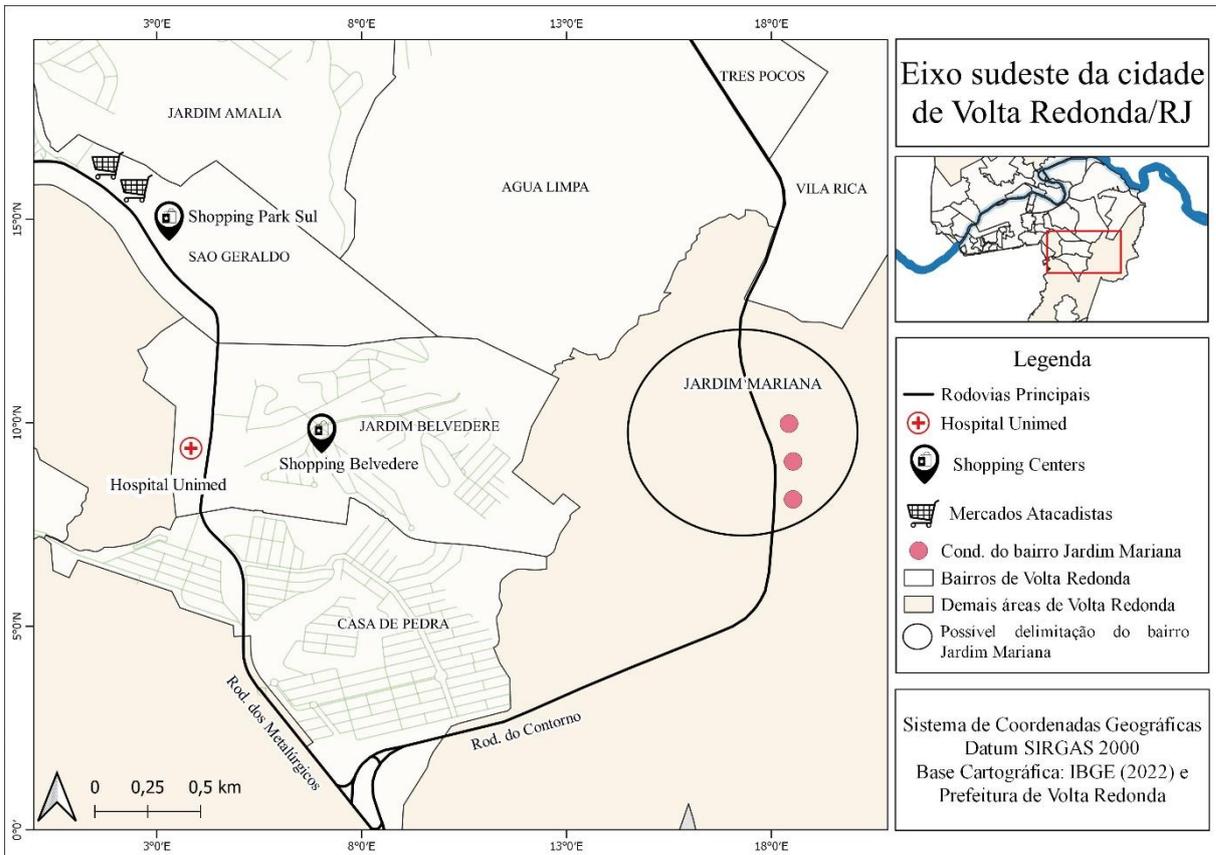


Figura 8 - Vetor sudeste da cidade de Volta Redonda/RJ

Elaboração: GASPARG (2023)

Sendo assim, a consolidação de um *shopping center* em determinada área pode contribuir para a valorização imobiliária, além de expulsar os que já residiam nessa localização e também desvalorizar moralmente certos imóveis, possibilitando assim a abertura para a construção de novos empreendimentos (Smolka, 1987). Maricato (1999, p. 13) afirma que os investimentos de valorização de certos bairros seguem “a lógica da geração e captação das rendas fundiária e imobiliária que tem como uma de suas consequências o aumento dos preços de terrenos e imóveis”. Logo, essa valorização não depende apenas da construção do empreendimento em si, mas também de todo o conjunto de carga simbólica passível de diferenciação social que a área pode oferecer. “Isto sugere que, ao se adquirir uma habitação [...] se adquira também toda uma série de atributos associados ao cotidiano da vida urbana: meio de interação social, facilidades de acesso a outras atividades urbanas como o lazer, comércio geral, etc.” (Smolka, 1987, p. 72).

Fato é que, no caso do vetor sudeste da cidade de Volta Redonda, mais especificamente da construção dos empreendimentos Jardim Mariana, Jardim Mariana Rubi e Jardim Mariana Esmeralda, não houve uma expulsão de moradores, mas sim a consolidação de um bairro em

uma área em que não havia outros empreendimentos de nenhum outro tipo ou segmento. Smolka (1989, p. 16) afirma que essa redefinição planejada de vizinhanças e bairros, e neste caso pode-se atrelar também à criação de vizinhanças e bairros, pode resultar em uma maior segregação social no espaço, visto que quanto mais desigual, maior é “a renda apropriada pelo segmento patrimonialista urbano”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das discussões empreendidas até o momento, fica claro que a lógica capitalista norteia a ação dos agentes modeladores do espaço, neste caso específico, a ação da indústria imobiliária é voltada para a extração ampliada de lucros e rendas urbanas. Ainda que o Grupo Aceplan tenha iniciado sua atuação na cidade de Volta Redonda com empreendimentos voltados para os estratos sociais de rendas baixas, atualmente seu foco está nos estratos médios, através da oferta de construções/empreendimentos com preços relativamente médios e possibilitando a exclusividade dos condomínios fechados verticalizados.

A implantação de um empreendimento, além de modificar a morfologia da paisagem, modifica também o modo de vida das pessoas. Como exposto anteriormente, o objetivo da incorporadora é ampliar seus empreendimentos no bairro Jardim Mariana valendo-se de um planejamento que incorpore sua lógica de atuação no mercado e atenda à demanda solvável. A proximidade com o Shopping Park Sul também se faz relevante já que este empreendimento foi construído visando atrair as camadas de rendas médias/altas, sobretudo. Logo, os processos citados nesta análise revelam as estratégias do mercado imobiliário na definição do vetor de expansão sudeste da cidade de Volta Redonda, onde encontra meios favoráveis, como a disponibilidade de terras e a regulação urbanística, para sua reprodução espacial.

A construção dos empreendimentos imobiliários analisados neste trabalho e também a consolidação do bairro Jardim Mariana também dão indícios de um processo de segregação socioespacial, visto que são empreendimentos voltados para população de rendas médias/altas e com uma propaganda comercial pautada, principalmente, em estar longe da poluição causada pela CSN (Companhia Siderúrgica Nacional) e pela proximidade com o Shopping Park Sul. Além disso, vale ressaltar também o poder do capital incorporador/imobiliário, neste caso do Grupo Aceplan, de consolidar um bairro em uma área da cidade em que não havia outros tipos de empreendimentos. Estas análises estão sendo aprofundadas em pesquisa mais ampla que se encontra em andamento.



REFERÊNCIAS

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**, p. 01-34, 2001.

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**, p. 129-169, 2000.

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

BARBOSA, A. G.; GOMES, E. T. A. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. *Sociedade & Natureza*, v. 28, n. 3, p. 333-346, dez. 2016

BARCELLA, B. L. S. A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. 2018. 217 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, FCT/UNESP Câmpus de Presidente Prudente, 2018.

BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade & Natureza**, v. 32, p. 108-125, 21 fev. 2020.

BERNARDO, L.T. A Classe Média brasileira no século XXI e sua relação com o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): reflexões a partir de Uberlândia (MG). 2018. 282 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal de Uberlândia, Minas Gerais.

CAMPOS, P. A. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos do IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro**, v. 3, p. 47-70, 1989.

CORREA, R.L. O Espaço Urbano. Editora Ática, 4 ed., São Paulo, 1989.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. IN: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M.E. B. (Orgs.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: **Contexto**, p. 41-51, 2019.

D'AMICO, Fabiano. O Programa Minha Casa Minha Vida e a CAIXA. In: COSTA, Juliana Camargos [et al.]. O desenvolvimento econômico brasileiro e a CAIXA: trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento: CAIXA, 2011. p. 33-54.

DA MOTA, A. A.; MENDES, C. M. Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano. **Sociedade & Natureza**, v. 18, n. 35, p. 123-130, 2006.

DE ALCANTARA, D. M. A atuação seletiva do mercado imobiliário em cidades médias. **Raega-O Espaço Geográfico em Análise**, v. 33, p. 120-141, 2015.



INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo do IBGE**. 2022. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>> Acessado em: 29/06/2023.

HARVEY, D. 17 Contradições e o Fim do Capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2016.

GODOY, A.M.G. Mercado imobiliário? Planejamento público? Qual a controvérsia na ocupação do solo urbano? **Textos de Economia**, Florianópolis, v.12, n.1, p.11-37, 2009

MARICATO, Ermínia. A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades. Revista de Cultura Vozes, Petrópolis, v. 93, n. 6, 1999

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.

MELAZZO, E. S. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. Mercator, Fortaleza, vol. 12, n. especial (2), 29-40, 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. Semestre Económico, 22(50) – Enero-Marzo 2019. Pgs 71-86. ISSN (em línea): 2248-4345. Disponível em: <<https://revistas.udem.edu.co/index.php/economico/article/view/2946>> Acesso em 25 de julho de 2023.

MOTA, Antonio Andrade. As ações do mercado imobiliário em cidades pequenas do recôncavo baiano: Agentes, estratégias e especificidades. **Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia-ISSN 2358-5293**, v. 1, n. 1, p. 1-14, 2014.

SANTOS, M. (2002). A natureza do espaço: Técnica e tempo; razão e emoção. Editora da **Universidade de São Paulo**

SMOLKA, M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, p. 41-78, ano II, n.1, jan/abr, 1987.

SMOLKA, M. O. O nexó urbano-imobiliário e a política habitacional: repensando as alternativas. Cadernos do IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 3 (Ed. especial): 9-23, 1989.

SOJA, E. W. Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: **Jorge Zahar Editor**, 1993

VASCONCELOS, P. de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. **São Paulo: Contexto**, p. 75-96, 2011.