

Universidade do Vale do Paraíba  
Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento

**CRISTIANE DE LIMA PAIVA**

ANÁLISE MULTITEMPORAL DA DISTRIBUIÇÃO  
ESPACIAL DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA  
PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO JOSÉ  
DOS CAMPOS - SP

São José dos Campos, SP

2005

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**CRISTIANE DE LIMA PAIVA**

**ANÁLISE MULTITEMPORAL DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL  
DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA PERSPECTIVA DO  
PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

Dissertação de Mestrado apresentada no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, como complementação dos créditos necessários para a obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional da Universidade do Vale do Paraíba.

Orientador: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Sandra M<sup>a</sup> F. Costa

São José dos Campos, SP

2005

P167a

Paiva, Cristiane de Lima

Análise multitemporal da distribuição espacial dos edifícios de escritórios na perspectiva do planejamento urbano em São José dos Campos – SP/Cristiane de Lima Paiva. São José dos Campos: UNIVAP,2005.

186 f.:il.; 30cm.

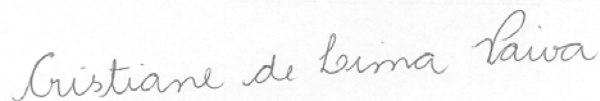
Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento – Universidade do Vale do Paraíba, 2005.

1.Distribuição espacial 2. Edifício Comercial 3. Planejamento Urbano  
4. São José dos Campos I Costa, Sandra Maria Fonseca, Orient. II.  
Título

CDU:711.4

Autorizo, exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta dissertação, por processo de fotocópia ou transmissão eletrônica.

Assinatura do aluno:



Data: 19 de dezembro de 2005

**“ANÁLISE MULTITEMPORAL DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EDIFÍCIOS DE  
ESCRITÓRIOS NA PERSPECTIVA DO PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO JOSÉ DOS  
CAMPOS (SP)”**

Cristiane de Lima Paiva

Banca Examinadora:

Prof. Dr. EMMANUEL DOS SANTOS (UNIVAP)

*E* \_\_\_\_\_ *16.16.*

Profa. Dra. SANDRA MARIA FONSECA DA COSTA (UNIVAP)

*Sandra*

Profa. Dra. CILENE GOMES (UNIVAP)

*Cilene Gomes*

Prof. Dr. EDUARDO ALBERTO C. NOBRE (USP)

*Eduardo Nobre*

Prof. Dr. Marcos Tadeu Tavares Pacheco

Diretor do IP&D - UniVap

São José dos Campos, 09 de setembro de 2005.

## Dedicatória

*Dedico este trabalho*

*aos meus filhos*

***Pâmela & Klaus***

## Agradecimentos

Agradeço pela fé em Deus que me fortaleceu nos momentos mais difíceis, me mantendo confiante e obstinada nos objetivos a atingir.

Agradeço a minha orientadora, pela atenção e dedicação neste período de estudo, onde me esforcei para abordar claramente esta temática. Aos meus professores que foram indiretamente meus co-orientadores, meus agradecimentos.

Agradeço também aos professores convidados, por partilhar seus conhecimentos e contribuir com suas críticas.

Agradeço ao meu marido, pelos momentos dedicados na produção desta pesquisa.

Agradeço aos meus pais, que sempre me apoiaram nos momentos mais importantes.

Agradeço aos meus amigos do Planejamento Urbano e Regional do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP, pelo carinho com que me receberam e me auxiliaram.

Agradeço a CAPES, UniVap, IP&D e demais instituições e pessoas, que colaboram para a realização deste trabalho.

Agradeço a todos que contribuíram de alguma maneira para tornar realidade esta Dissertação de Mestrado.

## RESUMO

Neste contexto de acumulação flexível, em que as inovações tecnológicas impõem mudança tanto nas edificações quanto no espaço intra-urbano, a atuação dos agentes produtores do espaço urbano mostra-se visível na formação de novas centralidades em que o planejamento urbano é empregado como estratégia para criar a imagem de uma nova cidade. São José dos Campos tem se tornado o principal centro regional de compras e de serviços no Vale do Paraíba. Esta realidade, aliada à expansão do setor terciário, vem causando o crescimento da demanda por edifícios de escritórios, fazendo surgir novos centros. Neste sentido, o objetivo deste trabalho foi estudar o processo de expansão do mercado imobiliário dos edifícios de escritórios na produção do espaço intra-urbano, quanto à estratégia de localização dos mesmos e sua relação com o centro da cidade. Utilizando-se de dados, como as pesquisas sobre a avaliação da atividade comercial, a verticalização e o deslocamento da elite na cidade, além do questionário aplicado aos usuários dos escritórios, foi possível observar que tais edifícios acompanham o deslocamento da elite, atuando na valorização imobiliária e na formação de um novo centro. Considerando estes aspectos, conclui-se que a elite utiliza-se desta estratégia para, ideologicamente, continuar se beneficiando dos investimentos públicos e ao mesmo tempo, aliar-se ao Poder Público, para criar a imagem de uma cidade que denota sua vocação tecnológica.

**Palavras chaves:** expansão do setor terciário, edifícios de escritórios, infra-estrutura, centralidade, planejamento urbano.



## ABSTRACT

In this context of flexible accumulation, within technological innovations, in such a way, impose changes in constructions as well as intra-urban space, the performance of urban space producing agents is very clear in construction of new centers, being urban planning used as strategy to create the image of a new city. The city of São José dos Campos has become the most important regional center of commerce and services in the Region of Vale do Paraíba. This reality, allied to expansion of tertiary sector, is causing growth of demand for business buildings, making to appear new centers. Considering this, the objective of this research was to study the process of real estate expansion of business buildings in production of intra-urban space, in respect of strategy of their localization and relation with the downtown. Using different data, such as researches about evaluation of commercial activities, verticalization and displacement of high class in the City, further than questionnaire applied to users of offices, were possible to observe that localization of such buildings follow the displacement of high class, acting in the local real estate value and in development of a new center. In view of these aspects, it was possible to conclude that high class uses this strategy for, ideologically, to continue benefiting itself by public investments and, at the same time, to alliance to the Public Power, to create the image of a city that denote its technological vocation.

**Words keys:** expansion of tertiary sector, buildings of offices, infrastructure, new centers, urban planning.

## SUMÁRIO

	Pág.
1 – INTRODUÇÃO – O SETOR TERCIÁRIO NA ECONOMIA.....	01
1.1 OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS.....	11
2 – MATERIAL E MÉTODOS.....	15
2.1 DEFINIÇÃO DO TEMA.....	17
2.2 SELEÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	17
2.3 CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS.....	17
2.4 COLETA DE DADOS.....	17
2.5 TRABALHO DE CAMPO.....	19
2.6 TRATAMENTO DAS INFORMAÇÕES.....	19
2.7 ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	22
3 – PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	23
3.1 FORMAS ESPACIAIS.....	25
3.2 AGENTES SOCIAIS.....	26
3.2.1 A ATUAÇÃO DA ELITE.....	28
3.2.2 A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	30
3.2.3 A ATUAÇÃO DO ESTADO.....	34
3.2.3.1 PLANEJAMENTO URBANO.....	37
3.2.3.2 PLANEJAMENTO URBANO ESTRATÉGICO.....	38
3.2.3.3 UMA DISCUSSÃO SOBRE PLANEJAMENTO URBANO.....	43
3.3 VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	50

3.3.1 LOCALIZAÇÃO.....	53
3.3.2 CENTRALIZAÇÃO.....	55
3.3.3 ACESSIBILIDADE.....	56
3.3.4 VERTICALIZAÇÃO.....	57
3.4 O ESPAÇO URBANO E O USO COMERCIAL.....	58
3.4.1 APROPRIAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA DA TERRA.....	62
4 –O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	67
4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA.....	70
4.1.1 A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO.....	73
4.2 O PERFIL ECONÔMICO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS .....	78
4.2.1 AS ATIVIDADES COMERCIAIS.....	85
4.3 CARACTERÍSTICA ESPACIAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	86
4.4 AS LEIS DE ZONEAMENTO.....	88
4.5 A INFRA-ESTRUTURA URBANA .....	94
4.5.1.A INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA.....	95
4.5.2 A INFRA-ESTRUTURA DE COMUNICAÇÃO.....	97
4.6 O MERCADO IMOBILIÁRIO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS.....	99
5 –OS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	103
5.1 O PERÍODO DE 1960 A 1971.....	104
5.2 O PERÍODO DE 1972 A 1980.....	109
5.3 O PERÍODO DE 1981 A 1990.....	115
5.4 O PLANEJAMENTO URBANO ADOTADO PELO PODER LOCAL .....	131

6 – ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS : UM ESTUDO DE CASO.....	135
6.1 CARACTERÍSTICAS ESPACIAIS DA ÁREA DE ESTUDO .....	135
6.2 METODOLOGIA.....	139
6.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	143
6.3.1 REGIÃO CENTRAL.....	153
6.3.2 REGIÃO OESTE – BAIRRO JARDIM AQUARIUS.....	154
6.3.3 REGIÃO SUL – BAIRRO FLORADAS DE SÃO JOSÉ.....	156
7 – ALGUMAS REFLEXÕES FINAIS.....	158
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	161

## LISTA DE FIGURAS

		Pág.
FIGURA 1.1	Gráfico da participação percentual do setor econômico do emprego total no Brasil em 1990 e 2003.....	01
FIGURA 1.2	NÚMERO DE EMPREGADOS POR SEGMENTO DO TERCIÁRIO NO BRASIL.....	02
FIGURA 1.3	PARTICIPAÇÃO DOS SEGMENTOS DE SERVIÇOS NÃO-FINANCEIROS.....	02
FIGURA 1.4	QUADRO DE MICROS E PEQUENAS EMPRESAS NA ECONOMIA.....	03
FIGURA 1.5	GRÁFICO DOS INVESTIMENTOS ANUNCIADOS, EM PERCENTUAL, POR SETOR NA R.A DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS NO PERÍODO DE 1996 A 2003.....	04
FIGURA 1.6	PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DAS MPE SEGUNDO SETORES NO MUNICÍPIO. (2001).....	04
FIGURA 1.7	GRÁFICO PERCENTUAL DOS PRINCIPAIS MOTIVOS DE VISITA À CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (2000).....	07
FIGURA 4.1	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	67
FIGURA 4.2	MAPA DE ACESSO À CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	69
FIGURA 4.3	GRÁFICO DA EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (1940-2000).....	69
FIGURA 4.4	ÍNDICE PAULISTA DE RESPONSABILIDADE SOCIAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	70
FIGURA 4.5	Nº DE PESSOAL OCUPADO POR ATIVIDADE ECONÔMICA EM S. JOSÉ DOS CAMPOS (1995-2003).....	72
FIGURA 4.6	VISTA DA AV. XV DE NOVEMBRO NO CENTRO DE S. J. DOS CAMPOS (1940)	74
FIGURA 4.7	VISTA DA AV. XV DE NOVEMBRO NO CENTRO DE S. J. DOS CAMPOS (2004)	74
FIGURA 4.8	CROQUI DO DESLOCAMENTO DA ELITE EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DE 1960 A 1997.....	75
FIGURA 4.9	VISTA DO EDIFÍCIO METROPOLITAN OFFICE NA AV. J. GUILHERMINO (2004)	76
FIGURA 4.10	GRÁFICO DO VALOR ADICIONADO FISCAL POR ATIVIDADES EM S. J. DOS CAMPOS.....	79
FIGURA 4.11	COMPOSIÇÃO DA MÃO-DE-OBRA, SEGUNDO RAMOS DE ATIVIDADE EM S. J. CAMPOS.....	80
FIGURA 4.12	DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS POR ATIVIDADES NA CIDADE DE S. J. CAMPOS (1995-2004).....	81
FIGURA 4.13	INVESTIMENTOS ANUNCIADOS PARA S. J. CAMPOS (1997- 2003).....	82

FIGURA 4.14	Nº DE ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS POR ATIVIDADE EM S. J. DOS CAMPOS (2001).....	84
FIGURA 4.15	DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS ATIVIDADES COMERCIAIS EM S. J. DOS CAMPOS (1960-1990).....	86
FIGURA 4.16	MAPA DAS REGIÕES EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	87
FIGURA 4.17	DISTRIBUIÇÃO DA DENSIDADE DEMOGRÁFICA EM S. J. DOS CAMPOS (2003)	87
FIGURA 4.18	RENDA TOTAL DAS FAMÍLIAS EM SALÁRIO-MÍNIMO – SETORES SÓCIOECONÔMICOS DE S. JOSÉ DOS CAMPOS (2003).....	88
FIGURA 4.19	ZONEAMENTO DA ÁREA DE ESTUDO SEGUNDO A LEI Nº 1606 DE 1971.....	90
FIGURA 4.20	ZONEAMENTO DA ÁREA DE ESTUDO SEGUNDO A LEI Nº 2263 DE 1980.....	92
FIGURA 4.21	ZONEAMENTO DA ÁREA DE ESTUDO SEGUNDO A LEI Nº 165 DE 1997.....	94
FIGURA 2.22	CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS EM S. J. DOS CAMPOS.....	97
FIGURA 4.23	CROQUI DA REDE DE FIBRA ÓPTICA INSTALADA EM S. JOSÉ DOS CAMPOS (2003).....	98
FIGURA 4.24	MAPA DO PROJETO DE INTEGRAÇÃO TERRITORIAL POR FIBRA ÓPTICA DE GRANDE VELOCIDADE – REDEGIGA.....	99
FIGURA 4.25	FOTOGRAFIA DA IGREJA SÃO BENEDITO, NA PRAÇA AFONSO PENNA.....	100
FIGURA 4.26	ÁREA ENVOLTÓRIA DE 300 METROS NA REGIÃO CENTRAL AO REDOR DA IGREJA DE SÃO BENEDITO, TOMBADA COMO EP-1 PELA CONDEPHAAT.	101
FIGURA 5.1	DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM S. JOSÉ DOS CAMPOS (1960-1971).....	106
FIGURA 5.2	Década de 1960 -A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em São José dos Campos.....	108
FIGURA 5.3	DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM S. JOSÉ DOS CAMPOS (1972-1980).....	110
FIGURA 5.4	BAIRRO VILA ADYANNA – REGIÃO CENTRAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	112
FIGURA 5.5	Década de 1970 - (A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritório em s. José dos Campos.....	114
FIGURA 5.6	DISTRIBUIÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM S. J. DOS CAMPOS (1981-1990).....	117

FIGURA 5.7	Década de 1980 - (A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em S. J. Campos.....	119
FIGURA 5.8	Vista dos edifícios Crystal Center (1990) e Vip Center (1975).....	122
FIGURA 5.9	DÉCADA DE 1990 - (A) PANORAMA DO DESLOCAMENTO DA ELITE E (B) CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS EM S. JOSÉ DOS CAMPOS.....	125
FIGURA 5.10	EDIFÍCIO TECH TOWER, LOCALIZADO NA AV. NELSON D'ÀVILA, CENTRO	126
FIGURA 5.11	Hoje - (A) Panorama atual da localização da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em S. J. Campos.....	127
FIGURA 5.12	ILUSTRAÇÕES DOS PRÓXIMOS LANÇAMENTOS NO JARDIM AQUARIUS.....	129
FIGURA 5.13	CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS E FUTURAS IMPLANTAÇÕES NAS REGIÕES OESTE E SUL (2005).....	130
FIGURA 6.1	A ÁREA DE ESTUDO SEGUNDO SETORES SÓCIO-ECONÔMICOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	135
FIGURA 6.2	CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS NA REGIÃO CENTRAL.....	136
FIGURA 6.3	CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS DA REGIÃO OESTE.....	138
FIGURA 6.4	CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS NA REGIÃO SUL.....	139
FIGURA 6.5	ÁREA DE ESTUDOS PARA A APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS.....	140
FIGURA 6.6	Distribuição dos edifícios de escritórios na cidade de S. José dos Campos (1960-2005).....	141
FIGURA 6.7	Distribuição do tipo de porte dos estabelecimentos instalados nos edifícios.....	146
FIGURA 6.8	DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA ÁREA DE ESTUDOS.....	147
FIGURA 6.9	FATORES OS QUAIS MOTIVARAM A INSTALAÇÃO DO ESTABELECIMENTO EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS.....	148
FIGURA 6.10	FATORES QUE MOTIVARAM OS ESTABELECIMENTOS SE INSTALAREM NA REGIÃO.....	152
FIGURA 6.11	DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA REGIÃO CENTRAL.....	153

FIGURA 6.12	. DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA REGIÃO OESTE – BAIRRO JARDIM AQUARIUS.....	155
FIGURA 6.13	DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA REGIÃO SUL – BAIRRO FLORADAS DE SÃO JOSÉ.....	156



## LISTA DE TABELAS

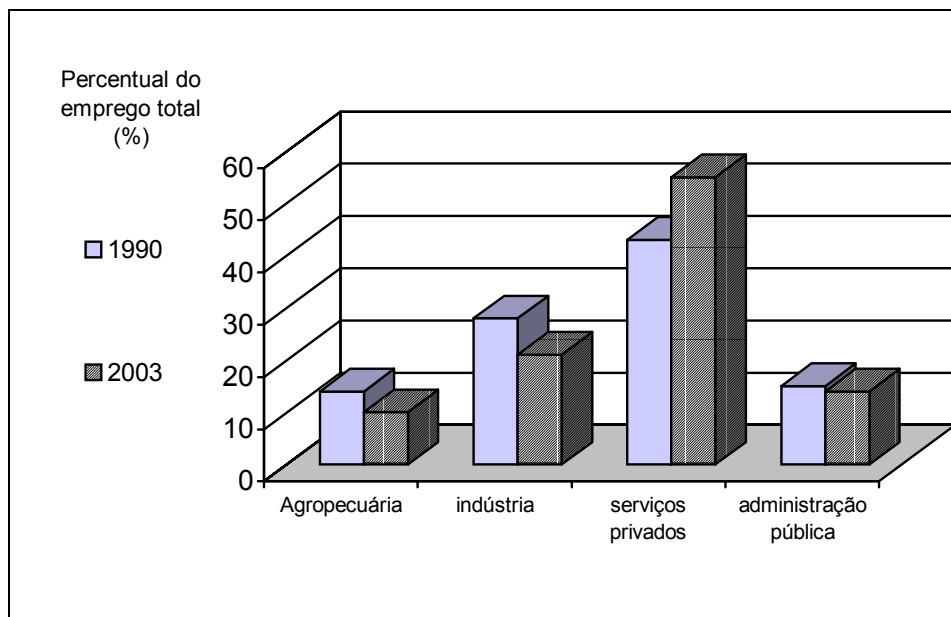
		Pág.
Tabela 1.1	OS MAIORES INVESTIMENTOS ANUNCIADOS NO MUNICÍPIO DE S. J. CAMPOS (2003).....	06
Tabela 2.1	TIPOS E CARACTERIZAÇÃO DE SIG PARA APLICAÇÕES URBANAS ORIENTADAS PARA O PLANEJAMENTO E CADASTRO.....	21
Tabela 3.1	ATUAÇÃO DO BANCO MUNDIAL NO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL.....	46
Tabela 4.1	DISTRIBUIÇÃO DAS ZONAS SEGUNDO A LEI Nº 1606 DE 1971.....	90
Tabela 4.2	CLASSIFICAÇÃO DE USO E RESPECTIVAS CARACTERÍSTICAS DA LEI Nº. 2263/80.....	91
Tabela 4.3	CLASSIFICAÇÃO DOS CORREDORES QUE ABRANGEM A ÁREA DE ESTUDO.....	92
Tabela 4.4	CLASSIFICAÇÃO E DEFINIÇÃO DOS CORREDORES.....	93
Tabela 4.5	CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS DE USO.....	93
Tabela 5.1	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS EM S. J DOS CAMPOS (1970-1980)...	112
Tabela 5.2	RELAÇÃO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS NO BAIRRO JARDIM AQUARIUS.....	128
Tabela 5.3	RELAÇÃO DOS LANÇAMENTOS DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS NA REGIÃO .OESTE.....	129
Tabela 5.4	GRAU DE IMPORTÂNCIA DOS FATORES PARA INSTALAÇÃO DA EMPRESA NO MUNICÍPIO.....	132
Tabela 5.5	PROGRAMAS OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO NO MUNICÍPIO.....	133
Tabela 6.1	PROJETOS APROVADOS PELA PMSJC (2003 A 2004).....	137
Tabela 6.2	PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DAS SALAS COMERCIAIS DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS SEGUNDO A ÁREA DE ESTUDO.....	142
Tabela 6.3	EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO POR METRO QUADRADO PARA ALUGUEL PARA SALA COMERCIAL NAS PRINCIPAIS REGIÕES DA CIDADE.....	144
Tabela 6.4	RELAÇÃO DA SITUAÇÃO DA PROPRIEDADE DAS SALAS COMERCIAIS POR REGIÃO DE ESTUDO.....	145
Tabela 6.5	QUADRO DE RESPOSTA SOBRE SE O ESTABELECIMENTO DESEJARIAM SE INSTALAR EM OUTRA REGIÃO.....	153

## CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

### 1.1 O SETOR TERCIÁRIO NA ECONOMIA

Embora, o processo de expansão do setor terciário no mundo tenha se manifestado desde a década de 1970, porém, foi na década seguinte que no Brasil, este processo se manifestou de forma mais intensa como resultado da retração no setor industrial, aliada às inovações tecnológicas, as quais possibilitaram a reestruturação da gestão e do processo produtivo.

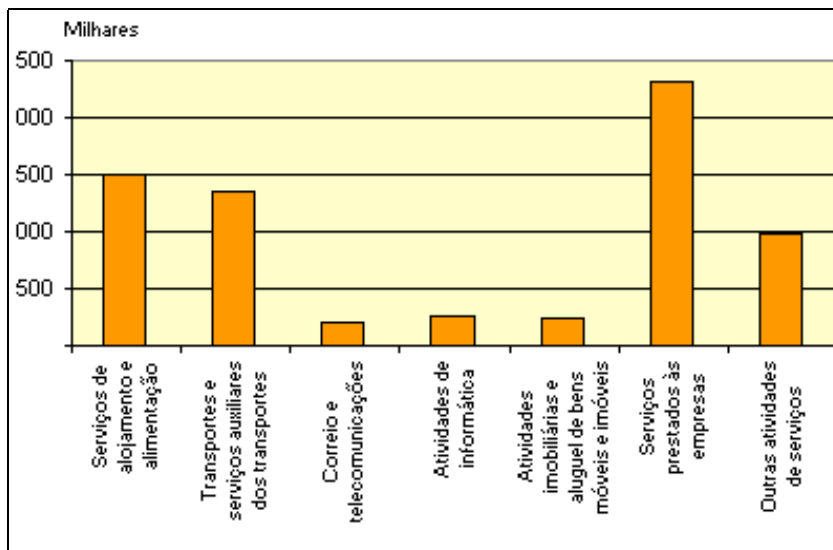
Uma das conseqüências desta reestruturação foi à expansão e intensificação das atividades de comércio e de serviços ou setor terciário, pela absorção de grande contingente de mão-de-obra, mas principalmente pelo fato deste setor absorver as inovações tecnológicas, no ramo da telemática. Assim, possibilitou à indústria descentralizar e ao mesmo tempo, desconcentrar-se, delegando funções e custos às outras empresas prestadora de serviços, cujo processo denomina-se terceirização (Figura 1.1).



**FIGURA 1.1.** GRÁFICO DA PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DO SETOR ECONÔMICO DO EMPREGO TOTAL NO BRASIL EM 1990 E 2003.

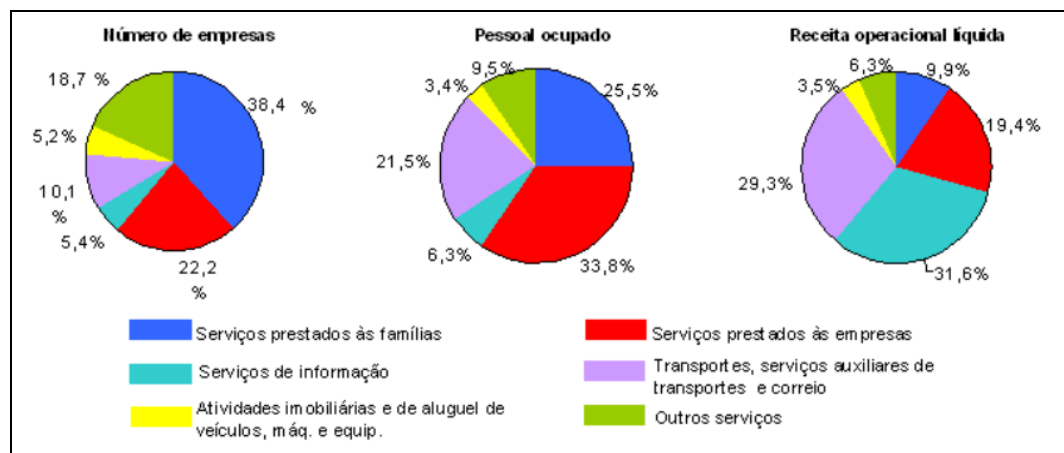
Fonte: Revista Ciência Hoje, v. 36, junho 2005.

O setor de serviços privados foi o que mais empregou mão-de-obra, sendo o segmento de prestação de serviços às empresas que vem se destacando, seguido pelos serviços de alimentação e alojamento e o setor de transportes, um segmento tradicional (Figura 1.2).



**FIGURA 1.2.** NÚMERO DE EMPREGADOS POR SEGMENTO DO TERCIÁRIO NO BRASIL  
Fonte: IBGE (2005)

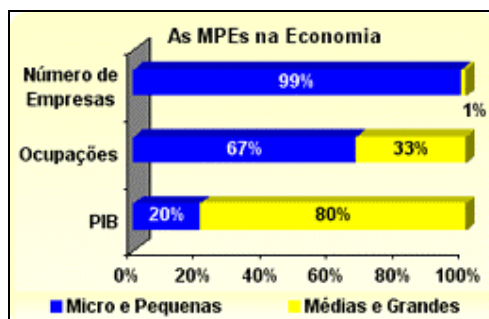
O setor terciário vem revelando um crescimento considerável, sendo que o setor de serviços, prestados às empresas, emprega mais (33,8%), embora os serviços prestados às famílias tenham mais empresas (38,4%), segundo a Pesquisa Anual de Serviços (2002), desenvolvida pelo IBGE (Figura 1.3).



**FIGURA 1.3.** PARTICIPAÇÃO DOS SEGMENTOS DE SERVIÇOS NÃO-FINANCEIROS.  
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisa, Coordenação de Serviços e comércio, PAS (2002).

A terciarização pode ser verificada quanto ao número de micro e pequenas empresas na economia brasileira (Figura 1.4), correspondendo a aproximadamente 99% das empresas

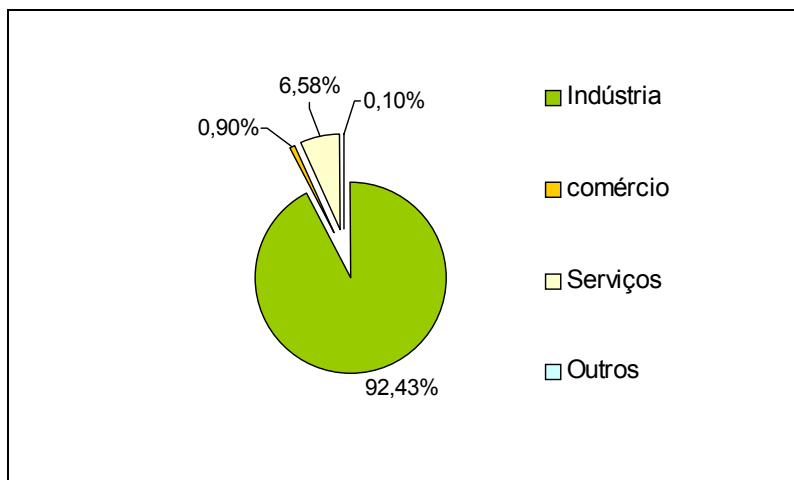
instaladas no país, sendo que com relação às ocupações absorvem 67% da mão-de-obra. No entanto, sua participação no PIB tende a aumentar, com os incentivos fiscais para exportação.



**FIGURA 1.4.** QUADRO DE MICROS E PEQUENAS EMPRESAS NA ECONOMIA.  
Fonte: Indicadores – Pesquisa de Conjuntura SEBRAESP (2005).

Em 2002, a região sudeste liderava a participação do setor de serviços “com 66,9% da receita bruta de serviços (contra os 68% de 1998), 61,2% do pessoal ocupado e 60,3% das empresas” (IBGE, 2002).

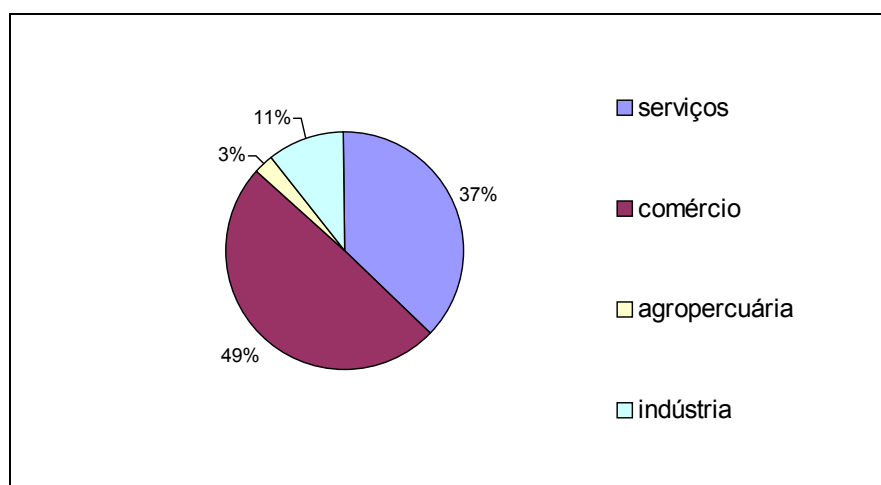
Embora os investimentos anunciados para a Região Administrativa de São José dos Campos tenham focado as indústrias (em sua maioria), o setor de serviços vem se destacando como o segundo segmento em investimentos anunciados pelo governo estadual, que investiu o equivalente a 6,58%, segundo fontes da Secretaria de Fazenda do Estado de São Paulo e do SEADE (Figura 1.5), além dos investimentos privados. Segundo o SEADE (2003), entre 1996 a 2003, US \$ 19.876,12 milhões foram anunciados em investimentos para a região. Desse total, 92,53% destinaram-se ao setor industrial (US\$ 18.300,92). Para o setor de comércio, foram direcionados 0,9% dos investimentos, equivalentes a US\$ 178,99 milhões e para o setor de serviços, 6,47% o equivalente a US\$ 1.280,16 milhões e 0,1% para os demais.



**FIGURA 1.5.** GRÁFICO DOS INVESTIMENTOS ANUNCIADOS, EM PERCENTUAL, POR SETOR NA R.A. DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS NO PERÍODO DE 1996 A 2003.

Fonte: Secretaria de Fazenda do Estado de São Paulo e SEADE.

O município de São José dos Campos figura atualmente como principal centro regional de compras e serviços do Vale do Paraíba. As micros e pequenas empresas, existentes no município, segundo dados do SEBRAE-SP (2001), representavam um total de 15.026 de estabelecimentos, dos quais 49% eram do setor de comércio com 7427 estabelecimentos, seguido pelos serviços, que representavam 39% com 5576 estabelecimentos, conforme demonstra a Figura 1.6.



**FIGURA 1.6.** PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DAS MPE SEGUNDO SETORES NO MUNICÍPIO. (2001).

Fonte: SEBRAE-SP (2001).

Recentemente, teve início a competição entre lugares, chamada *guerra fiscal*, cujo objetivo é atrair investimentos, estabelecimentos industriais e empresariais através de políticas de benefícios fiscais com discurso de incentivo à geração de emprego e renda, num contexto de acirrada competitividade na economia.

O município de São José dos Campos constitui-se em importante pólo tecnológico, beneficiado pela implantação da Rodovia Pres. Dutra, principal via regional, onde estão instalados estabelecimentos de serviços e de comércio de grande porte, tais como instituições de ensino privado (UNIP), hipermercados (Carrefour), Shopping Centers, hotéis, parques temáticos, etc. O crescimento do setor de serviços tem se refletido no espaço urbano, remodelando-o. A descentralização dos serviços permite que novas áreas venham interessar ao mercado imobiliário comercial.

O setor industrial no município ainda domina como beneficiário dos investimentos anunciados, verificado na Tabela 1.1. Entretanto, os setores de atividade imobiliária e de construção civil se destacaram, no período de 2003, como os maiores investimentos anunciados em implantação num total de US \$ 76,01 milhões de dólares, seguido pelo setor de alimentação e alojamento. Pode-se inferir o interesse do capital imobiliário de forma mais intensa no município, constatado nos lançamentos constantes de empreendimentos tanto para residência como para atividade comercial.

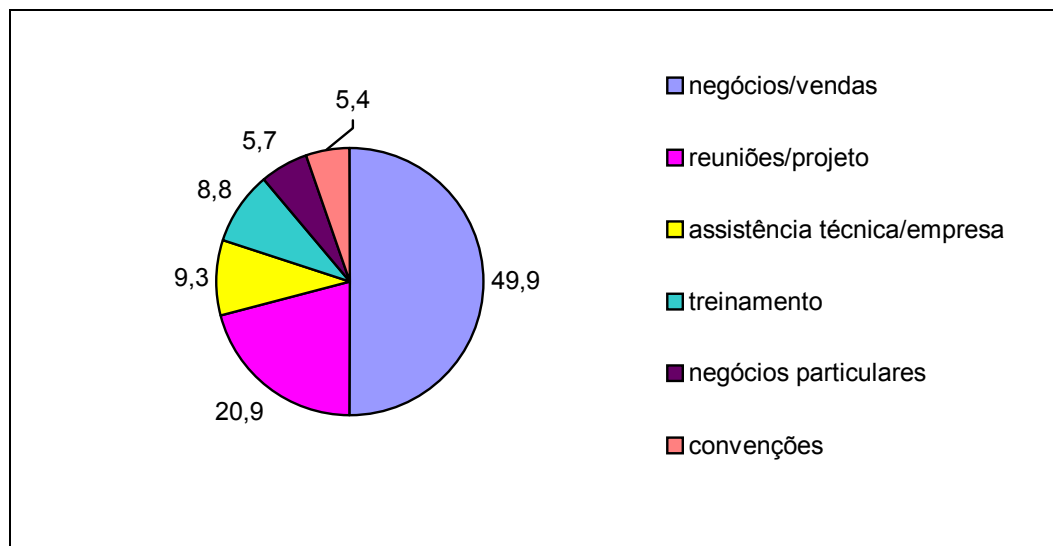
Quanto aos investimentos anunciados para as atividades imobiliárias, destaca-se a implantação da empresa Alphaville Urbanismo, empresa voltada para implantação de grandes empreendimentos imobiliários para população de alta renda. Verifica-se, também, a implantação de modernos edifícios comerciais, tais como o Madison Tower e o lançamento Le Classique, ambos pela Construtora Montante. Pode-se afirmar que a implantação destes empreendimentos imobiliários esteja relacionada às atividades comerciais e de serviços que sirvam para atender à elite e ao potencial de consumo a nível regional.

**TABELA 1.1.** OS MAIORES INVESTIMENTOS ANUNCIADOS NO MUNICÍPIO DE S. J. CAMPOS (2003).

São José dos Campos					1.277,45
Empresa	Setor de atividade	Origem	Tipo	Período	US \$ milhões
Alphaville Urbanismo	Atividades Imobiliárias	Brasil	Implantação	2005	38,57
Aston Ville Hotel	Alojamento e Alimentação	Brasil	Implantação	2003	1,74
Centervale Shopping	Atividades Imobiliárias	Brasil	Ampliação	2003	0,52
Compsis	Atividades de Informática	Brasil	Pesq. & Desenv.	2002	0,03
Compsis	Atividades de Informática	Brasil	Pesq. & Desenv.	2003	1,10
CPM	Atividades de Informática	Alemanha	Implantação	2003	0,28
El Paso	Pesquisa e Desenvolvimento	EUA	Implantação	2003	0,13
Embraer	Aeronáutica	Brasil	Modernização	2007	347,50
Golden Tulip Paulista Plaza II	Alojamento e Alimentação	Holanda	Implantação	2002	4,86
Hotel Aquarius do Vale	Alojamento e Alimentação	Brasil	Implantação	2003	2,08
Hotel Caesar Business & Confer Center	Alojamento e Alimentação	México	Ampliação	2003	1,00
Hotel Digiulio	Alojamento e Alimentação	Brasil	Implantação	2003	1,74
Le Classique	Atividades Imobiliárias	Brasil	Implantação	2003	7,66
Loale Empreendimentos	Atividades Imobiliárias	Brasil	Implantação	2002	3,93
Madison Tower	Atividades Imobiliárias	Brasil	Implantação	2002	3,00
Mondriand Flat	Atividades Imobiliárias	Brasil	Implantação	2003	2,08
Montante Construtora	Construção	Brasil	Implantação	0	20,25
Petrobrás/Revap	Refino de Petróleo e Alcool	Brasil	Ampliação	2003	800,00
Radici	Produtos Químicos	Itália	Ampliação	0	40,00
Universidade do Vale do Paraíba - UNIVAP	Pesquisa e Desenvolvimento	Brasil	Implantação	2003	0,98

Fonte: Fundação SEADE - Guia de Investimentos e Geração de Empregos.

Os investimentos em alojamento e alimentação podem ser explicados pelo turismo de negócios e eventos na cidade que movimenta uma gama de oportunidades empresariais, segundo o Relatório de Pesquisa: Infra-estrutura e Potencial Turístico de São José dos Campos (1998) da PMSJC. Neste relatório, constatou-se que 49,9% dos visitantes foram por motivos de negócios e vendas, seguido por reuniões ou projetos (20,9%) e assistência técnica e empresas (9,3%), conforme observa na Figura 1.7.



**FIGURA 1.7.** GRÁFICO PERCENTUAL DOS PRINCIPAIS MOTIVOS DE VISITA À CIDADE DE S. J. DOS CAMPOS (2000).

Fonte: Relatório de Pesquisa: Infra-estrutura e Potencial Turístico de São José dos Campos (1998) – PMSJC

O aumento no número de pequenas e micro-empresas propiciou uma demanda de imóveis comerciais na cidade. Os atuais edifícios de escritórios se inserem neste contexto de expansão terciária, em função da oferta de infra-estrutura tecnológica das edificações atuais.

A verticalização na cidade de São José dos Campos teve início na década de 1960, com caráter de serviços, sendo um edifício de escritório e um hotel, se intensificando no período de 1973 a 1988, agora com caráter residencial, num aumento estimado de 425%. Segundo Souza (2000), este aumento foi fortalecido pelo crescimento econômico advindo da recuperação industrial e da acelerada urbanização.

O processo de verticalização na cidade foi explanado com muita competência na Dissertação de Souza (2000), cuja pesquisa analisou o crescimento vertical, que abrange o período de 1962 a 1997, com “um aumento significativo de construção de edifícios de modestos dois edifícios em 1962 para 764 edifícios, em 1997” (SOUZA; COSTA, 2001, p.1182). A partir da interpretação de fotografias aéreas e dos dados de cadastro de edifícios da PMSJC, foram observados que o processo de verticalização se intensifica ao longo do tempo, surgindo, inicialmente, na área central da cidade, onde é mais assistida pelo Poder Público quanto à infra-estrutura.

Desde 1970, há um aumento no processo de construção de edifícios, caracterizado pela descentralização em direção à periferia, mais expressivo de caráter habitacional. No entanto,



foi na década de 1980, que a verticalização se intensificou, conforme assinala as autoras que analisaram o processo, também através de fotografias aéreas, constatando que de 125 edifícios existentes em 1988 passou-se a 416 edifícios em onze anos (SOUZA, 2000). No entanto, na década seguinte, a distribuição das edificações se deu de modo mais uniforme na cidade.

Inicialmente, os edifícios comerciais na cidade de São José dos Campos concentraram-se, sobretudo, na Região Central, embora esteja havendo um crescimento destes estabelecimentos imobiliários em direção à zona Oeste, onde se concentra a população de alta renda e à zona Sul, onde se encontra a maior parte da população da cidade.

Embora, a temática de verticalização na cidade de São José dos Campos tenha sido mais abrangente na dissertação de Souza (2000), não distinguindo o uso dos edifícios, o estudo que se propõe esta dissertação refere-se às edificações comerciais, em especial, à de escritórios e a sua relação com o espaço urbano.

As inovações tecnológicas são inseridas na infra-estrutura do espaço intra-urbano de modo seletivo e nas edificações, promovendo especificações técnicas que as tornam obsoletas. Da mesma forma, há uma proliferação de conhecimentos especializados gerando novas tecnologias, as quais, aliadas à publicidade, acentuam a exigência e o consumo de novos produtos e serviços. Por esta razão, o mercado imobiliário de edifícios de escritórios elabora estratégia de localização que tende a acompanhar o deslocamento da elite na perspectiva de formação de novas centralidades.

Os projetos de renovação das áreas centrais se inserem em uma estratégia da elite em capitalizar novos investimentos e reverter o processo de decadência do centro empresarial. A construção de modernos edifícios de escritórios surge para promover a revalorização do mesmo espaço, bem como a instalação de novos edifícios comerciais para outras localizações disponíveis com potencial para ampliar a acumulação do capital.

Segundo Nobre (2000), os empreendimentos imobiliários do setor terciário estão se tornando uma das formas de investimentos do atual estágio de desenvolvimento do sistema capitalista, decorrente da articulação do capital imobiliário com o financeiro-corporativo. A verticalização surge, então, para promover uma revalorização do solo urbano, ampliar os lucros imobiliários e reproduzir a acumulação do capital na cidade, pois esta tem um efeito de sobrevalorização do espaço, visto que se instala em áreas bem equipadas com infra-estrutura e valorizadas, dada pelo aumento no preço médio do m<sup>2</sup> (SOUZA, 1999).

Considerando que a elite representa o principal agente social na produção do espaço urbano, constituída pela fração de alta renda, mercado imobiliário e Estado, ela impõe uma direção preferencial aos investimentos públicos, de modo que beneficie a área de sua residência. Esta direção preferencial dos investimentos para a elite tem no discurso da carência de recursos públicos, o argumento de beneficiar esta mesma elite, responsável pela expatriação do excedente e da acumulação entravada do País (DEAK,1990). Segundo o autor, a especificidade da sociedade brasileira deve-se por ser uma sociedade de elite, cuja sobrevivência depende do não fortalecimento da burguesia, no sentido de caracterizar uma acumulação entravada e pela expatriação do excedente, que advém do período colonial.

“...o princípio da extração de excedente precisou ser continuamente re-imposto contra a tendência da ampliação da reprodução local, que, no entanto, é a própria fonte da ampliação do excedente retirável. A história das colônias no capitalismo é precisamente a história do desenvolvimento do antagonismo entre a reprodução local e a sua exploração pela respectiva metrópole.

(...)

Assim, o objetivo da constituição do Estado brasileiro ficou sendo o de assegurar as condições de reprodução do *statu quo ante*, isto é, da sociedade colonial, organizada em função da produção colonial.” (DEAK, 1999, p. 24-25)

O deslocamento da elite para uma determinada região exerce uma forte atração das atividades comerciais e de serviços, que tendem a acompanhar o seu deslocamento, aliada às alterações na legislação de modo que permita este acompanhamento, conferindo uma nova centralidade, que é condicionada pela acessibilidade do sistema de transporte.

Os investimentos públicos em infra-estrutura e por conseguinte, as alterações na legislação urbanística são demonstrações de atuação dos agentes sociais na estruturação do espaço urbano. Visto que as normas regulamentares tendem a vir a reboque dos investimentos em obras públicas, tais como infra-estrutura de transporte e de comunicações. As obras públicas para a melhoria do sistema viário permitem a reprodução e ampliação do capital, pois ao privilegiar o uso do automóvel em detrimento do transporte público de passageiros influencia o comportamento espacial dos consumidores, que é dado pela acessibilidade, em função da renda e da informação, revelando a estratégia da elite em dominar o espaço urbano, segregando-o (VILLAÇA, 2001; CORREA, 1997; PINTAUDI, 1992).

Como a intenção da elite é segregar-se, para, assim, usufruir os investimentos públicos que, geralmente, a privilegiam, o planejamento urbano estratégico torna-se um aliado, visto que visa a construção da cidade ‘qualificada’ cuja ação concentra-se em intervenções pontuais com função estratégica no desenvolvimento urbano. Soma-se a esta questão, o discurso da escassez de recursos do Poder Público de fornecer investimentos em infra-estrutura, que invertem para a elite. Esta concepção, cujo posicionamento da cidade é dada pela lógica de mercado, então definir a vocação local insere na política de promover a cidade como mercadoria, no intuito de atrair mais investimentos.

Como a expansão do setor terciário tem se destacado na economia, no contexto de acumulação flexível, e tem se refletido no espaço urbano, aliado à crescente verticalização, o mercado de edifícios comerciais tem se tornado um importante setor de investimentos nas cidades. A cidade de São José dos Campos vem apresentando um crescimento que acompanha a tendência internacional de valorização dos espaços empresariais como espaços privados de uso coletivo, impregnado de simbolismo de prosperidade.

Observa-se um processo de descentralização dos serviços, ao longo dos principais corredores da cidade, que se deslocam para a Zona Oeste, onde se concentra uma parcela significativa da elite. Outra área da cidade que também tem apresentado um significativo crescimento, neste sentido, é a Zona Sul, onde se concentra grande parte da população joseense. Este deslocamento teve impulso com os grandes investimentos municipais no sistema viário, com a construção do Anel Viário, projetado a década de 1970, da então gestão do Prefeito, Sr. Sérgio Sobral de Oliveira (1973-1974).

Dentro desta discussão se insere o objeto de estudo desta pesquisa que é o mercado imobiliário de edifícios de escritórios na cidade de São José dos Campos. Em razão da concentração dos modernos empreendimentos de edifícios comerciais, delimitou-se a área de estudo na zona Central, Oeste e Sul da cidade.

A problemática assenta-se na questão: a implantação de modernos edifícios comerciais induz a uma valorização do espaço urbano ou é a valorização deste espaço que promove a implantação de modernos edifícios? Até que ponto a implantação de modernos edifícios comerciais determina o surgimento de novas centralidades?

A hipótese norteadora do trabalho de investigação é que a valorização do espaço urbano para o mercado imobiliário de edifícios de escritórios no município de São José dos

Campos deve-se à acessibilidade, que é dada pela infra-estrutura de transporte e telecomunicações, e acompanha o deslocamento da elite na construção de novas centralidades, acentuando o processo de segregação sócio-espacial.

## 1.2 OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS

O objetivo principal deste trabalho é entender o processo de expansão do mercado imobiliário dos estabelecimentos comerciais, sobretudo, de edifícios de escritórios na cidade de São José dos Campos, quanto à estratégia de localização dos mesmos e como se desenvolve a sua relação com o centro da cidade.

Dentre os objetivos específicos, pretende-se:

- Analisar a postura do Poder Público local, quanto à formação de novas centralidades, com interesse de criar uma nova imagem de cidade condizente com a sua vocação tecnológica;
- Avaliar se há uma localização desejável para o usuário dos edifícios de escritórios e sua percepção com relação à centralidade no espaço urbano, através da aplicação de questionário sobre o perfil das atividades, quanto à propriedade e ao porte.

O interesse em estudar este tema teve início na constatação da construção de novos edifícios comerciais, sobretudo de escritórios, nas principais vias da cidade de São José dos Campos, em especial em áreas onde se concentra a elite.

São diversos os trabalhos que despertaram a atenção para esta temática, no sentido de entender como se processa a valorização fundiária urbana e a estratégia de localização dos espaços privados de uso coletivo pelos agentes produtores e consumidores de espaço. Dentre estes trabalhos podemos citar: o artigo de Carlos (2001), intitulado *São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço*, referente à escassez de espaço urbano da metrópole paulista, para fins empresariais, o livro *A identidade da Metrópole*, de Souza (1994), referente a verticalização, o qual menciona que “o mercado imobiliário é deficitário no tocante a edifícios destinados ao setor terciário” e a Tese de Nobre (2000) sobre *Expansão terciária e novas centralidades nas cidades globais: o caso da Marginal do rio Pinheiros em São Paulo*; juntamente com as dissertações de Sousa (2004), sobre *A avaliação das alterações*

*do uso comercial no Município de São José dos Campos, SP, utilizando técnicas de geoprocessamento* e de Souza (2002) sobre *A Verticalização em São José dos Campos*.

Dessa forma, o estudo justifica-se, inicialmente, pela oportunidade significativa de compreender esta temática, no âmbito da edificação comercial, quando há uma concentração temática de estudos sobre habitação. A literatura continua a privilegiar a questão da habitação, embora o entendimento da organização espacial pelo prisma dos agentes privados, produtores e consumidores de espaço urbano, enriqueça a compreensão “sobre as diferentes formas de espacialização da sociedade” (CORRÊA, 1997, p.17) complexa. Além disso, a literatura brasileira sobre a expansão e localização dos serviços parece ser ainda insuficiente, talvez em função de sua complexidade para a análise. O problema de estudar os serviços reside na definição e classificação de uma grande variedade de atividades e na dificuldade em mensurá-los (MELO *et al*, 1998), o que torna o estudo um desafio.

O presente estudo se impõe igualmente pela importância social dada pelas políticas municipais ao entendimento da organização espacial dos agentes privados e de como exercem seu poder, o que torna se imprescindível para qualquer análise de planejamento urbano e regional, em vista da influência política que permeia a intervenção urbanística e social. E impõe-se, ainda, pela necessidade de procurar entender até que ponto a política proposta pelo Poder Público local, que enfatiza o planejamento urbano estratégico, é benéfica para a sociedade, ou seja, como as políticas públicas norteiam a implantação das atividades terciárias na cidade e na formação de novas centralidades.

Esta pesquisa se estrutura em capítulos que fornecerão a reflexão teórica de como se deu o encaminhamento das idéias de modo a entender o processo de expansão do mercado imobiliário de edifícios de escritórios e a percepção do usuário destes quanto ao espaço urbano.

Os primeiros capítulos procuram dar uma consistência material e conceitual dos temas que serão abordados. Partindo de um levantamento bibliográfico e levantamento de campo a cerca do tema, este trabalho de pesquisa baseia-se nas fundamentações teóricas que permitirão elucidar o processo, as formas espaciais e os agentes sociais, envolvidos na produção do espaço urbano, os quais revelam sua estratégia para garantir o domínio do espaço e garantir a reprodução do capital.

No capítulo III, das fundamentações teóricas, procurar-se-á desenvolver como ocorre a valorização imobiliária ao longo do tempo para assim, conhecer a atuação do atual mercado imobiliário e do Estado, empregando o planejamento urbano, para isso uma discussão acerca do desenvolvimento do planejamento e seus paradigmas. Deste modo, compreender como o paradigma do planejamento foi sendo substituído para uma postura neoliberal, em que a cidade vai adquirindo sentido de mercadoria no intuito de transformar a gestão pública em gestão empresarial, para isso a necessidade de vender uma imagem de cidade no mercado global é um dos objetivos deste planejamento estratégico.

O capítulo IV fornecerá um conhecimento da área de estudo, contextualizando historicamente e as características sócio-econômicas e espaciais, de modo que possa oferecer ao leitor um conhecimento prévio da estrutura do espaço geográfico e econômico da cidade, bem como da infra-estrutura viária e de comunicação na cidade, de grande relevância no contexto de acumulação flexível, em que as cidades, que melhor se adaptarem tecnologicamente, têm mais chances de atrair investimentos, revelando o caráter seletivo e expansionista do capital no espaço. Ao mesmo tempo, analisar o papel da elite no processo de produção de novas centralidades no espaço urbano.

O capítulo V pretende desvendar a produção do espaço urbano no contexto dos edifícios de escritórios, tendo por base as dissertações de Souza (2002), referente ao processo de verticalização na cidade joesense, Sousa (2004), sobre a avaliação da atividade comercial ao longo de 1960 a 1990 e Fernandes (2002), com relação ao deslocamento da elite. A partir da compilação destas três temáticas entender como a cidade de São José dos Campos se estruturou com relação às edificações comerciais até 1990 e está estruturada, a partir de então, no atual processo de acumulação flexível e de expansão das atividades de comércio e de serviços.

O capítulo VI tem por objetivo a análise de um estudo de caso, sobre o mercado imobiliário dos edifícios de escritórios nas regiões Centro, Oeste e Sul, nos quais foram aplicados questionários entre os usuários (locatários e proprietários) de tais edificações, com a pretensão de fornecer subsídios de como os mesmos percebem o espaço urbano quanto à centralidade e verificar se há alguma localização preferencial entre os usuários que seja do interesse do mercado imobiliário.

Finalizando, algumas reflexões sobre como o processo de deslocamento da elite e a atuação do Poder Público local, através de uma planejamento urbano estratégico, têm

influenciado na construção de criar uma nova imagem de centro para uma cidade de vocação tecnológica voltada num contexto de acirrada competitividade.

## CAPÍTULO II - MATERIAL E MÉTODOS

Para a elaboração desta dissertação torna-se necessário o roteiro para os procedimentos metodológicos explicados a seguir.

Os materiais utilizados para a elaboração da pesquisa serão:

- CD-ROM Cidade Viva – Prefeitura Municipal de São José dos Campos (PMSJC);
- CD-ROM Atlas de Desenvolvimento Humano – PMSJC;
- CR-ROM – Dados censitários São José dos Campos (IBGE);
- Software SPRING (INPE);
- Software ESTATCART (IBGE);
- Software SNIU – Sistema Nacional de Informações Urbanas – Ministério da Cidade;
- Relatório de projetos particulares aprovados pela Secretaria de Obras da PMSJC no período de 1999 a 2004;
- Cadastro de edificações de três pavimentos e mais, referente ao ano de 1992, disponível na Secretaria de Planejamento da PMSJC;
- Listagem dos edifícios de escritórios com seus respectivos endereços, ano de construção e construtora.
- CD-ROM da planta digital de fibra ótica no município cedido pelo COI – Centro de Operações Integradas Mário Covas da PMSJC;
- Mapeamento dos vazios urbanos na área central, oeste e sul na escala 1:30000, baseado na dissertação de Freitas (2004);
- Mapa do uso e ocupação do solo na cidade em escala 1:30000, baseado na dissertação de Freitas (2004);
- Legislação:



- Lei de Zoneamento – nº 1606 de 1971; nº 2263 de 1980; nº 3721 de 1990; nº 165 de 1997.
  - Código de Edificações nº 3039 de 1985 e nº 267 de 2003.
  - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1970 e de 1995.
  - Lei Complementar nº 256 de 2003 de incentivos fiscais e Lei nº 182 de 1999 de operações imobiliárias.
- Mapas das leis de zoneamento e os croquis em diferentes períodos do processo de verticalização obtidos das dissertações de Sousa (2004) e Souza (2000), respectivamente.
  - Croquis do deslocamento das áreas residenciais da classe de alta renda obtidos da dissertação de Fernandes (2002);
  - Dados das finanças públicas municipais e estaduais para descrever onde os gastos em infra-estrutura de transporte e telecomunicações foram aplicados.
  - Informações e dados estatísticos, como demografia, economia, infra-estrutura, finanças públicas, dentre outros, obtidos em diferentes páginas na Internet (IBGE – Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, Secretaria Estadual de Fazenda, SEBRAE-SP - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas, EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, ACONVAP - Associação das Construtoras do Vale do Paraíba, ASSEIVAP - Associação das Empresas Imobiliárias do Vale do Paraíba).
  - Dados estatísticos quanto ao número de estabelecimentos e pessoal ocupado das micros e pequenas empresas na Região de Governo São José dos Campos e do município, obtidos pelo SEBRAE-SP.
  - Classificados de imóveis comerciais no jornal Valeparaibano para pesquisar e determinar o valor de mercado quanto ao preço das salas comerciais nos edifícios de escritórios para locação e venda, juntamente com a metragem das respectivas salas.

## **2.1 DEFINIÇÃO DO TEMA**

Definiu-se como tema, o estudo do mercado imobiliário do setor terciário, sobretudo, de edifícios de escritórios no sentido de entender como se processa a estratégia de localização de tais empreendimentos imobiliários num contexto de expansão do terciário e de valorização dos espaços empresariais, com a inserção de novas tecnologias.

A relevância do tema no âmbito do planejamento urbano e regional deve-se à política atual empregada pelo Poder Público local de promover o desenvolvimento da cidade a partir de uma concepção de cidade-corporativa, num contexto de expansão do setor terciário para a economia na cidade de São José dos Campos, que está se consolidando pela sua importância como pólo regional de compras e serviços na região. E com isso, pretende-se avaliar como esta concepção de planejamento estratégico tem-se refletido na sociedade e na implantação de novos edifícios comerciais.

## **2.2 SELEÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO**

Delimitou-se a área de estudo pelas regiões da cidade onde há concentração dos edifícios de escritórios.

## **2.3 CONSIDERAÇÕES TEÓRICAS**

Durante a elaboração do presente trabalho, tomou-se como suporte teórico metodológico, baseado numa revisão bibliográfica quanto à definição e conceituação dos principais tópicos a serem analisados: produção do espaço urbano, agentes sociais, formas espaciais, valorização do espaço urbano: localização, centralidade, acessibilidade, verticalização; o espaço urbano e o uso comercial, o espaço empresarial e planejamento urbano e estratégico.

## **2.4 COLETA DE DADOS**

A partir de dados e informações obtidos em diversos órgãos competentes dos setores públicos e privados, através de visita *in loco* e por e-mail, bem como na busca de informações via internet e da legislação, decidiu-se focar a pesquisa quanto aos assuntos de verticalização, capital imobiliário, setor terciário, planejamento estratégico, dentre outros, que se relacionem ao tema proposto.

Tendo como fonte as Secretarias de Obras Particulares, da Fazenda, do Planejamento e de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, levantar-se-ão dados e informações quanto aos:

- Projetos aprovados e habite-se das edificações de escritórios para a quantificação e a localização de tais empreendimentos na cidade;
- Informações quanto ao PIB (Produto Interno Bruto) municipal, bem como Valor Adicionado Fiscal por setores econômicos e distribuição da mão-de-obra para determinar se o perfil municipal tem se alterado;
- Informações de investimentos anunciados, obtidos na Secretaria Estadual e Municipal de Fazenda e SEADE, para verificar os setores e/ou as empresas que têm investido na cidade;
- Número de estabelecimentos e pessoal por setor;
- Arrecadação per capita do município quanto ao ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) e ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), para verificar se está ocorrendo um crescimento no setor de serviços bem como no de atividades imobiliárias;
- Dados sobre as finanças públicas como a receita municipal e os gastos por função com infra-estrutura de modo que defina quais as áreas que foram beneficiadas.
- Planta Genérica de Valores obtido na PMSJC, bem como informações quanto à taxa de vacância dos edifícios de escritórios na cidade e o preço médio por metro quadrado para locação e venda nas instituições privadas, tais como ASSEIVAP, ACONVAP e imobiliárias.
- Dados estatísticos quanto às pequenas e micro empresas no município através do SEBRAE-SP, regional São José dos Campos.
- Dados sobre o número de salas comerciais no município, que nos forneça uma amostra representativa dos edifícios comerciais que serão selecionados para a pesquisa via questionário.

## 2.5 TRABALHO DE CAMPO

A partir de entrevistas com responsáveis nas associações de classe (incorporadoras, construtoras e imobiliárias), obter informações sobre o mercado imobiliário do setor empresarial quanto aos investimentos aplicados, marketing e construção dos empreendimentos imobiliários para o setor terciário, priorizando os de serviços, visando entender como está o mercado atual imobiliário para o setor na cidade.

Elaborar e aplicar os questionários (vide anexo), bem como a tabulação destes, para conhecer o perfil das empresas instaladas nos edifícios de escritórios, referentes:

- à propriedade (se proprietário ou locatário);
- à classificação da empresa (média, pequena e micro);
- à atividade;
- aos motivos que os levaram a se instalarem em tal localização e
- desejaria se instalar em outra região.

## 2.6 TRATAMENTO DAS INFORMAÇÕES

Diferenciação dos edifícios comerciais nas diversas denominações e classificações quanto ao uso: misto (edificações que se destinam tanto à residência quanto para comércio e serviços, instalados no térreo e ou sobre-loja); escritórios; clínicas médicas (edifícios cujo uso destina-se somente para atividades médicas e odontológicas) e hotéis, decidindo pelas edificações com elevadores. Esta decisão deveu-se para facilitar a realização da aplicação do questionário. Embora haja uma variedade de tais empreendimentos quanto à classificação, a dissertação optou-se para focar os edifícios de escritórios que atendem tanto às salas comerciais quanto as lojas, instaladas no térreo e sobre-loja, bem como atender somente às salas comerciais.

Buscou-se a reconstituição histórica da produção do espaço urbano em São José dos Campos, com ênfase na atividade comercial e de serviços, destacando a localização destes empreendimentos ao longo de diferentes períodos e paralelamente à evolução do mercado imobiliário para o setor comercial.

A partir da legislação e normas legais, referentes aos edifícios comerciais, sobretudo, de edifícios de escritórios na cidade procurar-se-á compreender como se processou o mercado imobiliário do setor terciário, quanto ao coeficiente de aproveitamento do terreno e em que medida tem influenciado os lançamentos e em que locais.

Tabulação dos dados estatísticos e dos questionários aplicados que possam fornecer informações quanto ao tipo de atividades de serviços existentes, ao número de estabelecimentos e pessoal ocupado obtido nas empresas que administram os edifícios de escritórios. A aplicação do questionário será realizada entre os edifícios de escritórios, de diferentes períodos, onde se concentram tais edificações: Região Central, Oeste e Sul.

Mapeamento da distribuição espacial das edificações utilizando as ferramentas de Geoprocessamento, em especial de Arruamento Inteligente, para a elaboração de croquis que permitam visualizar a localização deste tipo de empreendimento em períodos diferentes (1960 a 2004) que possam evidenciar uma tendência à expansão de tais empreendimentos na cidade.

O Geoprocessamento representa um conjunto de ferramentas tecnológicas voltadas para a manipulação e tratamento de informações espaciais para determinado objetivo, ou seja, útil para qualquer tipo de processamento de dados georreferenciados e de utilidade para aplicação em estudos urbanos, dentre os quais inclui o Sistema de Informação Geográfica (SIG). O SIG consiste num sistema computacional que processa dados gráficos e não gráficos (alfanuméricos) com ênfase às análises espaciais e modelagens de superfícies (Davis, apostila INPE *on line*), que em conjunto com a perspicácia e formação do usuário permite a coleta, armazenagem, recuperação, atualização, transformação e manipulação dos dados georreferenciados. O SIG, em geral, é utilizado para a produção de mapas, como banco de dados geográficos e análise espacial de fenômenos.

“Os atributos urbanos, tratados espacialmente, podem ser visualizados através de mapas temáticos, tratados algebricamente, analisados e combinados”. (LOMBARDO; MACHADO, 1996, p.5).

O tratamento de informações georreferenciadas urbanas torna-se de grande aplicação para o planejamento e o controle do solo para fins de tributação imobiliária, como também pela iniciativa privada, como a EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio, que possui seu próprio SIG – Sistema de Informação Geográfica para consultoria imobiliária (CD-ROM EMBRAESP® TELEMIC - mapa imobiliário da cidade de São Paulo). Na Tabela

2.1, é mostrado o quadro da aplicabilidade do SIG quanto aos modelos de dados obtidos e à melhor escala apropriada para os diversos tipos de utilização na questão urbana.

**TABELA 2.1.** TIPOS E CARACTERIZAÇÃO DE SIG PARA APLICAÇÕES URBANAS ORIENTADAS PARA O PLANEJAMENTO E CADASTRO.

<b>Planejamento</b>			
Classe	Descrição	Escala mais usadas	Modelo de dados
Planejamento para a Gestão Municipal	Sistema de subsídio ao planejamento físico-territorial e econômico, como Planos Diretores, e Sistemas de Tomada de Decisões estão entre as modalidades mais utilizadas.	1:10.000 a 1:50.000	Vector e raster
Redes de Infraestrutura	Planejamento, simulação e gerenciamento das redes de água, esgotos, gás, eletricidade, comunicações e transportes, esta última com ênfase na roteirização, modelagem e pesquisas sócio-econômicas.	1:500 a 1:50.000	Vector
Meio ambiente	Controle da poluição ambiental, Sistemas Informatizados para subsídio a Relatórios de Impacto sobre o Meio ambiente (RIMA) e de Impacto sobre a Vizinhança (RIVI). Prevenção e controle de enchentes e outros desastres naturais. Controle e planejamento da destinação dos resíduos urbanos. Geralmente utiliza imagens satelitárias	1:20.000 a 1:250.000	Raster e Vector
<b>Cadastro</b>			
Classe	Descrição	Escala mais usadas	Modelo de dados
Cadastro para controle do uso do solo e para fins de tributação imobiliária	Sistemas de Cadastros Informatizados, altamente sofisticados, com altos requerimentos de precisão e atualização tanto na parte gráfica como na de atributos. São utilizados para o controle das propriedades imobiliárias, sobretudo do ponto de vista jurídico. Também se incluem nestes sistemas dados referentes a restrições de uso de determinados territórios do perímetro urbano (lei de zoneamento). Com ênfase na geocodificação e no endereçamento postal, contemplem a base da cobrança dos impostos prediais e territoriais urbanos.	1:500 a 1:2.000	Vector

Fonte: Extraído de Lombardo, Machado (1996).

O arruamento inteligente ou o endereçamento urbano é a forma de localização espacial em aplicações urbanas, mais adequada para armazenar e recuperar informações espaciais em um Sistema de Informações Geográficas. Inicialmente, faz-se necessário, a correlação entre o endereço e a coordenada geográfica para georreferenciar a entidade. O emprego do endereçamento urbano consiste nos procedimentos metodológicos utilizados e elaborados por Sousa (2004), porém com a ressalva de mapear a localização dos edifícios comerciais.

## 2.7 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Uma análise da legislação urbanística faz-se pertinente para compreender até que ponto o Poder Público local exerce influência na implantação de novos edifícios de escritórios ao longo dos principais eixos viários.

Analisar a percepção de espaço urbano em uma parcela da população, usuária dos edifícios de escritório, no intuito de averiguar se há uma estratégia de localização na implantação de suas atividades.

Para analisar até que ponto a implantação de modernos edifícios comerciais interfere no surgimento de novas centralidades, procurar-se-á entender as estratégias de localização do mercado imobiliário para o setor terciário com relação à acessibilidade e à infra-estrutura de telecomunicações e de transporte implantada.

Procurar-se-á entender como as políticas públicas norteiam as atividades terciárias na cidade de São José dos Campos na perspectiva do planejamento urbano estratégico, através da legislação sobre incentivos fiscais que beneficia pequenos e micro empresas no município. O desenvolvimento da pesquisa requer uma análise dos empreendimentos imobiliários de edifícios de escritórios em uma cronologia comercial: até 1990 e pós-1990, no qual se fará um paralelo com a dissertação de Sousa (2004), Souza (2002) e Fernandes (2002), procurando contextualizar o mercado imobiliário nos períodos estabelecidos, e avaliar como se dá a implantação de novos edifícios num contexto de acumulação flexível.

### **CAPÍTULO III – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Para o entendimento do tema, faz-se pertinente uma pequena explanação dos conceitos que serão abordados neste estudo. O procedimento metodológico, quanto às idéias principais, enfatizou a conceituação dos edifícios comerciais e sua estratégia de localização.

Neste trabalho, o espaço urbano, é concebido como o produto social de um processo histórico, resultante do modo de produção, refletido em formas espaciais criadas na cidade, que variam quanto ao uso, produzidos intencionalmente pelos agentes sociais que se aliam na busca de melhor rentabilidade e na reprodução do capital. Tem por base as considerações teóricas explanadas a seguir.

Segundo Santos (1997), o espaço urbano se define como uma instância da sociedade, pelo conteúdo social que é impregnado, que permite modelar-se e evoluir. O espaço urbano é formado, segundo Santos (1988), da relação entre os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infra-estruturas, que em cada época são portadoras ou conduzidas por tecnologias específicas e da combinação de capital e trabalho.

Em Carlos (1994, p.42), o espaço seria “um produto social em ininterrupto processo de reprodução”, concordando com o que afirma Corrêa (1995), sobre o espaço urbano, por inserir na materialização das relações da sociedade capitalista, como “fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (CORRÊA, 1995, p.11).

No tocante à distinção dos conceitos de cidade e urbano, Souza (1999) e Carlos (1992) consideram este último um conceito abstrato, que expressa espacialmente o modo de produção, diferentemente da cidade que se materializa no espaço.

Para Castells (1999, p.435), “o espaço não é o reflexo da sociedade, é sua expressão”. Também Villaça (2001), considera o espaço como um produto social, sendo produzido e consumido, preferencialmente pela elite que se desloca por setores radiais, segundo a teoria de



Hoyt<sup>1</sup>. Este deslocamento por setores é necessário para que ocorra a dominação do espaço pela elite, decorrente da brutal desigualdade na distribuição de renda no país. Esta estrutura também responde pela valorização econômica do espaço na busca da preservação dos valores imobiliários, culminando no processo de segregação sócio-espacial. Ou seja, o tamanho reduzido da elite brasileira acabou privilegiando a distribuição espacial de investimentos públicos e de valorização imobiliária, em detrimento das demais classes sociais.

Uma outra discussão é realizada por Gottdiener (1997), segundo o qual o espaço é uma das instâncias da sociedade onde ocorre a acumulação capitalista, que se realiza pela produção e produto do espaço como mercadoria. Ou seja, a produção da cidade permite a reprodução do capital com a apropriação de mais valia. Considera que há grupos de interesses diversos no jogo de influência, que se articulam para promover a acumulação capitalista na cidade e assim, definirem as áreas nobres que receberão investimentos.

Como sugere Penna (2002), a produção do espaço urbano tem um caráter político, no sentido mais amplo, de intencionalidades definidas pelos agentes sociais detentores de poder.

“O ambiente, construído e natural, da cidade é um espaço que possui uma ocupação política intencional, tanto pelo Estado quanto pela sociedade. O que faz com que o espaço seja produtivo, valorizado, é o seu uso. Mesmo os espaços ditos ‘vazios’ estão cheios de intencionalidades de usos, subordinados aos interesses de valor. Os valores de uso são criados de acordo com as possibilidades do mundo da mercadoria e são, ao mesmo tempo, valores de troca, que estão na base do processo de fragmentação do espaço” (PENNA, 2002).

O modo de produção do espaço urbano expressa um modo de apropriação, que hoje está associado à propriedade privada da terra, que deu origem ao mercado imobiliário dada pela relação entre acumulação capitalista e o espaço, considerado mercadoria lucrativa.

A produção do espaço define-se pela construção e destruição de formas e variabilidade de funções sociais, envolvendo o trabalho social, sendo que “as formas espaciais do passado produzidas em momentos distintos dos modos de produção apresentam-se com características sócio-culturais específicas” (GODOY, 2004, p.34).

---

<sup>1</sup> A Teoria de Hoyt representa um modelo de estudos urbanos da Escola de Chicago, para descrever a estrutura espacial da cidade, segundo a qual ocorreria por setores, em direção radial do centro para a periferia em que as classes sociais posicionam em uma direção preferencial.

### 3.1. FORMAS ESPACIAIS

Considerou-se que as formas espaciais ou ambientes construídos, neste caso os edifícios de escritórios, são produzidas socialmente ao longo do tempo, impregnadas de simbolismo, expresso na arquitetura, que tende a reproduzir as relações sócio-espaciais que ocorrem na cidade para um espaço limitado, privado, intensificando a segregação espacial, também no ambiente de trabalho.

O processo de urbanização materializa-se criando novas formas e funções, embora “a forma só se torna relevante quando a sociedade lhe confere um valor social” (SANTOS, 1997, p.54). As formas espaciais sofrem envelhecimento físico e social, que correspondem ao desuso ou a desvalorização, pois “as formas [dos edifícios] se vão diferenciando no tempo” (SOUZA, 1994, p.88). No entanto, à medida que se criam novas formas, há um processo de resistência ao novo, surgido para responder as novas necessidades.

Quanto ao significado que se tem dos ambientes construídos no espaço urbano, Castells *apud* Souza, (2000, p.31) afirma que “o espaço está carregado de sentido. Suas formas e seu traçado se remetem entre si e se articulam numa estrutura simbólica, cuja eficácia sobre as práticas sociais revela-se em toda análise concreta”. Assim, a imagem que a sociedade tem das formas espaciais reflete-se no espaço, caracterizando-a.

“O objeto edifício é um signo, como de fato o é qualquer objeto que representa algo para alguém. Assim, a história da arquitetura estabelece relações definidas entre a forma dos edifícios e a época ou as características das sociedades que os construíram, considerando-os como obras de arte mais do que como utilidades”. (VARGAS, 2003).

“As formas, pois, têm um papel na realização social” (SANTOS, 1996, p.27), pois expressam a materialização que a sociedade impõe durante o tempo. A sociedade apropria-se do espaço, qualificando-o pela função social de uso e de identidade, ou seja, pela “apropriação intelectual do lugar” (MORAES, 1996, p. 27). Em resumo, o poder se materializa na cidade, perceptível nas formas urbanas. A arquitetura é percebida como ícone da forma urbana desejada, expressa nas torres.

As construções duram mais que o processo que as criaram e agregam ao lugar suas características acumuladas ao longo do tempo. Conforme assinala Nobre (2000, p.42), “os períodos distintos da evolução do sistema capitalista mundial produzem formas urbanas distintas”.

Do mesmo modo que o espaço, o edifício é uma mercadoria e, portanto, objeto de consumo. Ou seja, as edificações inserem-se na relação de mercado, o chamado mercado imobiliário. Para Souza (1994, p.67), “a produção do edifício realiza a produção de múltiplas formas de capital”, uma vez que representa a relação entre o capital financeiro, imobiliário e o capital produtivo.

A relação de influência que se estabelece no espaço urbano reflete, no espaço, através dos interesses próprios e articulações entre os diversos agentes sociais, que implicam em mudanças na legislação e na valorização dos espaços urbanos, de modo que reproduza a acumulação capitalista. A forma, como atua os principais agentes sociais na produção do espaço urbano, revela uma relação de influência que perdura até os dias atuais.

### **3.2 OS AGENTES SOCIAIS**

Considerou-se que os principais agentes sociais, que influenciam na formação do espaço urbano, são, na sua essência, a elite. Esta elite, composta pela fração da população de alta renda, entre os quais o mercado imobiliário, articula-se com o Estado, para promover a acumulação capitalista na cidade, apesar de empregarem discursos distintos.

“Um terço de toda a renda de aluguel do Brasil é recebido por ricos (..) a maior parte dos aposentadoria e pensões tem origem pública, sendo tal proporção, portanto um indicador de que o Estado provavelmente é responsável por uma fração relevante da renda das famílias ricas brasileiras” (MEDEIROS, 2004, p.10).

O Estado atua para facilitar que a produção imobiliária se torne rentável, com mudanças na legislação de uso e ocupação do solo, em benefícios do mercado imobiliário e na implantação de benfeitorias, que privilegiam uma parcela da população de maior poder aquisitivo.

“O setor imobiliário e a população de alta renda, que têm forte poder de influência sobre o Estado, passam a pressionar por mais investimentos, mantendo o ciclo vicioso - ou virtuoso, do ponto de vista do mercado imobiliário – de concentração de renda” (FIX, 2004, p.192).

Os principais agentes sociais, segundo Harvey (1980), que interferem no espaço urbano, interagindo entre si, são: os incorporadores, os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, os usuários e o Estado.

Villaça (2001) argumenta que a atuação estatal se dá pela dominação política da elite que promove, através da legislação urbanística, o deslocamento dos órgãos institucionais e das obras em infra-estrutura em seu proveito. O Estado e os atores econômicos utilizam-se da ideologia de melhorar a imagem da cidade para exercer sua dominação da 'cidade', com investimentos priorizando uma parte, em detrimento de outra parte da cidade, de modo que toda a população acredite que as melhorias feitas beneficiem a todos.

Conforme assinala Gottdiener (1997), o Estado, com suas ações, alia-se à atuação dos agentes do setor de propriedade privada (bancos, construtoras e imobiliárias) articulando-se de tal modo que possa definir as formas urbanas e por fim, aumentar a capitalização do espaço urbano.

Para Fix (2004), no contexto de acumulação flexível em que a expansão do capital imobiliário alia-se ao capital financeiro, os fundos de pensão tiveram grande participação em investimentos imobiliários, principalmente de edifícios de escritórios por deterem vultosa soma de capital. Entretanto, a sua participação tem se reduzido gradativamente no setor.

Segundo assinala Vargas (2001), o agente imobiliário cria oportunidades com a geração de localizações, uma vez que seu interesse baseia-se somente na rentabilidade.

Para Souza (1994), os principais agentes sociais que atuam na produção do espaço urbano seriam os incorporadores e o Estado. Embora, exprimam interesses distintos, pelo menos quanto ao discurso, ambos se relacionam para promover a acumulação capitalista do espaço urbano. Os incorporadores ou os detentores de capital investem na produção imobiliária, promovendo o empreendimento e sua valorização no espaço urbano.

### 3.2.1 A ATUAÇÃO DA ELITE

Como a lógica do setor terciário é a busca pela centralidade, conforme afirma Vargas (2001), a sua acessibilidade, dada pela infra-estrutura existente e/ou sua futura ampliação, proporcionará uma maior rentabilidade. A facilidade de se locomover possibilita o acesso dos consumidores às atividades comerciais que, geralmente, se concentram na área central, de onde se irradia o sistema de transporte intra-urbano, visto que o consumo está intimamente vinculado à infra-estrutura viária, uma vez que “sem infra-estrutura e serviços não há descentralização” (REIS, 2002, p.41).

O mercado imobiliário dos edifícios de escritórios utiliza desta infra-estrutura como estratégia de localização para implantar seus empreendimentos, uma vez que há uma relação entre acessibilidade e centralidade. Assim, seriam as condições de deslocamento desta população e das atividades econômicas que definiriam a estruturação do espaço urbano, pois a “acessibilidade é mais vital na produção de localização do que a disponibilidade de infra-estrutura” (VILLAÇA, 2001, p.23).

O espaço urbano estrutura-se em função da localização da elite (VILLAÇA, 2001), intensificando ainda mais a segregação espacial que se verifica através da predominância de políticas públicas que privilegiam o uso do transporte individual. Portanto, o espaço urbano passa a ser concebido de acordo com as pressões do automóvel (PINTAUDI, 1992), pois a mobilidade espacial das diversas classes sociais tem estreita relação com a segregação espacial do consumo.

“parte integrante dessa produção de localizações desiguais, desse espaço produzido pelas burguesias é a crescente adequação de certas áreas das cidades ao automóvel e sua inadequação ao transporte coletivo” (VILLAÇA, 2001. p.339).

Segundo o autor, a estruturação espacial na metrópole brasileira tende a se realizar segundo setores, revelando que a elite direciona a instalação intra-urbana dos serviços e do comércio, com base na teoria dos setores de Hoyt, visando otimizar os deslocamentos espaciais. Como tempo é dinheiro para o capital e quem detém o poder são aqueles que fazem circular o dinheiro, o controle do tempo de deslocamento das pessoas revela-se na estratégia da elite em dominar o espaço urbano, segregando-o. A influência da elite promove uma

distribuição desigual dos investimentos em infra-estrutura, no qual “la territorialidad de las infraestructuras sociales reflejaría simplemente las necesidades de la división geográfica el trabajo y otras facetas de la organización espacial requerida por el capital” (HARVEY, 1990, p.403).

Historicamente, a residência da elite se localizava, preferencialmente, na área central das cidades, por esta situar as instâncias de comando da sociedade, o Poder Público local (VILLAÇA, 2004). Por concentrar a força política, esta área é mais servida em termos de infra-estrutura de transporte e comunicação, em termos de acesso aos diversos serviços e onde se instalam as atividades comerciais.

Considerando a elite como participante do Estado, o que se observa é um revezamento no jogo de interesses entre as diversas frações que a compõem. Assim, a elite exerce domínio no espaço urbano, na medida em que regula as ações do Estado em seu benefício.

Enquanto for conveniente à elite se localizar numa determinada área, esta se mantém, conferindo uma relação de centralidade por onde se instala. As transformações ocorridas no espaço do centro, em função da aglomeração, dos problemas oriundos desta aglomeração (poluição, violência, degradação) e as inconveniências pela proximidade de outros segmentos da população, pois “classes distintas não coabitam o mesmo espaço” (SOUZA, 1994, p.110), aliado à redução na qualidade de vida, faz a elite se deslocar para uma direção preferencial. Com isso, induz ao deslocamento das atividades comerciais e de serviços de seu interesse para lhe atender, criando condições para se tornar um novo centro.

Assim, o centro histórico, tradicional, volta a servir as demais populações. O comércio se populariza e com o abandono da elite, a área central tende a sofrer um desgaste tanto físico quanto social, que aliado ao descuido do próprio Poder Público começa a priorizar a nova área que serve à elite, resultando no processo de deterioração do Centro.

Com relação ao deslocamento da elite na cidade joesense, constatou-se que os interesses de consumo desta população tendem a determinar a estrutura interna do espaço urbano (FERNANDES, 2000). No entanto, as demais populações também estruturam o espaço urbano que não interessa à elite, geralmente onde há carência ou ausência de infra-estrutura e investimentos públicos. O deslocamento da elite segue numa direção preferencial, beneficiada pelos investimentos em infra-estrutura de transporte que privilegiam o uso do

transporte individual, lhes conferindo uma maior mobilidade espacial e, portanto, um maior acesso para consumo no espaço urbano em função de sua renda.

“No caso de São José dos Campos o abandono do centro pela classe alta e sua substituição pelos estratos sociais inferiores leva também ao desaparecimento do terciário preexistente e sua substituição pelo comércio e ‘diversões’ correspondendo à nova população. O resultado desse processo é a ocupação da área central por cidadãos pobres sem expressão no mercado econômico, político e ideológico” (FERNANDES, 2002, p.133).

O processo de deterioração do centro culmina com o deslocamento da elite para outra área que centraliza os investimentos públicos e privados, juntamente com as atividades terciárias para seu consumo. Na medida que a elite se segrega, é criada uma ideologia de que toda a cidade se beneficiaria desta nova centralidade.

Visto que a elite produz um novo centro que se adapte as suas condições e assegure o seu *status*, o planejamento estratégico urbano utiliza desta nova concepção de centro e produz, assim, uma nova cidade, cuja imagem precisa ser construída. Dessa forma, o *marketing* público ou *City Marketing* é empregado objetivando a construção da imagem da cidade que seja mais adequado às características locais, como no caso de São José dos Campos incorporada como cidade tecnológica.

Os demais agentes sociais que estruturam o espaço urbano são, o mercado imobiliário e o Estado que atuam conjuntamente.

### **3.2.2 A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O mercado define-se pela relação comercial que se estabelece entre a oferta e demanda por bens, serviços ou capitais. O mercado imobiliário não difere desta definição, pois a terra e ou a edificação são vistas como mercadorias, porém com características intrínsecas. Este mercado é constituído por diversos atores: incorporadores, construtoras, imobiliárias, as instituições financeiras e o usuário, que podem realizar ou assumir as mesmas funções, segundo Corrêa (1995).

Por incorporador ou promotor entende-se o grupo de pessoas ou instituição privada responsável na construção de novos empreendimentos e na valorização de ambientes construídos, no intuito de promover maior rentabilidade pela venda. Assim compra o terreno, desenvolve o projeto, paga os impostos e taxas a administração pública e promove o empreendimento com a publicidade.

As construtoras representam as empresas de construção civil, responsável pela obra do empreendimento; as imobiliárias e os corretores de imóveis realizam a transação comercial intermediando a venda ou locação e as instituições financeiras concedem financiamento e crédito tanto para as empresas incorporadoras e construtoras quanto para os usuários. Conforme assinala Gottdiener (1997)

“As atividades imobiliárias são sustentadas em parte por uma infra-estrutura de crédito altamente organizado que atende às necessidades do capital circulante: capital financeiro, industrial, comercial combinam todos com o Estado” (GOTTDIENER, 1997, p.219).

No entanto, o mercado imobiliário não tem uma preocupação social, pois como uma empresa privada, revela uma lógica capitalista na produção do espaço urbano, cujo objetivo é o lucro. Quando há consumidores em potencial em função do rendimento, utiliza estratégias para criar novos investimentos e assim, produzir o espaço urbano. Por esta razão, uma das estratégias empregadas pelo mercado imobiliário, denomina-se especulação imobiliária que beneficia àqueles que deixaram as terras sem uso, aguardando valorização futura, através dos investimentos públicos e privados. A construção de edifícios altos, também, foi uma estratégia do mercado imobiliário como forma de multiplicar o capital, pois há um maior número de salas comerciais para ser comercializados.

O surgimento e a difusão de edifícios altos deveu-se ao avanço técnico da produção de matérias-primas como o concreto armado e o aço, além da invenção do elevador, revolucionando a Arquitetura. Segundo Ficher (1994), os primeiros países, a construir elevados edifícios, inicialmente para atividade comercial, hotel e escritórios, foram os Estados Unidos e Inglaterra, onde as técnicas foram desenvolvidas. No Brasil, o desenvolvimento técnico do concreto armado foi realizado pelos laboratórios em tecnologia dos materiais, como o Gabinete de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica de São Paulo (atual IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas), desde 1898. Porém a difusão deste material de alta



resistência e baixo preço, no mercado interno, foi possível durante a II Guerra Mundial pela dificuldade para a aquisição de importar o aço, até então utilizado.

Quando o investimento imobiliário é grande, como os grandes empreendimentos tais como os *shopping centers*, altos edifícios de escritórios e centros empresariais, o componente ‘localização’ tem um peso muito maior, principalmente porque são formas multiplicadoras de outras formas de capital, segundo Souza (1994). Também, é uma estratégia do mercado imobiliário visando a reprodução de um capital imobilizado na construção, que permita um retorno do investimento de forma ampliada. Nestes casos, o fator ‘localização’ do investimento imobiliário é importante, para que seja um negócio de menor risco, a facilidade de acesso quanto à infra-estrutura de transporte e de comunicação deve estar garantida, bem como o padrão das construções vizinhas, visto que o capital é seletivo, expansionista e excludente, sua estratégia de localização deve ser onde é mais rentável.

Para assegurar esta reprodução do capital no espaço urbano pelo mercado imobiliário, o papel do Estado é imprescindível na implantação de infra-estrutura na cidade, de modo que permita a sua modernização bem como a rentabilidade das demais empresas e, por conseguinte, ampliando a sua arrecadação através dos impostos e taxas.

Com a reestruturação do sistema capitalista, dada em parte pelo avanço tecnológico da telemática (telecomunicação e informática), possibilitou a descentralização da produção que repercutiu no espaço em todas as escalas. Este desmembra e pode ser locada em vários lugares que possam oferecer: uma boa infra-estrutura de circulação, pessoal qualificado, menos restrições legais quanto à questão ambiental, com menos organização sindical, e mais incentivos. O processo de crescente ‘financeirização’ da economia, dado pelas altas taxas de juros, e a política neoliberal desencadearam aumento da especulação financeira, tornando-se mais rentável (NOBRE, 2000).

Para aumentar a reprodução do capital, tornava-se necessário transformar o capital imobilizado na construção em capital, transformando-a em mercadoria que precisa ser objeto de consumo. Aliam-se, a esta visão, as inovações tecnológicas que além de racionalizar o funcionamento tanto das empresas quanto das edificações, age no intuito de modificar a mentalidade dos empresários em encarar o imóvel como objeto de desejo. Neste contexto da informação e de ampliação do consumo, possibilitou a formação de consumidores mais exigentes quanto à qualidade e eficiência das mercadorias e de serviços.

Soma-se a esta postura, uma acirrada concorrência para atrair potenciais consumidores; percebe-se que há um aumento do consumo de produtos de luxo. Esta exigência também repercutiu no mercado imobiliário com edificações de ‘luxo’. Tais edifícios de uso comercial, que dispunham de grande inserção tecnológica como fator de atração passaram a ser denominados de ‘edifícios inteligentes’. Tais edifícios são formas espaciais que denotam intenso emprego de capital, técnica, ciência e informação, expressando a produção monopolista do espaço urbano, como também os *shopping center* (PINTAUDI, 1992.).

A construção de modernas edificações, adaptadas às novas tecnologias, resulta na redução do valor de troca das construções já existentes, isto é, os prédios se desatualizam com as inovações tecnológicas, conforme assinala Nobre (2000).

“as facilidades tecnológicas presentes nos novos empreendimentos agregam valor e aumentam a renda fundiária desses, em detrimento dos prédios mais antigos com especificações técnicas menos adequadas”. (NOBRE, 2000, p.208).

Outra questão em relação ao crescimento de construção de edifícios ditos inteligentes refere-se à questão da segurança e do simbolismo, os quais agregam valor. Segundo Davis (1989), estes arranha-céus fortificados enfatizam a segurança, no entanto, estas construções são impregnadas de uma lógica perversa antiurbana, objetivando a polarização de espaços antagônicos, isto é, acentuando a segregação espacial. As pessoas são tratadas de forma diferenciadas, em função de sua aparência, que reflete que no “padrão arquitetônico da cidade também segrega, separa, expulsa”. (CARLOS, 1994, p. 21).

Constata-se que tais áreas, que foram sendo reestruturadas para servir como ‘novo centro’, como a Av. Berrini em São Paulo, uma das conseqüências destas edificações seria um impacto visual altamente de segregação, denominado de “*gentrification*” (FRÚGOLI JR, 2000). Para o autor, esta ‘*gentrification*’ constitui um ambiente ‘limpo’, quase higiênico em que as mazelas da pobreza, resultante da desigual distribuição de renda, não são expostas e muito menos visíveis, visto que sua preocupação é mostrar uma imagem de poder e de segurança (para a elite).

A arquitetura corporativa dos edifícios altos busca a especificidade, conceito chave num mundo globalizado no qual a diferenciação e flexibilidade permeiam o discurso da competitividade. Ou seja, a imagem da empresa passa a ser concebida segundo a obra arquitetônica, bem como a imagem da cidade num contexto de ‘contemporaneidade’.

“Os edifícios, portanto, devendo ter uma amplo mercado de usuários desconhecidos, só assumem personalidade depois de preenchidos por um dono (26). Desta forma, a imagem do edifício passou a constituir um aspecto de extrema importância em termos de relacionamento da empresa com o contexto empresarial e com a própria clientela”. (VARGAS, 2003).

O mercado imobiliário dos edifícios de escritórios visa a rentabilidade obtida do aluguel ou locação de salas ou escritórios ou da venda de unidades, como forma condominial. O capital imobiliário tem uma peculiaridade, pois é um valor que se valoriza não pela atividade produtiva, mas pela sua localização dada com a monopolização do acesso (SOUZA, 1994).

### **3.2.3 ATUAÇÃO DO ESTADO**

Uma das formas de atuação do Estado no espaço urbano é através do planejamento urbano, com a implantação de planos urbanísticos definidos pelo Plano Diretor, através dos investimentos em infra-estrutura e das alterações na legislação urbanística e tributária. No entanto, esta atuação se dá de forma desigual no espaço.

Esta desigualdade no tratamento para com o espaço urbano aparece na distribuição dos investimentos que privilegiam, comumente, os bairros de moradia da fração da população com maior poder aquisitivo. A existência de áreas criadas para facilitar o uso do transporte individual em contraste com as que têm deficiência quanto ao transporte coletivo urbano é um exemplo deste tipo de postura do Poder Público.

Sendo a cidade um produto do trabalho coletivo, a valorização do espaço urbano é promovida, em grande parte, pelas benfeitorias e por investimentos, oriundos da administração pública, que para realizá-las, conta os principais recursos próprios do município: O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), além das transferências federais do Fundo de Participação do Município (FPM) e das transferências estaduais provenientes do Imposto de Circulação de

Mercadorias e Serviços (ICMS) e do Imposto de Propriedade de Veículos Automotivos (IPVA).

Para o cálculo do IPTU e do Imposto de Transição de Bens Imobiliários (ITBI), a base utilizada é o valor venal (valor de venda) dos imóveis, que é definida pela Planta Genérica de Valores do município, que consiste num instrumento tributário que estabelece os valores dos terrenos e edificações, por metro quadrado na cidade. O valor venal representa o preço do terreno mais o imóvel, levando em conta a localização, a idade do imóvel, a construção, as benfeitorias e as flutuações do mercado imobiliário (GUIA DE NEGÓCIOS – FOLHA DE SÃO PAULO, 2003).

Como o espaço urbano e as formas espaciais estão inseridos na relação de mercado, a Planta Genérica de Valores necessita de uma constante atualização, pois sua defasagem acarreta um aspecto muito comum nos governos locais, de acentuar a distribuição desigual de investimentos espaciais na cidade. Esta defasagem nos impostos territoriais implica na cobrança desigual aos habitantes, a torna injusta já que as áreas que recebem mais investimentos acabam pagando menos impostos, não condizendo com a valorização imobiliária do espaço urbano, por receber mais benfeitorias e infra-estrutura.

Como instrumento de planejamento urbano, a Planta Genérica de Valores pode refletir os índices de valorização imobiliária, apesar de geralmente encontrar-se desatualizada. Como cada parcela de terreno e suas construções no espaço urbano contêm um valor, que será utilizado pelo Poder Público para a revisão da Planta Genérica de Valores. Esta revisão da alíquota pode aumentar a arrecadação de impostos, sendo bastante criticado pelo mercado imobiliário por resultar no aumento da carga tributária, conforme assinalou em entrevista a Presidente da ASSEIVAP – Associação das Empresas Imobiliárias do Vale do Paraíba, a sr<sup>a</sup>. Suely Marques de Aquino: “mandamos um ofício [à Prefeitura] com a nossa preocupação de que não haja um aumento das alíquotas [na Planta Genérica de Valores], ao contrário que aja uma redução, uma adequação que se não seria um aumento generalizado que nós não compactuamos e achamos que não deve haver, e que não seria justo”.

Ao longo da história, o Estado vêm atuando no sentido de privilegiar a elite, uma vez que a mesma sempre esteve vinculada ao Poder Público, ou seja, pode-se afirmar que a elite, em geral, é o Estado. Considerando que a elite abrange uma diversidade de agentes detentores dos meios de produção, cujos mecanismos para manter o seu *status quo*, definem os projetos

de intervenção urbana, como a implantação de grandes obras viárias, criando, assim, as localizações privilegiadas.

Quando a terra é definida como propriedade privada, a necessidade de regulamentá-la faz com que o Poder Público crie mecanismos que a assegure como um bem fundiário e imobiliário. Na medida que a cidade vai se tornando mais complexa em termos sociais, econômicos, políticos e espaciais, há a necessidade de criar instrumento a sua apropriação e o uso a que se destina no espaço urbano. Este instrumento, que pretende ordenar o uso do solo na cidade, define-se como legislação urbana ou urbanística, ou seja, um conjunto de leis que estabelece regras e normas sobre o espaço urbano, no sentido de impor restrições ou estímulo quanto ao uso do solo na cidade, segundo Maricato (2001).

Um dos instrumentos legais, destinados a organizar os diferentes usos do espaço urbano impondo limites e possibilitando sua expansão, denomina-se Lei de Zoneamento. Para Maricato (2002), esta lei surge como instrumento urbanístico de concepção *modernista* de ordenação racional do espaço nas cidades, quanto ao uso, níveis de circulação, tipologias de edifícios, padrões de ocupação do solo e outros. Mancuso apud Sousa (2004), entende que o zoneamento fundamenta-se como um instrumento urbanístico e administrativo, que serve para regulamentar a construção civil na cidade.

Este mecanismo de ordenação espacial foi, geralmente, utilizado para aumentar a segregação social e favorecer a especulação imobiliária, sem preocupação para com a população que estará sujeita a estas intervenções no espaço urbano (LOPES, 2004). Para Rolnik (1997), a legislação urbana agiria como um marco delimitador da influência da elite, uma vez que estabelece formas permitidas e proibidas na produção imobiliária da cidade, definindo e alterando as áreas, quanto ao uso e ocupação do solo urbano, que serão beneficiadas pelos investimentos em infra-estrutura.

Uma vez que os empreendimentos imobiliários para o setor terciário produzem alterações na estrutura urbana, gerando um aumento no fluxo de pessoas e transporte, a necessidade de um planejamento urbano se faz pertinente para avaliar e disciplinar o tráfego, pela implantação de infra-estrutura, importante para o mercado imobiliário, como também para analisar a proposta de gestão política frente à imposição da competitividade no discurso neoliberal. A ação dos agentes sociais é que determina e molda o planejamento urbano.

### 3.2.3.1 PLANEJAMENTO URBANO

O planejamento urbano surgiu como um projeto das elites para minimizar as reivindicações dos movimentos sociais urbanos, através das ações promovidas pelo Estado. A idéia de planificação advinha de uma visão estratégica de controle social, baseada na concepção de intervir no espaço para influenciar na sociedade e assim evitar o surgimento de um quadro caótico da cidade que pudesse inviabilizar a acumulação de capital.

Somente após a Segunda Grande Guerra, com a reconstrução da Europa que o planejamento urbano se difunde no mundo, através do discurso sobre progresso técnico decorrente dos avanços tecnológicos (CHOAY, 1979). Os planos ‘racionalistas’ de projeto de cidade industrial foram reiterados no zoneamento funcionalista como razão de ordem higiênica, que dominou o pensamento urbanístico até 1960 (MARCONDES, 1999). A partir da década de 1980, a questão social e ambiental permeou o discurso do planejamento urbano visando à revitalização de ambientes degradados.

“as formulações urbanísticas não mais em soluções globalizantes para a cidade, mas fragmentadamente, em torno de projetos objetivando megaintervenções urbanísticas em parcerias estabelecidas entre o setor público e privado, com a atribuição de um novo papel às cidades no âmbito do chamado empresariamento da administração urbana” (HALL, 1995; HARVEY, 1996 apud MARCONDES, 1999, p.23).

O planejamento urbano consiste em instrumentos que coordenam e orientam as transformações e o desenvolvimento da estrutura urbana, estabelecendo métodos e técnicas, de modo que possa oferecer melhores condições em habitar a cidade. Porém, o Poder Público atua no sentido de promover ações que beneficiam uma parcela da população.

A disputa pela influência política, que é diferenciada no espaço urbano, tem como principais agentes sociais: o Estado, o mercado imobiliário e as classes de alta renda que são em resumo, a elite. Os interesses da elite pelo espaço urbano se verificam na própria segregação, “através do controle da produção e do consumo deste espaço, sujeitando-o aos seus interesses sendo que até na elaboração do Plano Diretor, a classe dominante se revela poderosa” (VILLAÇA, 1999, p.233).

Os investimentos públicos em infra-estrutura e as alterações na legislação urbanística são demonstrações de poder do Estado na estruturação do espaço urbano, que possibilitam viabilizar a instalação dos espaços empresariais. As obras públicas para a melhoria do sistema viário permitem a reprodução e ampliação do capital, pois ao privilegiar o uso do automóvel em detrimento do transporte público de passageiros tende a influenciar o comportamento espacial dos consumidores, cuja acessibilidade é dada em função da renda e ao acesso à informação (CORRÊA, 1997; SANTOS, 1994<sup>(a)</sup>; VILLAÇA, 2001; PINTAUDI, 1992; VASCONCELOS, 1996).

O Poder Público estabeleceu regulamentos e a execução de obras que permitiram a reorganização do espaço urbano, refletindo a estrutura interna das cidades, como: a destruição de antigas construções e a implantação de novas edificações; a preocupação com o tráfego e a distribuição espacial quanto ao uso funcional e quanto à diferenciação de classe (SPOSITO, 2001).

Um dos modelos de planejamento urbano que vem sendo difundido no Brasil e na América Latina pela ação de agentes hegemônicos, tais como o Banco Mundial e de consultores internacionais, é o planejamento estratégico, inspirados em conceitos e técnicas oriundos do planejamento empresarial ao propor uma nova mentalidade acerca de um projeto ou modelo de cidade, em razão de estarem submetidas às mesmas condições e desafios das empresas (VAINER, 2001).

Nesta perspectiva, a gestão da cidade é encarada como uma empresa, que precisa definir áreas para investimentos que reproduza a acumulação capitalista e, por conseguinte, o desenvolvimento social e econômico local. Com argumentos de geração de emprego e de falência do governo, esta política de gestão empresarial atua apenas no sentido de fortalecer o discurso neoliberal, e assim, conter os gastos públicos, apresentados como os grandes vilões da economia.

### **3.2.3.2 PLANEJAMENTO URBANO ESTRATÉGICO**

A concepção de um modelo de cidade, advindos do meio empresarial, ganha força pelo exemplo da política de renovação de Barcelona, cujo planejamento urbano estratégico promoveu uma série de intervenções urbanas em zonas degradadas e investimentos na

reestruturação dos espaços públicos e no sistema viário, principalmente no transporte coletivo integrado visando sediar as Olimpíadas de 1992 (BRANDÃO, 2002).

Ações como o Programa de Desenvolvimento Econômico Local do Banco Mundial (ARAÚJO; FERNANDES, 2002) visa promover uma cultura empreendedora, acentuando o papel do Prefeito, como gestor, atribuindo ao poder local o papel de promover o seu próprio desenvolvimento. Esta ação corrobora com a política de parcerias público-privado, incentivando uma rede de cooperação entre pequenos e médios empreendedores, objetivando o aumento da competitividade.

Pelo Consenso de Washington (1989), a subordinação do governo brasileiro à receita das políticas econômicas, para se adaptarem às exigências da reestruturação produtiva da acumulação capitalista, resultou na ideologia imposta para o desenvolvimento do poder local na ‘cidade corporativa’ (MARICATO, 2002; VARGAS, 2001; VAINER, 2001; FERNANDES, 2001).

O planejamento estratégico surge num contexto da competitividade interurbana na busca de atração de capitais e tecnologia, sobretudo, exterior e oriundo das exportações através da visão de subordinação do local ao global como única alternativa ao desenvolvimento econômica das cidades, potencializada num contexto de acumulação flexível (FERNANDES, 2001), a partir das estratégias discursivas como projeto de cidade.

Segundo Borja *apud* (PINTO, 2001, p.19), o planejamento estratégico se define por um projeto de transformação urbana “que unifique diagnósticos, concretize atrações públicas e privadas e estabeleça um quadro coerente de mobilização e de cooperação dos atores sociais urbanos”. É necessário um ambiente que produza “uma sensação de crise, a vontade conjunta e o acordo entre atores urbanos”, tendo no Poder Público local uma forte liderança. Seria de competência do Poder Público local viabilizar o projeto, através da articulação com as demais esferas de governo, promover nos cidadãos, um sentimento de patriotismo pela cidade, e promove externamente à cidade, objetivando atrair investimentos.

Vainer (2001) afirma que a cidade é transformada em mercadoria de luxo, destinada, seletivamente, a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis. Ao considerar a cidade como mercadoria, denota uma perspectiva empresarial ao encarar a gestão pública como uma empresa ou ‘*empresariamento* da gestão



urbana' conforme assinala Harvey (1996, p.39) sobre os conceitos que permeiam tal discurso: produtividade, competitividade e subordinação dos fins à lógica do mercado.

Na perspectiva deste planejamento, um dos instrumentos utilizados é o *Marketing Urbano* que insere uma visão de construção da imagem da cidade, definindo como proposta social e política o desenvolvimento local, ideologicamente, no intuito de promover a reprodução do capital. Uma das idéias presentes nesta perspectiva de planejamento, utilizada pelo '*City Marketing*', estaria a política ideológica da *renovação urbanística*, como ajustes necessários para produzir ambientes favoráveis à competitividade das empresas, como um viés da globalização, juntamente pela fluidez.

O planejamento estratégico se impõe como uma nova concepção de política urbana, que se baseia na capacidade da gestão pública de atuar nos moldes de uma empresa com interesse de 'vender a cidade ao exterior', considerada como mercadoria, ou seja, traduz como 'empresariamento urbano estratégico' (COMPANS, 2001, p.107). Vender a cidade para o exterior, enfocando os atributos locacionais, visam a atração, preferencialmente, de investidores internacionais, apoiada na oferta de infra-estruturas e de serviços (comunicações, serviços econômicos, oferta cultural, segurança, subsídios, incentivos fiscais, etc).

“O uso da imagem e da cultura é central no Plano Estratégico. A arquitetura–espetáculo tem se prestado a esse papel como mostra Otilia Arantes (2000). Abandona-se a abordagem holística modernista no planejamento por uma apropriação simbólica de novas localizações (ou antigos espaços renovados) que, obviamente, está relacionada com a valorização imobiliária” (MARICATO, 2002, p.60).

As operações urbanas, que estão inseridas as políticas desta postura de planejamento resultam em intervenções pontuais, geralmente, onde o mercado imobiliário tem interesse, o que termina reforçando a concentração de investimentos em regiões já privilegiadas. A não consideração do suporte da infra-estrutura na região de novos investimentos compromete os cofres públicos pela melhoria e captação de recursos para infra-estrutura já existente.

“Paradoxalmente, os mecanismos concentradores de renda foram reforçados pelo Estatuto da Cidade que instituiu a obrigatoriedade de que os recursos obtidos sejam aplicados exclusivamente na área de operação,

criando um circuito de re-investimentos em regiões já favorecidas” (FIX, 2004, p.187).

Estes ajustes urbanos têm implicações tanto na gestão da cidade quanto nos próprios governantes locais, através da parceira pública-privada, visando potencializar o local subordinado aos interesses econômicos hegemônicos, num estilo mais empresarial de governar a cidade (FERNANDES, 2001). Conforme afirma Carlos (2001),

“a renovação urbana se inscreve no conjunto de estratégias políticas, imobiliárias e financeiras com orientação significativa no processo de reprodução espacial que converge para o aprofundamento da segregação e hierarquização espacial a partir da destruição da morfologia de uma área da metrópole que ameaça/transforma a vida urbana, reorientando usos e funções dos lugares da cidade, expulsando a população para a periferia ou, para quem pode pagar, para bairros próximos ao centro” (CARLOS, 2001, p.743).

A estratégia de renovação urbanística surgiu para “polarizar espaços antagônicos” com a construção de arranha-céus fortificados (DAVIS, 1989). A política de *revitalização* se insere neste contexto, uma vez que o centro vai se deteriorando, com o abandono da elite, deixando de ser interessante ao mercado imobiliário, juntamente com a elevação do preço do metro quadrado da área central, onde se concentram as atividades terciárias (comércio e de serviços). Sendo assim, esta política serviria para re-valorizar o espaço urbano na área central, como também para atrair novos empreendimentos tanto imobiliários quanto empresariais.

Como a área central se serve de intensa infra-estrutura, veja o exemplo da instalação da fibra óptica, que se inicia nesta área, pode inferir que o apoio do Poder Público, para fomentar a revalorização imobiliária e fundiária deve-se tanto a arrecadação das empresas instaladas quanto para minimizar os custos em infra-estrutura, conforme o método utilizado em empresas de contenção de gastos e em atividades.

Vainer (2001) questiona: até que ponto a postura que permeia o discurso do planejamento estratégico urbano não estaria desencadeando um processo de acirramento na segregação sócio-espacial, na apropriação da cidade pelos interesses empresariais

globalizados e, por conseguinte, na despolitização da cidade e na eliminação do conflito e das condições do exercício de cidadania da população.

Transformar a cidade em empresa representa uma mudança conceitual do papel de cidade como órgão público. Sendo assim, o cidadão passa ser percebido como consumidor, resultando na diluição da consciência política, o que pode ser um risco à própria democracia, quando as relações sociais são intermediadas pelo mercado.

A diversidade das cidades representa uma riqueza social e cultural, cujos habitantes identificam-se com a sua apropriação. Assim sendo, a idéia de modelo de cidade, estereotipada, preconizado pelo planejamento estratégico num mundo globalizado deve ser questionada até que ponto é benéfico para a sociedade como um todo.

“É por isso que, na evolução urbana contemporânea, o movimento em direção a um modelo de cidade, único, estereotipado e uniforme, – que favorece a globalização das trocas e das comunicações, bem como a preponderância de uma certa forma de Planejamento Urbano que induz ao nivelamento – nos parece um perigo que deve ser evitado” (LECOIN, 2002).

Entender os limites do planejamento, como ação exclusiva estatal, percebendo-o como uma ação que deve partir da sociedade, através dos movimentos sociais numa perspectiva de um maior engajamento civil entende-se que “é necessário pensar e agir em muitas escalas, simultaneamente” (LOPES, 2004, p.120), embora os problemas e as soluções locais estejam vinculados as escalas maiores. Os esforços locais estariam na mobilização consciente da população de querer mudar o cenário político, ou seja “tudo dependerá da correlação de forças que se estabelecer na sociedade, a qual acabará determinando o perfil da ação do aparelho de Estado” (LOPES, 2004, p.28).

A linha de discussão, que encaixa este trabalho, está voltada para uma análise crítica do planejamento estratégico, adotado pelo Poder Público local na estruturação do espaço urbano, assistido nos projetos de infra-estrutura viária e de telecomunicações, no qual o mercado imobiliário de edifícios de escritórios vem sendo beneficiado e ao mesmo tempo, promovendo novas centralidades na cidade.

Esta postura do Planejamento, dita, estratégica ou ‘mercadófilo’, segundo Lopes (2004), no qual a concepção de intervir onde é mais lucrativo ou menos prejudicial ao capital, embora possa promover empregos, nas áreas de turismo e em outras atividades, contudo tende a acentuar ainda mais a segregação sócio-espacial num País, que historicamente, mostrou-se tão desigual.

### **3.2.3.3 UMA DISCUSSÃO SOBRE PLANEJAMENTO URBANO**

O Planejamento Urbano constitui-se na atividade de raciocinar a realização de um objetivo, através de um processo sistemático do planejador, em desenvolver uma visão integradora na busca de solucionar e prever problemas urbanos. No entanto, a história do planejamento urbano não mostrou ser tão integradora assim, pois, muitas vezes serviu como instrumento de “exercício de controle do espaço urbano” (COSTA, 1998, p.18) com objetivos que, por fim, privilegiavam a elite.

Para entender como o planejamento estratégico urbano, como discurso, teve início, uma contextualização do processo de planejamento em nível mundial se faz pertinente, no intuito de entender quais os motivos que implicaram na mudança de paradigma no planejamento. Tais mudanças envolvem a capacidade de adaptação do sistema capitalista em se reestruturar no sentido de produzir mais-valia, ao mesmo tempo em que envolve a produção de um discurso legitimador.

Com o processo de industrialização se intensificando, as políticas de embelezamento e sanitarista nas cidades e as melhorias dos transportes e energia foram às principais preocupações das ações dos planejadores para oferecer as condições necessárias para o desenvolvimento econômico (MARICATO, 2003). Porém, somente após as Guerras Mundiais, que o planejamento se fortalece como grande projeto de futuro na reconstrução da Europa, através do Plano Marshall. Este plano serviu a um propósito mais amplo, além de recuperar a economia dos países europeus, também envolvia a questão ideológica de estabelecer a hegemonia norte-americana num contexto de ampliação dos ideais comunistas, representado pela extinta União Soviética.

O planejamento de então serviu para ordenar o espaço urbano para promover as condições favoráveis ao capital, reforçando o papel do Estado do Bem Estar Social no sentido de divulgar os ideais do capitalismo, num contexto de Guerra Fria. Com relação ao processo

produtivo, o modelo fordista de produção em série engendrava uma ideologia visando o aumento do consumo e assim, produzir mais-valia, num contexto em que o desenvolvimento econômico fundamenta-se na produção industrial e no aumento populacional nas cidades. (PINTO, 2004).

O Estado torna-se alvo das críticas tanto pelos marxistas quanto pelos neoliberais pela ineficiência do planejamento quanto aos problemas urbanos. Os marxistas avaliam a postura governamental na ineficiência dos projetos sociais ao privilegiar a elite e os detentores de poder, sem considerar a população como um todo. Os neoliberais ou conservadores creditam a ineficiência na escassez de recursos. Porém, ambos almejam a redefinição do papel do Estado, de modo que se torne mais democrático.

No entanto, este discurso, segundo Pinto (2004), difere para ambos os críticos: para os marxistas, a defesa da democracia tem a ver com o fim do regime militar e de uma postura mais de esquerda ou socialista, enquanto para os neoliberais o propósito é que o Estado seja menos interventor tanto na economia quanto na política. Interessante saber que a elite adota a concepção neoliberal. Pode-se concluir que enquanto o Estado (os governantes) garantia a condição da elite, esta o mantém no poder e, na medida que não há mais interesse, propõe mudanças ao Estado, desde que a beneficie.

Quando o modelo keynesiano adotado pelo Estado não interessava mais ao capital, por não ser capaz de solucionar a crise de acumulação, houve um consenso entre os capitalistas, representados pelas grandes corporações, que desencadearam uma mudança de paradigma no próprio sistema capitalista (FERRARI JR, 2004). Os outros fatores que interferiram no modelo de desenvolvimento vigente foi a forte crise energética de petróleo, as questões ambientais e reivindicações trabalhistas, e principalmente, pelos avanços na tecnologia que acirraram a concorrência e, por conseguinte, a diminuição da mais-valia entre os agentes hegemônicos o que levou a fusão entre as grandes corporações.

O sistema capitalista caracteriza-se por uma inteligente capacidade de renovação, e a cada mudança na sua estrutura é seguido por mecanismos e idéias que fortalecem a sua perpetuação como força hegemônica. As novas tecnologias, aliada ao neoliberalismo, surgem para definir uma nova fase do capitalismo.

Para isso, o fortalecimento do discurso neoliberal reforça o fim do modelo intervencionista do Estado, em favor da democracia em toda parte. Pode-se verificar esta

mudança no processo ocorrido na América Latina quanto à redemocratização. Assim, impõe a noção de eficiência no mercado ‘livre’, apesar de não se opor aos investimentos em infraestrutura e em benefícios fiscais.

Alia-se à concepção neoliberal: o avanço tecnológico das telecomunicações, o aumento do fluxo de transações comerciais, a internacionalização financeira, a política econômica do Banco Mundial (FMI) e a formação de blocos econômicos. Esse discurso requereu uma redefinição do papel do Estado, que não restringisse a fluidez de capital com uma postura mais flexível, baseada na descentralização do poder e na desregulamentação dos serviços públicos, denominada privatização.

A partir do Consenso de Washington, determinou-se uma ‘receita’ imposta aos países pelo Banco Mundial, com o discurso de ser a única maneira de elevar as economias nacionais num mundo tendendo à acumulação flexível. Percebe-se, na Tabela 3.1, destacado em negrito, que os investimentos seguem a uma lógica, pois não se direcionam a toda a cidade, mas “para determinadas regiões da cidade” que demonstra uma certa seletividade no espaço, que é uma característica do capital.

O consenso universal da acumulação flexível, como necessário ao desenvolvimento econômico, permeia o discurso neoliberal. Para alguns analistas, esta acumulação flexível seria o índice de penetração de capital estrangeiro nos diversos países, a partir da abertura das fronteiras para o capital financeiro; a simultaneidade da informação dada pela tecnologia e a universalização dos valores de vida da sociedade norte-americana, dada pela mídia/marketing. O discurso de mercado, no interior da teoria do neoliberalismo, utilizou o conceito de ‘globalização’, para ideologicamente impor uma padronização na cultura visando um maior consumo, através da *uniformização* do produto, no entanto, as diferenças regionais realçaram a contradição do próprio capitalismo.

A acumulação flexível foi possível com o avanço tecnológico da telemática permitindo que a produção industrial das grandes corporações desconcentrasse em diversos lugares desde que fossem vantajosos. Esta desconcentração, por sua vez, refletiu na expansão das atividades comerciais e de serviços, e com o discurso neoliberal de flexibilizar as políticas nacionais em prol do capital. Como consequência, o aumento nas transações comerciais entre as diversas escalas, tornaram os lugares mais competitivos, através de estratégias para atrair investimentos, preferencialmente, estrangeiros.

**TABELA 3.1:** ATUAÇÃO DO BANCO MUNDIAL NO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL

<b>Etapa</b>	<b>Foco de atuação</b>	<b>Instrumentos propostos</b>
1960 – 1980	Atração de investimentos diretos externos. Investimento em infra-estrutura (água, esgoto, drenagem, energia elétrica etc).	Concessões de recursos. Empréstimos subsidiados, objetivando o investimento industrial. Isenção fiscal. Execução de infra-estrutura.
1980 a meados de 1990	Fomento ao crescimento dos negócios existentes na cidade. Continuidade da ênfase na atração de investimentos externos, agora direcionados para setores produtivos específicos <b>e para determinadas regiões da cidade.</b>	Implantação de incubadoras de empresas. Fornecimento de treinamento para pequenas e médias empresas. Suporte técnico para as empresas. Investimento em infra-estrutura.
1989 em diante	Parceria pública -privada. Investimento para aperfeiçoamento da mão de obra local. Privatização e permissão de investimentos privados nos serviços públicos. Aumento das vantagens competitivas locais.	Desenvolvimento de estratégias mais amplas, objetivando o crescimento das firmas locais. Promoção de um clima de negócios na cidade. Suporte e fomento a realização de redes de colaboração internas (público-privado, privado-privado) Aprimoramento da força de trabalho e da educação. Investimentos internos para apoiar o crescimento de “clusters”. Melhoria da qualidade de vida na cidade.

Fonte: Banco Mundial – Araújo; Fernandes (2002).

Seu discurso subestima o papel do Estado Nacional no sistema global, através de um ideário que potencializa o poder local, como sujeito do processo de transformação. Ao impor uma padronização ou *uniformização* do mundo, o discurso resultou na reação pelas diferenças regionais, induzindo a uma competição baseada na diferenciação do e no espaço. Neste contexto, acirra uma competição entre cidades, com base no imperativo da exportação, como solução salvadora, transformando o território em mercadoria, para que possa ser exportado, ou seja, “importam-se empresas e exportam-se lugares” (SANTOS, 1999, entrevista especial no Caderno Mais! da Folha de São Paulo).

Na obtenção de gerar empregos e arrecadação, a competição entre cidades surge através políticas públicas de ‘melhorias’ na qualidade de vida da população, principalmente na infra-estrutura local e de benefícios fiscais, tais como redução ou isenção de impostos e taxas municipais, visando atrair investimentos. As conseqüências desta ‘guerra fiscal’ sobre as finanças públicas dependem do volume de recursos fiscais concedidos, do valor dos investimentos ao longo de vários anos, do número de empregos gerados e do custo de gerar tais empregos, numa relação de custos e benefícios (VARSAÑO 1997).

Nesta lógica, o papel da cidade ganha destaque, primeiro, porque com a redefinição de um novo papel do Estado, este vem promovendo à transferência de responsabilidade para o município que aliada à falta de recursos do poder local reforça a idéia de que o mesmo pode buscar soluções se for encarado como uma empresa. Segundo, porque a produção industrial não é mais o motor que reproduz a urbanização, que foi transferido para o setor terciário, em função da desregulamentação dos serviços públicos (privatização) e da expansão dos serviços ligados à informação, denominados por alguns autores de setor quaternário ou serviços modernos.

Para isto, foi imposto a idéia de “desenvolvimento local endógeno” (FERNANDES, 2001, p.30) que desencadeou a competição interurbana, que se iniciou com os blocos regionais e em seguida, se estendeu para os países, os estados e por fim, os municípios.

Segundo a análise de Araújo e Fernandes (2001), há duas abordagens acerca do modelo de desenvolvimento econômico local, visando a uma maior competitividade: uma que coloca no fortalecimento das micro e pequenas empresas locais como a solução de equilibrar o mercado competitivo; e a outra abordagem se assenta na divisão internacional do trabalho, cada vez mais especializado, considerando que o poder local é inexpressivo para os interesses dos poderes hegemônicos, ou seja a competição entre cidades torna-se mais vantajosa para as grandes corporações em detrimento das micros e pequenas empresas locais.

Na disputa entre lugares, a diferenciação é a palavra-chave do mercado globalizado, já que propõe a uniformização da cultura (VARSAÑO, 1997). Este discurso permeia o planejamento, que denomina de estratégico, por conter princípios de gestão empresarial, pois considera a cidade uma empresa que precisa reduzir custos e operar de forma que obtenha lucros. Os ‘lucros’ que argumentam os defensores desta prática são a geração de empregos, o aumento da arrecadação e com isto, a administração pública poderia aplicar os recursos em áreas prioritárias como saúde e educação.



Porém, não é isso o que se observa, pois ao entrar neste jogo de interesses para atrair empresas o resultado é tornar-se um círculo vicioso do Poder Público ter de oferecer cada vez mais para que a empresa não saía do município. De modo que os recursos que deveriam ser investidos em áreas prioritárias terminam sendo desviados para proporcionar cada vez mais investimentos em infra-estrutura e outros mecanismos para manter as empresas.

O planejamento urbano estratégico consiste numa mudança de mentalidade: encarar o espaço urbano como uma mercadoria e, portanto, um objeto de consumo a gosto do ‘cliente’. Neste ponto se insere a valorização dos espaços empresariais, que arquitetonicamente diferenciam-se pela estética e funcionalidade, de modo a agregar valor, para que se torne mais competitivo no mercado. A valorização dos espaços empresariais, promovido pelo Poder Público, pode ser exemplificada pelo bairro criado de edifícios de escritórios no município de Paris, o La Défense (PRETTEICELLE, 2003).

A imposição deste modelo de planejamento assenta-se na idéia de gestão empresarial de aplicar investimentos públicos e em parceria com a iniciativa privada, em lugares pontuais com objetivos de atrair investimentos cuja imagem de cidade deve condizer ou diferenciar das demais cidades (LOPES; RODRIGUES, 2004). Os lugares na cidade, que possam interessar ao capital, seriam priorizados em investimentos, que promoveriam uma valorização imobiliária fazendo com que a população residente, que não consiga acompanhar esta valorização, tenha que se transferir para outras áreas na cidade.

Para tornar-se mais competitivo, o mercado imobiliário adquiriu o ‘*know how*’ da atividade comercial em empregar a publicidade, como uma estratégia para aumentar o consumo (NOBRE, 2000). Embora, o *marketing* tenha se originado como estratégia de guerra, sua contribuição para atividade comercial utilizou-se da ciência da Psicologia (no aspecto da descoberta do ego e do desejo inato ao homem), no intuito de aumentar as vendas não pela força física mais pela força psicológica.

Este marketing empregado pela mídia tem como objetivo acentuar o consumo. O planejamento urbano estratégico utiliza a publicidade com o mesmo objetivo, incentivar as qualidades da cidade, percebida como mercadoria. Um dos instrumentos, empregados nesta concepção, é o ‘*City Marketing*’ ou denominado marketing público (PINTO, 2001), que consiste na publicidade para promover a cidade, considerada mercadoria, para que seja vendida no mercado globalizado.

‘*City Marketing*’ surge, então, para agregar valor à cidade que incidirá na sua promoção pelo Poder Público e elite locais ao mercado. Quanto mais personalizada, mas a cidade se diferencia das demais e aumenta a sua chance num mundo competitivo. Alia-se a esta concepção da cidade como mercadoria, a especificidade brasileira de valorização da estética, uma vez que as instituições são reflexos da sociedade, fazendo com que a imagem da cidade tenha a conotação de um cartão postal.

“Neste sentido, os projetos de intervenção urbana contribuem, para mudar a Imagem da Cidade e aumentar a sua atratividade. As políticas de *City Marketing* passam a agir como instrumento altamente importante nas questões de Gestão Urbana” (VARGAS, 2003).

O uso da propaganda, de criar a imagem de uma nova cidade, como símbolo de poder, é um importante instrumento de estratégia para criar atributos locacionais.

“Na verdade, no processo de competição entre cidades, os espaços privilegiados, bem desenhados, com arquitetura de qualidade funcionam como uma grande vitrine da cidade e como forte elemento promocional da sua imagem” (VARGAS, 2003).

Para que esta concepção se firme, há, alguns autores (HARVEY, 2001; FERNANDES, 2001) denominam, em ‘ajuste urbano’ ou de ‘coalizão de crescimento’ que consiste na aliança entre a elite e o Poder Público local no intuito de legitimar as estratégias que permitam, ideologicamente, captar as exigências locacionais das empresas na disputa de novos investimentos para a cidade. Para isso, uma estratégia utilizada é a criação de uma identidade na população local de que os investimentos públicos, aplicados em determinado lugar, estariam beneficiando a todos.

“De modo que as elites proprietárias urbanas estarão sempre tecendo ou preservando relações de proximidade com o governo local, cujo poder de regular as práticas cotidianas tornou-se fundamental para superação da crise de acumulação”. (FERNANDES, 2001, p.35).

Ao considerar a cidade como uma mercadoria, esta postura de ‘crescimento local’ assume a idéia de que a cidade necessita avidamente de investimentos, preferencialmente das instituições públicas, para que mantenham a sua valorização como qualquer outra mercadoria.

Aí insere o mercado imobiliário, formado, geralmente, por uma fração da elite. A relação entre o mercado imobiliário e o Poder Público local vem se afinando no sentido de promover o crescimento da cidade, tanto pela especificidade quanto pelo aumento da arrecadação. O conceito parceria público-privado indica esta aproximação entre os que, em essência, são os principais agentes sociais.

Como o aumento da arrecadação municipal é um dos principais argumentos do poder local para fomentar as idéias desta ‘elite de crescimento local’, algumas estratégias são empregadas como consequência da reestruturação produtiva do atual estágio de desregulamentação e flexibilização. A busca por investimentos desencadeou estratégias elaboradas pelas cidades sobre o argumento de geração de empregos e de renda, o que levou Harvey (*apud* NOBRE, 2000) a detectar quatro estratégias adotadas pelo Poder Público local, que seriam:

- Competição no quadro da divisão espacial do trabalho
- Competição no quadro da divisão espacial do consumo
- Competição para assumir o controle e o comando da economia global
- Competição para assumir a redistribuição o parco capital Estatal.

Embora, não seja o objetivo deste trabalho, seria interessante entender, partindo destas estratégias alternativas para a administração pública que refletiria no espaço urbano, questionar em que ou em quais estratégias se enquadraria a de São José dos Campos.

### **3.3 VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

A valorização do espaço é entendida como o processo social de formação de um território sujeito às transformações ao longo da história. O espaço urbano adquire valor na medida em que o trabalho coletivo, realizado ao longo do tempo, cria condições de acumular benfeitorias pelos equipamentos urbanos e alterações nas normas regulamentadas, que, consequentemente, agregando valor. A denominação fundiária refere se a terra quando é objeto de uma ação que a transforme em urbana e imobiliária refere-se à edificação.

O valor do espaço urbano se revela no trabalho transformador do meio, que segundo Marx, é um processo de valorização. A valorização do espaço urbano se concretiza quando se

torna uma mercadoria, contendo valor de uso ou de troca, que se constitui em renda. Neste sentido, a renda fundiária só é possível com a propriedade privada da terra.

A renda significa parte do valor de troca que se destina ao proprietário, distinguindo-se, segundo Harvey (1980), em absoluta (cobrada pelo aluguel ou ocupação), diferencial (incide valores por qualidades naturais ou agregadas ao solo pelo trabalho) e monopólio (cobrada por condições únicas como a localização).

A terra constitui um dos meios de produção para o processo de acumulação no sistema capitalista, juntamente com o trabalho e o capital, portanto a restrição a sua apropriação torna-se fundamental para que o trabalho seja mediado pelo capital, isto é um dos motivos do preço alto da terra. Também, por suas particularidades, a terra é um bem, que além de possuir um valor de uso, tende a ter seu valor de troca em constante processo de valorização (GOTTDIENER, 1997), já que permite uma variabilidade de usos e é indestrutível. Por não ser destrutível e nem reproduzível, contém alto valor de troca – capacidade de adquirir outros bens.-, por isso, o preço da terra urbana mantém-se elevado. A propriedade da terra representa um investimento seguro, em função de sua segurança e por estar sempre se valorizando.

A partir da Lei de Terras, em 1850, quando se institui a forma de aquisição da propriedade privada da terra no Brasil tem-se início o mercado imobiliário. Como propriedade privada, a terra torna-se uma mercadoria, definida por um preço. A propriedade privada da terra insere-se na lei de mercado, ou seja, da relação entre oferta e demanda.

A instituição da propriedade privada do solo e o processo de industrialização que, por conseguinte, repercutiu no aumento populacional das cidades, desencadeou uma demanda por terra urbana, gerando um aumento no valor da mesma, ou seja, “a concentração produtiva e de mão-de-obra fez o negócio da comercialização da terra pela sobreposição do valor de troca ao [de] uso” (TREMARIN, 2003).

Os investimentos em imóveis continuam sendo lucrativos e um negócio seguro, embora seja uma mercadoria específica, que não se reproduz. Possui uma capacidade de ser convertida em investimentos através da venda e revenda do terreno e da utilização do imóvel para diversos fins.

“a realização de valor da terra ocorre devida a sua baixa composição orgânica de capital e pela facilidade relativa com que pode ser transformada em usos

alternativos e comercializados” (GOTTDIENER, 1997, p.188).

O valor de uso expressa a utilidade de algum objeto, valor de troca implica no poder de compra de outros bens que a posse de um objeto transmite. O preço da terra é expressão do seu valor de troca; o uso é produto das formas de apropriação.

“Geralmente, quando tem grande valor de uso, freqüentemente apresenta pequeno valor de troca, enquanto os que apresentam grande valor de troca, freqüentemente detém pequeno ou nenhum valor de uso” (SMITH *apud* HARVEY, 1980, p.131).

No processo de valorização espacial, o preço do espaço urbano é determinado, diferencialmente, pela localização do terreno no bairro, pelo acesso aos lugares privilegiados (escolas, shopping centers, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes), quanto à infraestrutura (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte) e pelas características físicas do terreno.

Os investimentos públicos e privados promovem a valorização do espaço urbano. Portanto, há uma relação entre os investimentos públicos municipais e o mercado fundiário e/ou imobiliário (VILLAÇA, 2001; MARICATO, 2002; GOTTDIENER, 1989), que restringe as oportunidades de localização e de condições para a democratização do acesso à cidade. Todavia, os maiores beneficiários são aqueles que deixaram as terras sem uso, aguardando valorização futura, processo denominado de especulação imobiliária.

A transformação da cidade se dá pela ‘*mercantilização*’ do uso do solo no modo de organização espacial, o qual, pelos avanços tecnológicos e reestruturação do sistema econômico, vem sendo definido pelos agentes detentores do capital. Ou seja, o capital mostra-se seletivo na escolha dos lugares para sua reprodução e acumulação (GODOY, 2004).

Os interesses da elite são prevalecidos em detrimento dos da maioria da população, visto que são as detentoras de influência política e econômica, uma vez que as relações de produção e de propriedade interagem e constituem um sistema de relações de poder (RAFFESTIN, 1993). A sociedade brasileira, que se caracteriza por uma brutal desigualdade de renda e por uma cultura, segregacionista, tem se refletindo no espaço desde a sua formação, através de estratégia para criar espaços próprios que representem sua condição

social, em geral, os espaços que são privilegiados por equipamentos urbanos. Assim, faz surgir espaços diferenciados e desiguais e, portanto, segregados. Ou seja, a segregação espacial se traduz na luta pela apropriação diferenciada da localização como valor de uso no espaço produzido. Quem obtiver uma localização privilegiada em termos de um melhor atendimento da infra-estrutura de transporte e de comunicação, tende a atrair mais consumidores.

Juntamente com os investimentos em infra-estrutura e a legislação urbanística, alguns dos elementos que contribuem para o processo de valorização do espaço urbano, que serão utilizados para a realização desta pesquisa são: a localização, a centralidade, a acessibilidade e a verticalização.

### **3.3.1 LOCALIZAÇÃO**

A localização pode ser considerada como um atributo do espaço, constituído de valor desenvolvido pelo mercado imobiliário como triunfo de valorização. Isto é, a localização pode ser criada, através de investimentos públicos e privados, como estratégia para promover determinado espaço urbano.

A localização se fundamenta na capacidade de relacionar entre si os diversos elementos da cidade, ou seja, é a capacidade que determinado ponto da cidade têm de relacionar-se através de deslocamentos espaciais com os outros pontos da cidade (FERNANDES, 2002).

Conceitualmente, o local distingue-se da localização. Enquanto este implica em relação sócio-espacial, o local representa um lugar concreto. Um dos aspectos da localização é o seu caráter mutável, ou seja, varia de valor com o momento histórico, por constituir “um feixe de forças sociais se exercendo sobre um lugar”. (SANTOS, 1988, p.2).

A localização do ambiente construído, neste caso o de edifícios de escritórios, permite que o proprietário contenha dois valores: um como mercadoria, importante para o mercado imobiliário urbano; outro como valor estipulado pelas benfeitorias nos lotes (TREMARIN, 2003), pelos investimentos públicos e privados.

Entre os fatores que interferem na escolha da localização estão o trabalho, capital, demanda, transporte, fluxos, organização empresarial, política, contexto sócio-cultural, tecnologia e espaço físico (VARGAS, 2001).

Cada fator exerce sua influência em termos de investimentos imobiliários. Com relação ao trabalho, embora a mão-de-obra tenha se reduzido, com a reestruturação industrial, a expansão do setor terciário apresenta uma maior dependência quanto à fonte de recrutamento de pessoal ocupado. Quanto ao capital, que pode ser fixo ou móvel, sua flexibilidade pode ser aumentada se os edifícios oferecerem condições para reciclagem, permitindo adaptações para o desenvolvimento de outras atividades.

A demanda relaciona-se com o nível de desenvolvimento econômico, como também pode ser influenciada por mudanças tecnológicas ou mudanças de valores e criação de novas necessidades. Os transportes podem influenciar a demanda, quanto à facilidade ou como um obstáculo, contribuindo com o lucro e os custos, onde ocorrem constantes congestionamentos do tráfego e principalmente, onde haja precariedade dos serviços de transporte urbano.

A intensidade de fluxos (informação, dinheiro, pessoas e mercadorias) interfere na localização de edifícios de escritórios quando se faz necessário o contato com os fornecedores e consumidores. Bem como a escolha da localização e o uso a que se destina varia de acordo com o tipo de organização empresarial (grande empresa, multinacional, companhia pública ou privada, empresa familiar).

Com relação às políticas públicas, as intervenções governamentais interferem na escolha da localização, através da realização de obras e resultantes de alterações na legislação urbanística e tributária. Referente ao contexto sócio-cultural, tais fatores incidem sobre a escolha de localização de modo individualizado e de identidade.

A natureza da tecnologia interfere nos demais fatores locais, com relação ao produto e à produção, cujas inovações exigem mudanças estruturais quanto à qualificação do pessoal ocupado e no perfil das empresas. A tecnologia de telecomunicação e informática também interfere no espaço físico das empresas tornando mais flexível quanto à localização. Para o setor terciário, a criação de localização pelo capital imobiliário confere uma centralidade no espaço que é de grande relevância para que torne o negócio viável.

### 3.3.2 CENTRALIDADE

A centralidade constitui-se na qualidade do que é central, ou seja, na capacidade de uma localização, através da atuação das forças sociais tornar-se centro. Centralidade não é apenas uma localização em si, mas sua relação com os demais pontos da cidade que confere este valor, no sentido de engendrar a coesão ou atração das principais atividades sócio-econômicas e de gestão pública.

Raffestin (1993, p.186) assinala que a centralidade não é uma noção geométrica que os homens teriam inventado, defini-la como “o lugar onde o poder se cristaliza pela existência de uma coletividade soldada por ações criadoras de relações que fundamentam diferenças específicas”. A centralidade se intensifica conforme os planos urbanísticos em um discurso ideológico, assumindo o aspecto de dominação.

De acordo com Vargas (2001, p.20), “a centralidade subscreve uma relação de poder e acessibilidade”. Segundo a autora, caso não haja centralidade, o capital imobiliário adota estratégias de negócios capazes de criar esta sensação.

“O centro de uma cidade se constitui somente se e quando a própria cidade se constitui. Um centro não é um centro, mas *torna-se* [grifo do autor] centro” (VILLAÇA, 2004, p.24).

De acordo com Villaça (2004), o centro apresenta duas definições que se complementam: como lugar de maior acessibilidade e por isso, abrigam as instituições de interesse coletivo e de gestão; e como lugar de residência da elite. Esta, ao controlar o mercado imobiliário, exerce maior influência sobre a constituição do centro e sobre suas direções de crescimento, atraindo para si as atividades comerciais, financeiras e de gestão pública, bem com os sistemas de transporte intra-urbano.

Para Soja apud Frúgoli Jr (2000), o centro da cidade define e dá substância à especificidade do urbano, conferindo seu sentido social e espacial singular, não se trata, apenas, de aspecto geométrico. No lugar central, tudo se irradia e geralmente, é constituído como um lugar simbólico, no qual pode ser tanto política, econômica ou cultural.

É na área central que a lógica do setor terciário revela-se como local do encontro de fluxos de pessoas, mercadorias, veículos e informação, concentrando as atividades sociais, econômicas, culturais e políticas. Nestas áreas, localizam-se as atividades que são capazes de



transformar custos locacionais elevados e de ampla acessibilidade em lucros maximizados, segundo assinala Corrêa (1995), em função dos investimentos que ao longo da história prioriza esta área.

A área central sempre foi, historicamente, preferencial para a elite, em função dos investimentos públicos priorizarem esta área fornecendo uma maior acessibilidade e valorização imobiliária. A elite é que reorganiza o espaço urbano. Assim sendo, o poder antes, de se difundir e antes e de se esgotar, se cristaliza num lugar (RAFFESTIN, 1993). A elite se estabelece na área central até quando este começa a se deteriorar, a partir deste momento se desloca para outra área privilegiada mais afastada, então o ‘centro’ lhe acompanha (FERNANDES, 2002) É importante frisar que é a elite quem abandona o centro e não a outra classe que assume.

Pode-se afirmar, segundo Fernandes (2002), que o centro da cidade de São José dos Campos acompanhou o deslocamento da elite no seu movimento pelo espaço urbano, quando este deixa de ser atraente ou a busca de melhor qualidade de vida.

A redefinição funcional e social é uma tendência dos núcleos centrais, embora persiste a sua importância no contexto urbano. No entanto, as transformações no espaço urbano, ao longo do tempo, são redefinidas pelos interesses dos diversos agentes sociais, uma vez que o poder de influência é diferenciado no território, de acordo com a importância das localidades e é

“influenciada pela descentralização administrativa, envolvendo o investimento oriundo de recursos públicos escassos, valorização fundiária e os interesses de firmas empreiteiras e dos promotores imobiliários” (CORRÊA, 1995, p.45).

### **3.3.3 ACESSIBILIDADE**

Teoricamente, o conceito de acessibilidade para este trabalho foi estabelecido pela capacidade de alcançar determinado lugar, que varia segundo a renda do indivíduo e pela estrutura viária fornecida pelas instituições governamentais.

Acessibilidade define-se como a capacidade da pessoa chegar ao destino desejado, como mobilidade para satisfazer as necessidades, ou seja, no sentido mais amplo de

mobilidade espacial (VASCONCELOS, 1996). Para Villaça (2001), a acessibilidade define como sendo o que determina a preferência da elite pela localização.

A atuação do Poder Público se faz presente neste caso, através de ações e investimentos públicos em infra-estrutura que privilegia o transporte individual em detrimento do transporte coletivo. Conforme assinala Santos (1996, p.79), “quem menos tem poder de movimento mais depressa vê desvalorizar-se seu produto e seu meio de trabalho”.

As distâncias percorridas aumentam com a renda, uma vez que a população de maior poder aquisitivo dispõe de modos de transporte mais rápidos e disponibilizados pelo sistema viário que enfatiza o automóvel. O espaço urbano passa a ser concebido de acordo com as pressões do automóvel, como um dos principais responsáveis pela redefinição dos locais de compra. (PINTAUDI, 1992).

### **3.3.4 VERTICALIZAÇÃO**

A verticalização insere na paisagem urbana como uma manifestação recente, que se materializa em diferentes contextos urbanos, decorrente do desenvolvimento e difusão de novas técnicas e tecnologias, como por exemplo, do uso do concreto armado nas estruturas arquitetônicas (FICHER, 1994), bem como pelo uso do elevador que promove a multiplicação do solo urbano (SOMEKH, 1998). Com o aumento do preço da terra urbana e a concentração de infra-estrutura em determinadas áreas, promove-se um efeito de valorização deste solo.

Souza (1994) retrata a verticalização como processo de produção do espaço na reprodução de múltiplas formas de capital. Para Ramires (1998, p.93), a verticalização produz “significativos impactos na estrutura interna das cidades, cujas alterações na legislação urbanística são reflexos da influência dos agentes sociais, exercido pelos interesses na lógica da incorporação imobiliária, que se expressa por símbolos de status e modernidade”.

A verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que à função habitação, cuja especificidade verifica-se nas cidades brasileiras (SOUZA, 1994). Nas cidades brasileiras, este processo se expandiu a partir da década de 1970, relacionada ao processo de acirramento da industrialização e da acelerada urbanização. Para as atividades econômicas, os fatores locacionais que contribuem para a verticalização são a localização, a acessibilidade, a concorrência, a densidade de fluxo populacional, a dimensão espacial do imóvel, entre outros. Estes elementos tornam vantajosos, para os empresários e os investimentos, estabelecendo uma relação entre o espaço urbano e o uso comercial das edificações.

### 3.4 O ESPAÇO URBANO E O USO COMERCIAL

Segundo Vargas (2001), o mercado consiste no lugar onde as relações sociais das trocas comerciais se realizam. Como assinala a autora, uma boa localização para o comércio, do ponto de vista do empresário, é aquela possível de incorporar e de usufruir o grande poder de compra da população.

O uso comercial do espaço urbano está circunscrito, em geral, na área central onde, historicamente, predominam as atividades comerciais e de serviços para atender à elite. Estrutura-se, também, em função da acessibilidade, a qual é dada pelos principais eixos viários que irradiam para o restante da cidade, a partir dos terminais ferroviário e posteriormente, rodoviário.

Na medida em que a elite se desloca para novos espaços, em função do aumento da aglomeração no centro e da proximidade como as demais frações da população, a atividade comercial tende a segui-la (VILLAÇA, 2001). Este deslocamento resulta na formação de dois centros: centro velho e centro novo. O centro velho é onde as atividades econômicas tradicionais se estabelecem. Distingue-se do novo centro, que é formado pela e para a elite, atraindo para si as instituições de comando da sociedade e as atividades econômicas que lhe atendem.

A importância da cidade comercial cresceu no período de ascensão da burguesia, como classe social, de sua aliança com o poder político da nobreza na constituição dos Estados nacionais, com a valorização do comércio exterior, com as descobertas marítimas e com a valorização do trabalho em relação ao ócio (VARGAS, 2001; MARICATO, 2002).

“Este processo de retomada da urbanização, de renascimento das cidades, foi possível pela reativação do comércio, enquanto atividade econômica urbana. Ao se desenvolver, esse comércio foi criando as condições para a estruturação do modo de produção capitalista e, simultaneamente, a destruição dos pilares da economia feudal (o latifúndio, sua economia ‘fechado’ e a servidão)” (SPOSITO, 2001, p.32)

Com a Revolução Industrial, a cidade adquire maior dinamismo uma vez que é o lugar onde se reúnem as melhores condições para o desenvolvimento do modo de produção

capitalista, visto que concentra mão-de-obra e mercado consumidor (SPÓSITO *apud* SOUZA, 2000).

Como lugar de aglomeração, a cidade é o ambiente propício ao consumo e a atividade de serviços, ligada às inovações tecnológicas que geram novas necessidades. Os *serviços* são um dos segmentos dos setores da economia que juntamente com o comércio compreendem o terciário, no entanto o setor de serviços define-se como produto da atividade humana que, sem assumir a forma de um bem material, satisfaz a uma necessidade. O setor de serviços compreende o trabalho humano, transformado em mercadoria como capital humano, que se especializa, com a intensificação da divisão social do trabalho.

Atribui-se o setor quaternário para aquele que utiliza a informação, como mercadoria e define-se pela exigência de qualificação do pessoal ocupado. O setor quaternário distingue do setor terciário, composto por atribuições não qualificadas, predominando as atividades tradicionais. Neste trabalho, optou-se em não estabelecer a distinção entre os setores terciários e quaternários, uma vez que nos edifícios de escritórios, em geral, atuam variadas ocupações desde as atividades tradicionais, tais como advocacia, até as atividades, ditas quaternárias, que empregam o uso da informação, como motor da atual mais-valia e o uso da tecnologia.

No contexto atual, a expansão dos serviços privados tem se mostrada significativa quanto à geração de empregos ao absorver mão-de-obra, excluída dos demais setores da atividade econômica e ao processo de terceirização, que se intensifica com os avanços tecnológicos. Esta inserção tecnológica conduz a uma proliferação de conhecimentos especializados gerando novas tecnologias que aliadas à publicidade, acentua a exigência e o consumo de novos produtos e serviços (KON, 1999; MELO *et al*, 1998). O problema da classificação dos serviços verifica-se na dificuldade em mensurá-lo, uma vez que se caracteriza pela diversificação das atividades, na qualificação da mão-de-obra e na criação da atividade humana em satisfazer uma necessidade.

Com a expansão do terciário e na medida em que declina a necessidade da aglomeração produtiva industrial na cidade, o mercado imobiliário torna-se uma alternativa de investimento do grande capital, que aumenta a sua “proporção de mais-valia realizada na especulação financeira e na construção de bens imobiliários” (NOBRE, 2000, p.135). Em função da política econômica no Brasil de elevadas taxas de juros, o grande capital tem sido investido no mercado financeiro e na aplicação em imóveis para o setor terciário ou arquitetura de negócios, como os ‘shopping centers’ e os ‘business center’ como forma de

investimento e de empreendimento seguro com retorno garantido, numa sociedade do consumo. Esta prática mostra-se mais segura numa economia, a qual caracteriza pela instabilidade política e econômica.

A industrialização e o crescimento da urbanização resultaram no emprego de instrumentos urbanísticos de ordenação do espaço urbano, pelo Poder Público, tais como o zoneamento, visando disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano, quanto à atividade e às edificações. Conforme assinala Souza (2000), o zoneamento cria condições favoráveis que garantem, ideologicamente, a reprodução da acumulação capitalista. O Zoneamento, como legislação urbanística, define as áreas urbanas em zonas que destinam quanto ao uso – decidindo a função permitida; quanto à densidade – que envolve a aglomeração e quanto à altura – inferindo no processo de verticalização com a definição do coeficiente de aproveitamento do terreno.

“O zoneamento baseia-se na subdivisão da cidade em zonas, atribuindo a cada uma dessas zonas parâmetros relativos à edificação. Estes parâmetros são três: O *uso* - decide o tipo de função que deve ter cada parte da terra dentro das zonas, o melhor tipo de atividade para cada edifício a ser construído dentro de cada zona. A *densidade*, a quantidade de volume que é possível construir em relação à extensão da área. Finalmente, a *altura* permitida para construção dos edifícios”.(SOUSA, 2000, p.27).

Quanto ao uso comercial, as formas espaciais criadas no espaço urbano contextualizam a imagem da elite de cada época, ou seja, as obras construídas pelo homem em diferentes épocas identificam como este se relaciona com o meio em que vive e como organiza o seu espaço, conforme assinala Vargas (2003).

Os diversos espaços comerciais consistem em espaços públicos de cunho social e basicamente para o abastecimento da população, que ao longo da história, destacam-se pela sua arquitetura e características, entre os quais, o *bazaar* árabe, *agora* grego, fórum romanos, *cardo judaico*, praças medievais, feiras, *halle* francês, até o século XVIII.

“Juntamente com a venda de produtos surgirá a venda de serviços, como os oferecidos nas tabernas, manutenção e consertos, banhos públicos, que vão apresentar também seus próprios edifícios. Mas estes vão, ao mesmo tempo, compor e gerar fluxos para

manter a dinâmica do mercado” (VARGAS, 2001, p.156).

No século XIX, os espaços comerciais varejistas vão adotando características de espaço privado reforçando como atividade econômica; tais como o mercado coberto nas galerias ou arcadas e os *grand magasins*. Antes da preocupação somente mercantil, os espaços comerciais detinham outras funções como culturais e políticas. Neste período, estabelece a arquitetura como elemento de sedução, possível com as inovações tecnológicas do vidro e da estrutura de aço, através de monumentos nas edificações e a ostentação do luxo, no qual “os homens de negócios buscaram a genialidade dos arquitetos” (VARGAS, 2001, p.238).

Nos séculos seguintes, o espaço público do comércio torna-se privado. A lógica do comércio incorpora o uso de estratégias de marketing e de administração na condução dos negócios, em detrimento da qualidade arquitetônica, quanto à forma semelhante, e da inserção na cidade do capital imobiliário, verificado na construção de grandes lojas de departamento, super e hipermercados, além dos ‘shopping centers’.

“Esse capital [imobiliário], por sua vez, pode prescindir da cidade, pois as novas tecnologias e os meios sofisticados de comunicação e transporte podem criar e recriar as localizações necessárias ao seu pleno desenvolvimento” (VARGAS, 2001, p.269).

Atualmente, a arquitetura de negócios aposta nos centros empresariais, tais como Centro Empresarial de São Paulo e Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro), entre outros. Estes se expandem no país, contando com completa infra-estrutura de telecomunicações e de transporte e proximidade de mão-de-obra especializada, tornando-se espaços seletos para as grandes empresas mundiais, que requerem determinadas vantagens locais em termos de tecnologia e segurança, num contexto de mundo globalizado. As obras monumentais expressam a relação da arquitetura com o poder, verificada nos atuais espaços empresariais.

Os espaços empresariais constituem-se em espaços altamente capitalizáveis, onde a força dos agentes hegemônicos se mostra visível, já que “o ideal do poder é jogar exclusivamente com símbolos” (RAFFESTIN, 1993, p.60). O simbolismo, impregnado nesta edificação, tende a reproduzir as relações sócio-espaciais que ocorrem na cidade para um

espaço limitado, privado, intensificando a segregação espacial, não mais no aspecto da moradia, mas do ambiente de trabalho.

“(...) o objeto edifício é um signo, como de fato o é qualquer objeto que representa algo para alguém. Assim, a história da arquitetura estabelece relações definidas entre a forma dos edifícios e a época ou as características das sociedades que os construíram, considerando-os como obras de arte mais do que como utilidades. Como, no geral, é a questão simbólica que se questiona e não a utilitária, as mudanças nas formas arquitetônicas se explicam em função das mudanças sociais. Além da mudança na forma, o seu caráter simbólico e a visibilidade inerente à própria arquitetura a tornam mais atraente como instrumento de demonstração de poder” (VARGAS, 2003)

Para entender como estes espaços capitalizáveis, realizados pela iniciativa privada, têm se refletido na produção do espaço urbano, torna-se interessante uma análise contextualizada deste processo pelo mercado imobiliário, tendo como marco, a apropriação da propriedade privada passando pela valorização da terra urbana dada pelos agentes sociais no intuito de compreender os fatores e os mecanismos que criaram o mercado imobiliário, em geral. Para se estudar os edifícios comerciais, sobretudo de escritórios, é necessário entender como e por quê surgiram tais formas espaciais na paisagem urbana.

### **3.4.1 APROPRIAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA DA TERRA**

Partindo da premissa de que toda transformação na organização do trabalho teria correspondência na ordenação do território, a questão da terra no Brasil demonstra o elo de ligação que remete ao processo de urbanização no país e ao caráter capitalista de produção. A reprodução da acumulação de capital se dá pela incorporação da terra e do trabalho. A propriedade privada da terra no Brasil é resultante de um processo histórico das transformações sociais e econômicas ocorridas, que permitiu a reprodução acumulada do capital.

No Brasil Colônia, a estrutura social e econômica baseava-se no latifúndio de monocultura exportadora, cujo trabalho era exercido pelos escravos, indígenas e negros, capturados. Quando tem início a Revolução Industrial na Inglaterra, o governo britânico

desencadeia uma política voltada para o fim da escravidão no sentido de estimular o comércio de tecidos desenvolvidos na indústria têxtil como paradigma do capitalismo (PRADO JR, 1965). Ou seja, quando a escravidão não era mais rentável, e se torna um obstáculo ao processo de acumulação do capital, esta forma de trabalho no mundo começou a findar.

Então, como resposta ao governo inglês, surge, na legislação brasileira, o Decreto Imperial nº. 601 de 1850 que definiu a forma de aquisição da propriedade privada da terra (antes adquirida através da ocupação e doações da Coroa), formalizando o processo de compra e venda através do parcelamento da terra (estrutura em quadra) e ao mesmo tempo, como um modo de impedir o acesso da população a terra, somente poderiam ter acesso à mesma os que tivessem poder de compra. No entanto, esta lei apenas reforçou a continuidade de excedentes de mão-de-obra e a formar trabalhadores assalariados, com o fim da escravidão em 1888.

Soma-se a postura da ‘sociedade de elite’, brasileira, que para manter o *status quo* de sua estrutura, escravocrata e excludente, alia-se à elite externa para continuar realizando a expatriação do excedente e promovendo a acumulação entravada no País segundo afirma Deak (1999, p.28), “o que era exploração colonial torna-se expatriação de excedente.”

Com a instituição da propriedade privada da terra no país, a Lei de Terras transformou a terra em mercadoria estabelecendo um valor, cuja apropriação seria para quem pudesse pagar. Com isso, somente conseguiam adquirir terras os que já dispunham dos meios de produção, fazendeiros, comerciantes e empresários. Como o preço da terra era elevado, adquirir legalmente uma propriedade tornava-se quase impossível aos trabalhadores livres, que eram os colonos e imigrantes. Pode se concluir que a relação entre a desestruturação da ordem fundiária escravocrata e o processo de modernização capitalista no território ocorreu, segundo Martins (1977), sendo que a mão-de-obra para ser livre, a terra teria que ser cativa.

Como as terras passaram ao domínio público, foi dividida em lotes ou glebas para serem vendidas no mercado aos que pudessem dispor de quantia suficiente para sua apropriação, tanto nas cidades como no campo. Cada parcela caracteriza-se por sua localização, forma e dimensão ou tamanho nos quais inserem o valor de troca ou o preço. Com a apropriação da terra, foi necessária a criação de mecanismos jurídicos que a regulamentassem, ou seja, uma legislação própria que assegurasse à propriedade, como escritura, e de formas de arrecadação, como impostos e taxas, dando início ao incipiente mercado imobiliário.



“mediante a prática dos loteamentos e dos códigos de posturas, atos e resoluções e a lei que cria o Cartório de Registro de Imóveis, em 1864. Surge um sistema legal vinculado à propriedade privada – da exigência da escritura pública de compra e venda (1855) à criação do imposto predial (1878) e taxação de terrenos não-construídos em freguesias urbanas centrais (1887), que pode ser relacionada ao processo de valorização imobiliária e fundiária” (FELDMAN, 2001, p.37).

A imobilização do capital, que representava a estrutura escravocrata no país, tornava-se um obstáculo ao processo de expansão da industrialização, iniciada pela Revolução Industrial na Inglaterra. Pode-se afirmar que a prosperidade da economia agro-exportadora do café, desencadeada pela habilidade empresarial dos fazendeiros, e a abolição da escravatura foram determinantes para promover a industrialização que, por conseguinte, estimulou o crescimento nas cidades, visto que a elite cafeeira procurava transferir-se para as cidades visando usufruir à ‘modernidade’ (CARDOSO, 1960; FERNANDES, 1987; MATOS, 1990; MARTINS, 1979).

Essa liberação de capital possibilitou o processo de acumulação primitiva para o desenvolvimento da indústria, que investiu na ferrovia e na infra-estrutura urbana. O desenvolvimento industrial estimulou o processo de urbanização, em função da divisão social do trabalho que tem início com a chegada dos imigrantes, que por sua vez incrementavam novas atividades comerciais e de serviços, forçando com isso uma divisão espacial do trabalho na cidade.

Entraram, no País, cerca de 3,8 milhões de imigrantes, entre 1887 a 1930, o que representou um acréscimo considerável na população. Destes, os sírio-libaneses e judeus se concentraram nas cidades, os quais, muitos deles, tornaram-se comerciantes e futuros industriais. Os portugueses exerciam atividades de comércio, geralmente, e pequenas oficinas (FAUSTO, 1995).

Nas cidades, foram aglomerando contingente de pessoas, desde barões de café até ex-escravos, além dos que já habitavam-na, entre os quais pequenos comerciantes, banqueiros, empresários, militares e funcionários da administração pública. Na medida em que aumentou a população nas cidades, oriunda do abandono do campo pela mecanização agrária ou pela busca de melhores condições de vida no emprego industrial ou terciário, o processo de

urbanização tendeu a se intensificar, juntamente com o processo de industrialização, que requer mão-de-obra excedente, resultando, assim, no crescimento das aglomerações urbanas.

As cidades ou aglomerações urbanas são resultantes da divisão do trabalho, compostas por uma população que exerce uma diversidade de atividades ou funções que atribuem a sua localização no espaço urbano. Uma vez que a sociedade capitalista se mostra desigual, produz espaços desiguais e, assim, a cidade vai tomando forma de acordo com a sociedade que nela habita. Nestes espaços diferenciados, a sociedade impregna suas contradições que refletem os conflitos sociais resultando numa segregação segundo a renda, a raça e a cultura.

Para acomodar esta aglomeração, é preciso de imóveis que servirão de moradia que comumente era utilizado como ambiente de trabalho. No Brasil, os primeiros imóveis para moradia dos trabalhadores que se estabeleciam nas cidades eram formados, geralmente, por pensões e cortiços, antigas residências dos barões de café. Neste período, a elite já começa a se deslocar para localizações mais afastadas em função da ameaça que tanto a classe operária exercia, com as greves anarquistas, como pelas doenças, veja o caso da gripe espanhola, em 1918.

A elite se manteve até quando lhe convinha, se deslocando para os melhores locais em termos de acessibilidade e amenidades. No entanto, o que diferencia aquele do deslocamento atual é a questão da mesma interferir na orientação da direção preferencial, conforme assinala Villaça (2003), porém, agora com outros objetivos, ou seja, em função do consumo, ou seja, “em qualquer época e em qualquer lugar a sociedade em sua própria existência, valoriza o espaço. Cada modo de produção terá assim o seu modo particular de valorização” (MORAES; COSTA, 1996, p.122).

Em relação às atividades comerciais, estas se localizavam, geralmente, próximas às áreas residenciais, exercendo à própria população a venda de mercadorias (armazéns, farmácias) e de alimentação (restaurantes, bares) e pequenos oficinas (costura, sapateiro), etc. Até então, as negociações de aluguel de imóveis se davam, comumente, com o próprio proprietário do imóvel. Na medida em que se intensifica a divisão do trabalho com a industrialização, o acréscimo populacional fez surgir uma demanda por moradia e serviços, resultando no aumento de novas atividades comerciais e, por conseguinte, cresce a necessidade de novos e maiores imóveis e mais valorizados.

Na cidade, quando o imóvel e a terra urbana começam a gerar uma renda aos proprietários, através do aluguel ou venda, que pode ser aplicado na aquisição de outros imóveis e terrenos, tem-se o início do mercado imobiliário urbano. O mercado imobiliário atua tanto em imóveis para moradia quanto para uso comercial (indústria, comércio e serviços). A valorização imobiliária, que se refere à valorização dos imóveis ou das edificações, é realizada pela iniciativa privada, ou seja, a produção destes ambientes construídos e a comercialização constituem na forma de ocupação intermediada pelo mercado imobiliário.

## CAPÍTULO IV - O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A área de estudo para o desenvolvimento desta dissertação é o espaço intra-urbano da cidade de São José dos Campos, principalmente onde se concentram os edifícios comerciais, sobretudo os edifícios de escritórios.

O município de São José dos Campos localiza-se na porção leste do Estado de São Paulo, na região do Vale do Rio Paraíba do Sul (Figura 4.1). Faz divisa com os seguintes municípios: Igaratá, Jacareí, Jambuí, Caçapava, Monteiro Lobato do Vale do rio Paraíba do Sul; Joanópolis e Piracaia os quais pertencem à região de Campinas; e dos municípios mineiros, Camanducaia e Sapucaí Mirim.



**Figura 4.1.** Mapa de localização do município de São José dos Campos.

Fonte: São José em Dados - CD-ROM. PMSJC

São José dos Campos é a sede da 3ª Região Administrativa do Estado de São Paulo, composta por municípios do Vale do Paraíba e Litoral Norte e também, sede da Região de Governo do Estado de São Paulo, composta pelos municípios: Caçapava, Igaratá, Jacareí, Jambuí, Monteiro Lobato, Santa Branca e Paraibuna. A formação administrativa do município é constituída pela sede (São José dos Campos) e dois distritos: Eugênio de Melo e São Francisco Xavier. O distrito de São José dos Campos é dividido em dois sub-distritos:

Santana do Paraíba e São José dos Campos, composto pelas Regionais: Norte, Centro, Leste, Sudeste, Oeste e Sul.

A importância da região do Vale do Paraíba é histórica, por ter sido a principal produtora durante a primeira fase da economia cafeeira no país. Em função de sua localização estratégica, o crescimento econômico de alguns municípios no Vale do Paraíba se deu em função da atuação do Poder Público, baseado nas políticas de substituição de importações do governo Vargas, no Plano de Metas (governo JK) e na ditadura (pós 1964) através dos Planos Nacionais de Desenvolvimento, além de incentivos fiscais fornecidos pelo município.

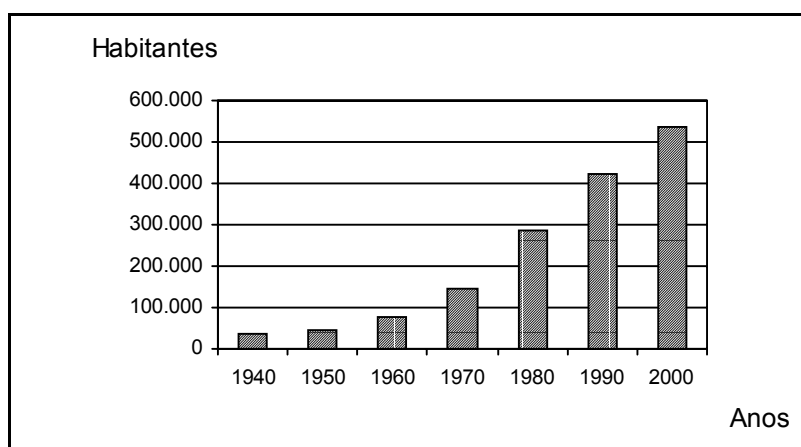
A intenção de aparelhar com infra-estrutura a região, de forma a fomentar a industrialização, é verificada nos decretos-leis do Senado Federal para a instalação de linhas de transmissão de energia, telecomunicações e etc, tais como o Decreto-Lei nº. 35689/1954 relativo à construção da barragem e reservatório de Santa Branca no rio Paraíba do Sul e Decreto-Lei nº. 47501/1959 que autorizava a São Paulo Light SA, serviços de eletricidade, a reconstruir e ampliar a linha de transmissão de São José dos Campos - Jacareí, além de outros decretos-leis para o aparelhamento da região em diferentes anos.

A região foi beneficiada pelas políticas nacionais e estaduais de investimentos em infra-estrutura. Assim sendo, as principais vias de acesso ao município: a rodovia federal Presidente Dutra (BR-116) que liga as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro; pelas rodovias estaduais: Estrada Velha (SP-50) que liga a Campos de Jordão e ao sul de Minas Gerais; Tamoios (SP-99) que liga ao Litoral Norte; Carvalho Pinto (SP-70) que liga à Região Metropolitana de São Paulo; e Pedro II (SP-65), que liga ao interior do Estado (Figura 4.2).

O crescimento populacional do município salta de 76.994 habitantes, em 1960, para 581579 habitantes, em 2004, o que correspondeu a um aumento de 755% (Figura 4.3). Foi na década de 1970 que São José dos Campos se consolida como lugar privilegiado pelas políticas implementadas pelo II PND – Plano Nacional de Desenvolvimento do governo militar de Geisel (1975-1979). Este plano baseou-se na Doutrina da Segurança Nacional, cujo objetivo centrava na projeção internacional através do domínio científico-tecnológico, preconizado na ideologia de integração nacional (BECKER; EGLER, 1994).



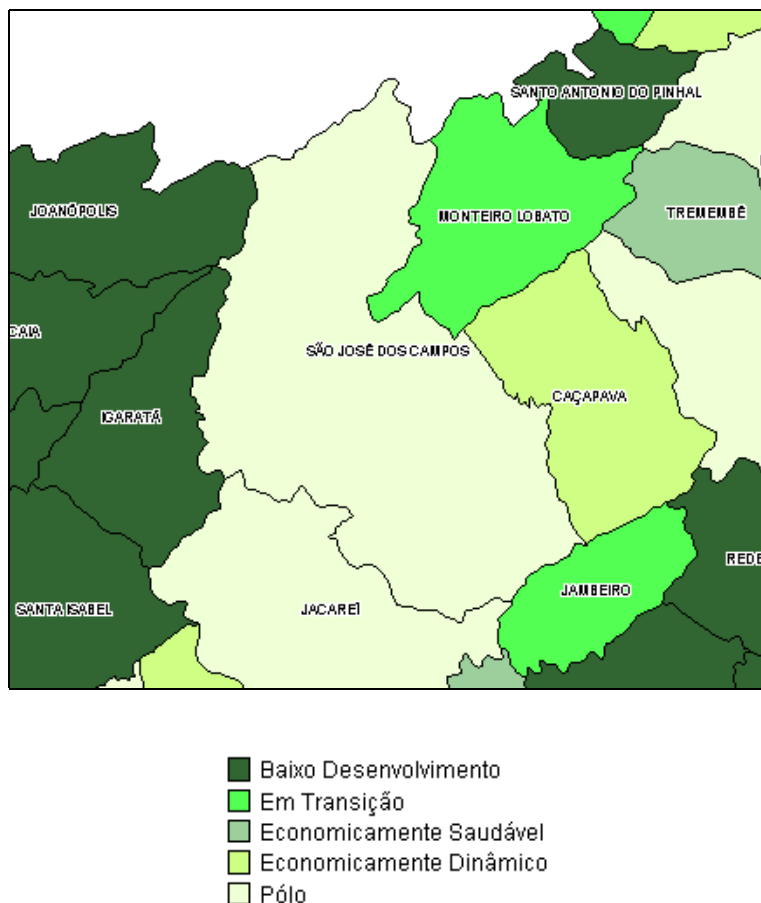
**Figura 4.2.** Mapa de acesso à cidade de São José dos Campos.  
Fonte: PMSJC.



**Figura 4.3.** Gráfico da evolução demográfica em São José dos Campos (1940-2000).  
Fonte: SEADE.

A implantação de indústrias de grande porte e instituições de pesquisa fortaleceu o caráter de pólo tecnológico nos ramos aeronáuticos, automotivo, químico e farmacêutico.

Quanto à qualidade de vida, o município de São José dos Campos está inserido no grupo um do Índice de Desenvolvimento Humano do Município (IDHM), o qual estabelece elevado nível de riqueza e de indicadores sociais, destaca-se em 0,849 (2000) e pelo Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS), que, em 2002 (Figura 4.4), destacou-se quanto à riqueza, longevidade e educação com os seguintes valores de 56, 69 e 58, respectivamente, segundo o Perfil Municipal do Estado de São Paulo, elaborado pelo SEADE.



**Figura 4.4.** Índice Paulista de Responsabilidade Social de São José dos Campos.  
Fonte: IGC.

Com base em ampla bibliografia (AGÊ JR, 1978; CESCO, 1992; SANTOS, 1994; BOTELHO, 1989; TOLEDO, 1985; SILVEIRA, 1991), elaborou-se um histórico sucinto do município de São José dos Campos.

#### 4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

A situação geográfica do município de São José dos Campos mostrou-se de excelência, desde o século XVII, como ponto de remonta e de abastecimento nas ligações dos tropeiros, que seguiam para o interior e da mineração em Minas Gerais. De uma agricultura do algodão, a cidade conheceu a fase da cultura cafeeira, resultando num grande desenvolvimento econômico no seu apogeu, em meados dos anos de 1870.

O papel do Poder Público de promover o crescimento econômico na cidade é demonstrado na postura da Câmara Municipal de São José dos Campos, a qual, em 1920, com a Lei nº 4 de 13 de maio, concedia isenção de impostos por vinte e cinco anos e cessão de terrenos gratuitamente, visando atrair a instalação de indústria na cidade. As atividades comerciais e de serviços se concentraram na região central.

São José dos Campos foi denominada ‘Cidade Esperança’, por ter sido um importante centro de tratamento e cura da tuberculose na década de 1930 até 1965, sendo a estrutura urbana influenciada pela construção de sanatórios, e surgimento de farmácias e pensões, concentradas na área central, para atender a esta população em busca de tratamento. Em 1935, recebeu o título de Estância Climática pelo decreto nº 2484, o que possibilitou a adoção de verbas vindas do Fundo de Participação das Estâncias, ampliando a urbanização no setor de infra-estrutura de saneamento: água, luz, canalização de esgoto, pavimentação, galerias de águas pluviais; e isto, num momento de escassos recursos para a maioria das cidades do país.

Na década de 1940, a Prefeitura de São José dos Campos ofereceu concessão de incentivos fiscais e oferta de terrenos para a instalação dos estabelecimentos industriais. Além do desenvolvimento da indústria têxtil, constata-se uma fase de crescimento no setor de produtos minerais não-metálicos, agropecuários e madeira, e também da expansão urbana.

No entanto, o impulso à industrialização e, por conseguinte, à urbanização teve início a partir da década de 1950, com a inauguração da Rodovia Presidente Dutra, que repercutiu na configuração espacial da cidade no sentido nordeste-sudoeste. Juntamente com a instalação do CTA - Centro Técnico Aeroespacial e a concentração de indústrias de grande porte, tais como Johnsons, Phillips, General Motors, Petrobrás, entre outras e da implantação de renomados centros de pesquisa, tais como ITA, INPE, atraiu à cidade pessoal altamente qualificado, consolidando-na como pólo tecnológico.

O desenvolvimento industrial na cidade promoveu um aumento populacional, fomentando as atividades comerciais e de serviços, bem como a instalação de instituições de ensino superior e técnico, entre as quais Escola Técnica EP, Universidade do Estado de São Paulo, Universidade do Vale do Paraíba.

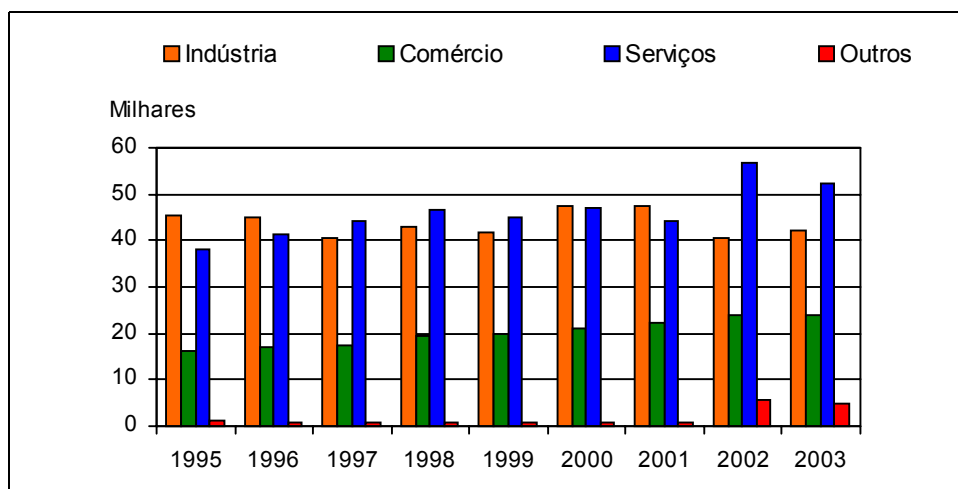
A recessão econômica, no final dos anos de 1980, decorrente das políticas nacionais de desenvolvimento, baseadas em empréstimos externos, engendrou a elevação do *déficit* público e a inserção tecnológica no processo produtivo, refletiu na retração industrial. Neste



cenário inflacionário e recessivo, o aumento do nível de desempregos nas indústrias resultou na transferência da mão-de-obra para a economia informal (processo de terciarização). Como também, estimulou-se o estabelecimento de microempresas, compostas por ex-funcionários altamente qualificados, de caráter prestador de serviços e apoio às grandes indústrias.

Apesar da região atrair investimentos estaduais, tais como a implantação do gasoduto, a abertura das Rodovias Carvalho Pinto e D. Pedro II, entretanto, provocou um aumento no nível de desemprego, que se acentuou a partir de 1990, em face da nova realidade do mercado globalizante de ajuste tecnológico.

A década de 1990 caracterizou-se pela retomada da economia, com base na competição fiscal entre os lugares. Num contexto de acumulação flexível, o papel da cidade ganha destaque como sujeito da ação para o desenvolvimento social e econômico. Atualmente, o perfil da urbanização na cidade deve-se em grande parte pelo processo de terciarização. Embora, seja a indústria a principal atividade econômica da cidade, como pode observar na Figura 4.5, o número de pessoal ocupado no setor de serviços vem apresentando um crescimento com relação às demais atividades.



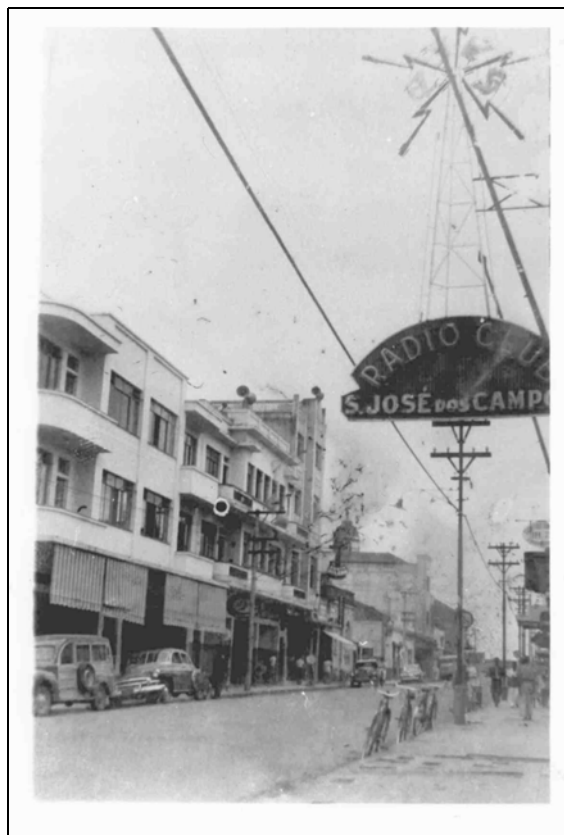
**Figura 4.5.** Nº de pessoal ocupado por atividade econômica em S. José dos Campos (1995-2003).

Fonte: SEADE.

#### **4.1.1 A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO**

Nas Figuras 4.6 e 4.7, observa-se que a principal avenida do Centro Velho, a Av. XV de Novembro mantém praticamente inalterada entre 1940 e 2004. A deterioração do centro histórico da cidade de São José dos Campos, desencadeada pelo deslocamento da elite, torna-se mais perceptível quando ocorre um processo de descentralização das atividades terciárias. Esta se intensifica na década de 1970, quando há uma maior participação da atividade comercial em direção à Região Oeste, por ser a localização preferencial da elite e à Região Sul, em função da aglomeração populacional, ou seja, consumidores (Figura 4.8).

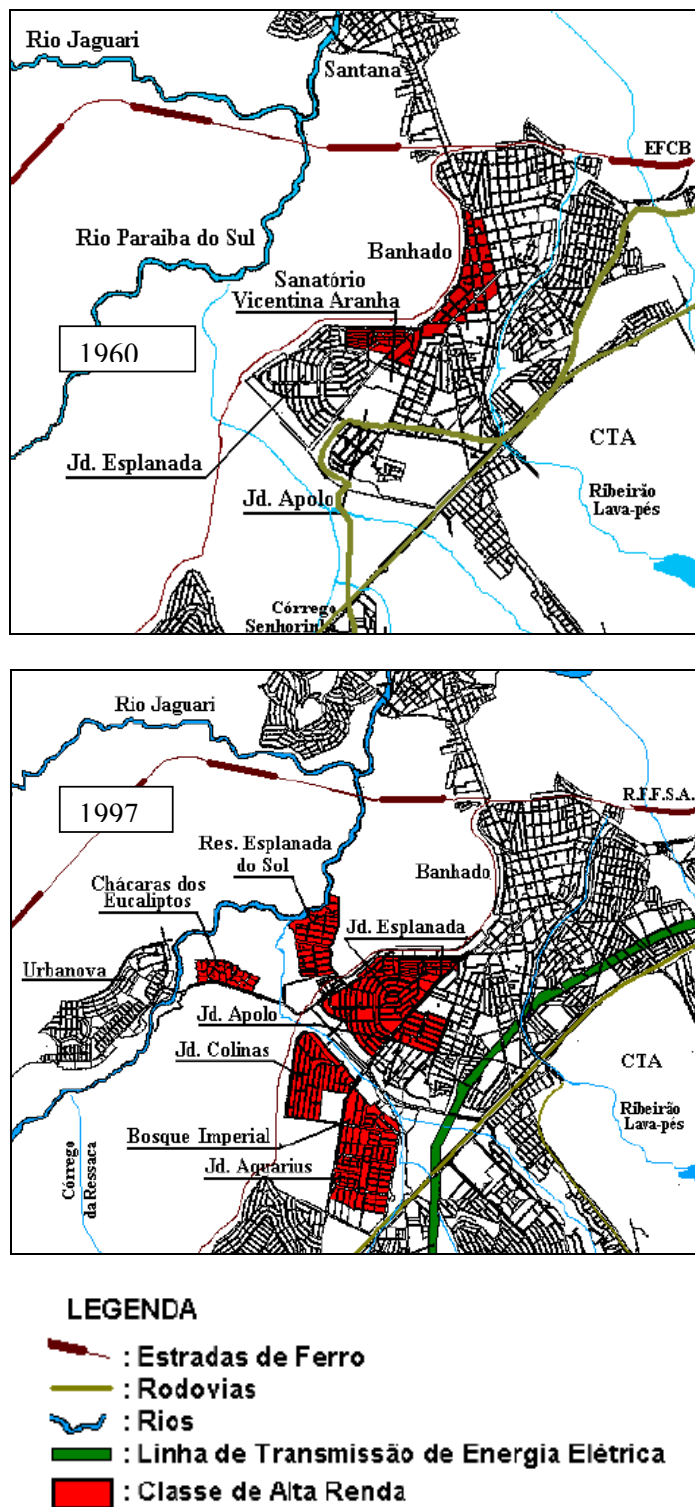
Nesta época, surgiram os edifícios de escritórios como o Business Center na rua Sebastião Hummel, no centro histórico e outros edifícios de escritórios se instalam preferencialmente nas principais avenidas, ainda não consideradas como corredores comerciais (SOUSA, 2004), como na Av. João Guilhermino, seguindo em direção à Vila Adyana e Jardim S. Dimas, como o caso do Ed. Saint James, Market Center e Liberal Center na Vila Adyana, San Lucas no Jardim S. Dimas.



**Figura 4.6.** Vista da Av. XV de Novembro no Centro de S. J. Campos (1940).  
Fonte: [www.sjc.sp.gov.br](http://www.sjc.sp.gov.br)



**Figura 4.7.** Vista da Av. XV de Novembro no Centro de S. J. Campos (2004).  
Fonte: [www.modena.com.br](http://www.modena.com.br)



**Figura 4.8.** Croqui do deslocamento da elite em São José dos Campos de 1960 a 1997.  
Fonte: Extraído de Fernandes (2002).

A expansão destes empreendimentos imobiliários deveu-se ao auge da industrialização da cidade, neste período, por conseguinte, promoveu um aumento populacional, atraído como excedente de mão-de-obra para a indústria. Na medida em que estas tendem a atender um

mercado interno, produz um esquema de atividades comerciais e de serviços que serve para atender a população local bem como atender as novas empresas do processo produtivo.

O deslocamento da elite para o centro expandido em direção aos bairros da Vila Adyanna e Jardim São Dimas (FERNANDES, 2002), faz surgir edifícios de escritórios em direção a esta mesma elite, composta por empresários locais, pequenos industriais e diretores das empresas nacionais e multinacionais, que pode estar relacionada à proximidade da sua residência, que se instalam nos edifícios com novas atividades terciárias para seu próprio consumo (Figura 4.9).



**Figura 4.9.** Vista do edifício Metropolitan Office na Av. J. Guilhermino (2004).  
FONTE: WWW.MODENA.COM.BR

O setor imobiliário, voltado para os edifícios de escritórios, foi refreado na década de 1980, em função do processo recessivo que passava a economia nacional. Contudo, neste período, tem-se início o surgimento dos *shopping centers* como investimento da aliança entre os diversos tipos de capital (imobiliário, industrial, financeiro e comercial) em função da crescente ideologia de consumo (NOBRE, 2000; VARGAS, 2001). O aumento do consumo fez surgir um novo empreendimento imobiliário de grande investimento, caracterizado pela concentração de capital, exemplificando a atividade imobiliária que “reflete o papel do espaço tanto como fonte de criação quanto de realização de mais valia” (GOTTDIENER, 1997, p.245).

A recuperação econômica, na década de 1990, desencadeou um novo *boom* imobiliário em direção às Regiões Oeste e Sul. Este crescimento imobiliário de edifícios de escritórios na cidade corresponde com a expansão do setor terciário, principalmente para o setor de serviços modernos, ligados à tecnologia e à informação. O aumento no número de pequenas e micro-empresas deveu-se, em geral, pela formação de ex-funcionários das grandes indústrias instaladas na cidade. Muitas destas empresas de pessoal altamente qualificado prestam serviços às mesmas indústrias num processo denominado de terceirização.

A descentralização imobiliária cada vez mais acentuada resultou numa política local para retomar a valorização imobiliária do centro histórico, num contexto de projetos de revitalização de postura estratégica, voltada para o turismo.

O processo de revitalização a que foi submetida à área central, em 1997, pelo Poder Público local, consiste num projeto de urbanização em que a estética é enfatizada, tais como a colocação de vasos e floreiras, calçadas, cobertura, fachadas, além de melhorar a sua funcionalidade com sinalização, lixeiras, protetor de pedestres. Este projeto visava à melhoria da imagem e a atração para a atividade econômica.

“O centro de São José dos Campos (...) é também, seu cartão de visitas, devendo, portanto ser agradável para o usuário e atrativo para os empreendedores, e é esse o principal objetivo desse processo de revitalização da área central de nossa cidade”. (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de São José dos Campos - PMSJC, 1997, p.3).

As principais diretrizes das intervenções urbanísticas no projeto de revitalização de centro velho consistem, de acordo com a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de São José dos Campos – PMSJC, (1997), embelezar o lugar, como a despoluição das fachadas, contribuindo para a valorização estética dos edifícios; incentivar atividades que contribuam para a revitalização e animação do centro e incentivar e estruturar a atividade de estacionamento. Observa-se que o paradigma de planejamento, enfatizado para o embelezamento, ainda se mantém nos dias atuais.

Com a implantação de novos sistemas de engenharia de telecomunicações como os cabos de fibra óptica e melhorias no trânsito com a abertura do Anel Viário, a região central vem sendo sondada pelo mercado imobiliário dos edifícios comerciais. Porém, tem-se observado o surgimento de novos e modernos edifícios além da área envoltória de trezentos metros, como é o caso do Tech Tower, na Avenida Nelson ‘Ávila e o Office Tower na Avenida João Guilhermino.

Neste contexto de acirrada competitividade, as grandes empresas produzem uma lógica territorial, de se instalar estrategicamente onde há condições favoráveis ou vantagens locacionais para sua instalação, como infra-estrutura de transporte e principalmente de comunicação, em função de sua modernização tecnológica, tanto na escala do espaço urbano de uma cidade quanto na escala de um edifício no espaço intra-urbano. A sua permanência nestes espaços não é fixa, pois sua lógica pela concorrência é por lugares rentáveis.

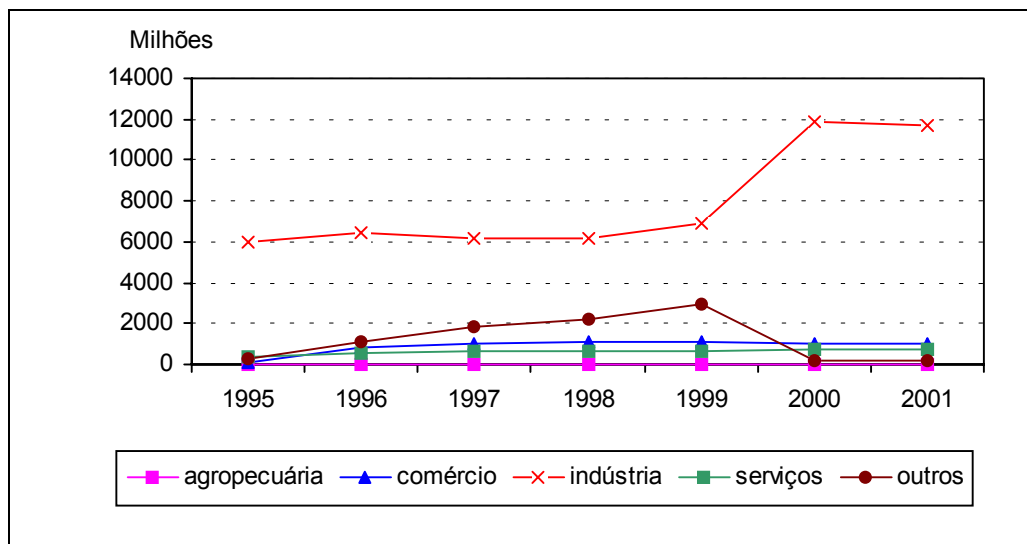
Por fim, a ‘guerra de lugares’ não constitui somente em atrair as grandes empresas, mas não permitir que elas se transfiram para outro local, fazendo com que o Poder Público local se torne refém das adaptações exigidas pela nova reestruturação industrial. O neoliberalismo conduz a uma maior seletividade no espaço das atividades comerciais e de serviços em função da competitividade, ao mesmo tempo em que tendem a se concentrar não é em qualquer lugar, conforme assinala Santos e Silveira (2001),

“O capital global não é fiel ao lugar e para atrair o lugar deve conceder sempre mais privilégios, criar permanentemente vantagens para reter as empresas ou as atividades das empresas sob ameaça de um deslocamento” (SANTOS; SILVEIRA, 2001, p.116).

O capital imobiliário para o setor terciário investe em áreas já consolidadas com as características comerciais. As novas áreas de interesse do mercado imobiliário na cidade localizam-se nas regiões sul e oeste, principalmente no Jardim Aquarius, com os novos lançamentos Aquarius Business Center (Santa Izabel Construtora) e Lê Classique (Montante Construtora), para atender um público seletivo que procura imóveis mais sofisticados que acabam por promover uma valorização imobiliária para o setor.

#### **4.2 O PERFIL ECONÔMICO DA CIDADE**

Em face da arrecadação municipal, o setor industrial ainda é o ramo que mais contribui, embora o setor de serviços empregue maior número de pessoal. Segundo o Valor Adicionado Fiscal do município, pode-se concluir que o perfil da cidade predominante ainda é o setor industrial (Figura 4.10), constituído pelas indústrias multinacionais automobilísticas General Motors, a refinaria Henrique Lages da Petrobrás SA e pela indústria aeronáutica Embraer.

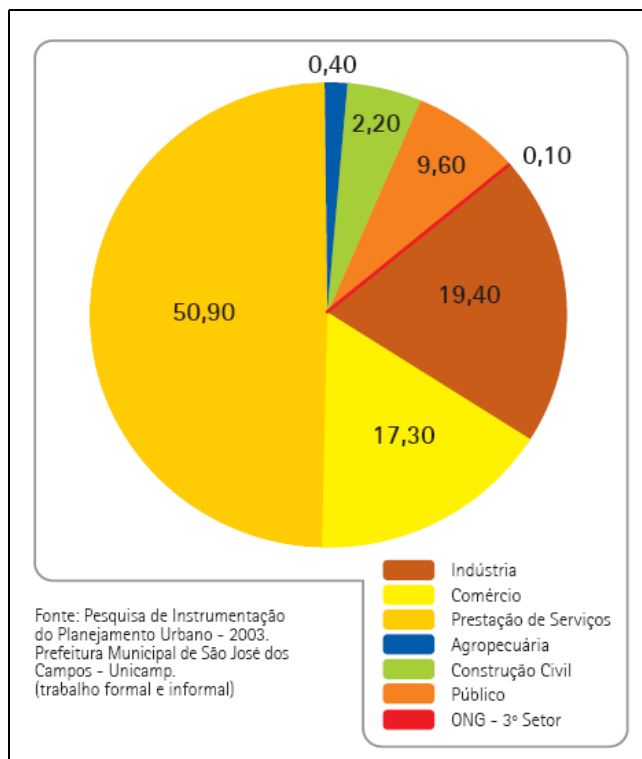


**Figura 4.10.** Gráfico do Valor Adicionado Fiscal por atividades em S. J. dos Campos.  
Fonte: SEADE.

Os setores de comércio e de serviços vêm apresentando uma pequena elevação com a instalação de grandes redes de comércio varejista, como o Sam'Club do grupo Wal Mart, e hipermercados de construção civil, tais como Casa & Construção, Telhanorte e outras, bem como pelo aumento de micro e pequenas empresas no município.

Embora seja a indústria o principal setor econômico da arrecadação municipal, não se pode negligenciar o papel do setor terciário que emprega a maioria da mão-de-obra na cidade, conforme é verificado na Figura 4.11. O setor terciário tende a absorver grande número de mão-de-obra, reproduzindo na cidade o que está ocorrendo em nível nacional quanto ao emprego.

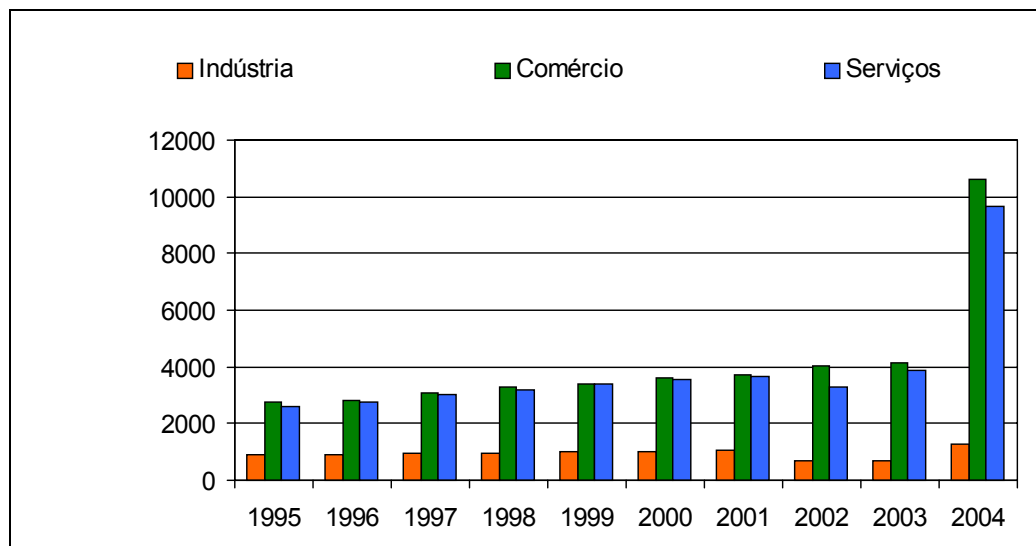




**Figura 4.11.** Composição da mão-de-obra, segundo ramos de atividade em S. J. Campos.  
Fonte: São José em Dados – PMSJC – CD-ROM.

O elevado nível de especialização do pessoal empregado nos institutos de pesquisa e nos estabelecimentos de ensino impõe-se como um fator de atração para as empresas se instalarem no município e de formação de micro e pequenas empresas de pessoal, oriundo das instituições de ensino e pesquisa e dos programas de demissão voluntária dos estabelecimentos industriais (BERNARDES; OLIVEIRA, 2002). O setor de serviços e comércio correspondia a 68% do total de pessoal ocupado em 2003.

Na Figura 4.12, verifica-se um significativo aumento no setor terciário. O comércio e os serviços reuniam, juntos, 20.274 estabelecimentos, em 2004 (NUPES/UNITAU, SEADE), que pode ser decorrente da aplicação da legislação municipal nº. 256 de 2003, o qual promove a implantação de micro e pequenas empresas na cidade e conseqüentemente uma diminuição da mão-de-obra industrial em face da reestruturação econômica com base na tecnologia e na flexibilização da economia (LEBORGNE; LIPIETZ, 1990).



**Figura 4.12.** Distribuição do número de estabelecimentos por atividades na cidade de S. J. Campos (1995-2004).

Fonte: NUPES/UNITAU.

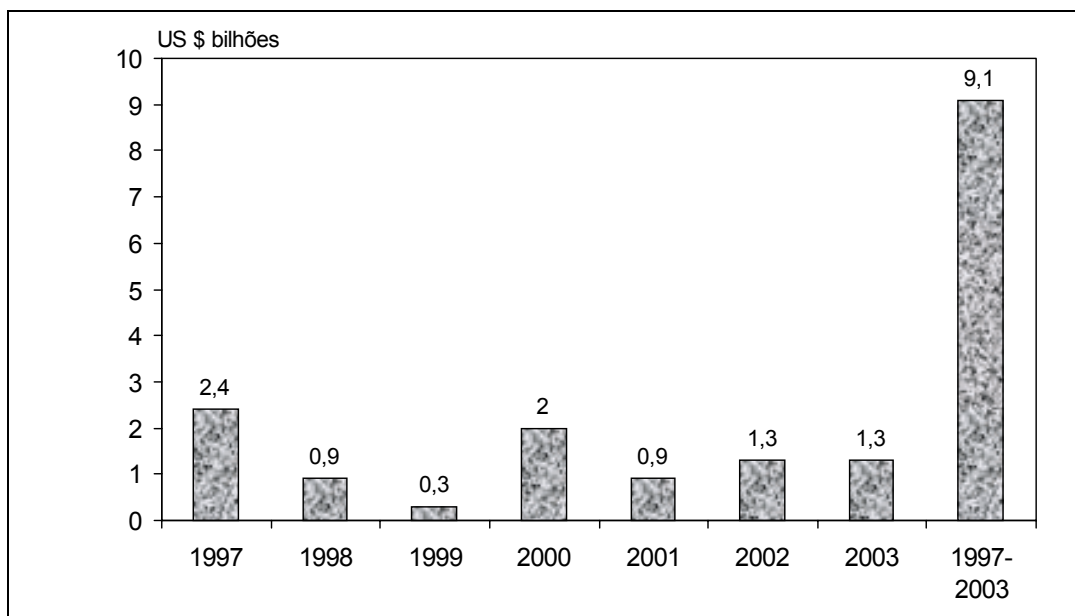
A atividade de comércio, na cidade, foi incrementada com o surgimento dos novos *shopping centers*, na década de 1980, e das grandes redes de supermercados e hipermercados, atraídos pelo poder aquisitivo da população e das demais cidades da região. Segundo Bernardes e Oliveira (2002), os setores de comércio varejista, representados pelos novos *shopping centers* e de serviços de saúde e educação têm absorvido uma parcela significativa da mão-de-obra na cidade decorrente da implantação de estabelecimentos comerciais e de especializações médicas e de ensino.

“Na década de 90, a ampliação da oferta de emprego no setor comercial ocorreu, de maneira preponderante, no segmento varejista e em estabelecimentos de porte reduzido. Já nos serviços, a maioria dos novos empregos foi gerada em atividades de caráter social (saúde e educação). (...) O crescimento verificado nos serviços médicos, odontológicos, veterinários e de ensino pode estar associado à ampliação da rede privada de estabelecimentos do gênero no MSJC. Tal movimento é explicado pela saturação das instituições públicas e pela existência de significativo número de pessoas atuando em empresas de grande porte no município que, na maioria dos casos, oferecem benefícios como assistência médica e hospitalar” (BERNARDES; OLIVEIRA, 2002, p.124).

Em recente pesquisa do IBGE (2002), dos nove municípios que concentram 25% do Produto Interno Bruto, o município de São José dos Campos se posiciona na nona colocação, representando 1% do PIB do país, num total de 5600 municípios. Este resultado tem reflexo na industrialização, pois responde pelas maiores exportações do Estado paulista,

principalmente pelas empresas do setor automobilístico (GM), petrolífero (Petrobrás) e de transporte aéreo (Embraer), que geram juntas cerca de 115,8 mil empregos diretos.

A riqueza gerada no município (US \$ 10,7 mil) revela-se, em 2002, como uma das maiores rendas *per capita* do país e pelo potencial mercado consumidor. A renda *per capita* média do município é de R\$ 470,00 (Atlas de Desenvolvimento Humano – PNUD – FJP - IPEA). Pode-se verificar na Figura 4.13, que os investimentos anunciados ao município, no período de 1997 a 2003, podem estar relacionados à política de incentivos fiscais às empresas para se instalarem no município.



**Figura 4.13.** Investimentos anunciados para S. J. Campos (1997- 2003).  
Fonte: PMSJC, SEADE.

O Poder Público local desenvolveu uma política competitiva de incentivos fiscais às empresas, em função do número de empregos e faturamento gerados, definidos por Lei Municipal nº 256 de 2003, cujas diretrizes são redução e isenção de impostos e taxas, preferencialmente, para as atividades ligadas:

- às cadeias produtivas dos principais setores instalados na cidade, tais como aeronáutico, automotivo e de telecomunicações;
- às microempresas e aos serviços prestados por empresas para os setores de tecnologia da informação, informática, pesquisa e desenvolvimento em

ciência e tecnologia, saúde, treinamento empresarial e de grande interesse do município e

- principalmente, voltados para a exportação.

Tal política de incentivos fiscais, segundo a Secretaria de Desenvolvimento Econômico da PMSJC, visa à geração de emprego e atração de investimentos para a cidade, que se pode inferir na postura inserida de um planejamento urbano estratégico.

Além dos incentivos fiscais, o Poder Público municipal agiliza a liberação de alvarás como, também, foi criada a Lei ‘Fundo de Quintal’ para regulamentar as atividades domésticas. Pela Lei Complementar nº. 182, de 1999, as operações imobiliárias destinadas para implantação de loteamentos e condomínios industriais ou de uso múltiplo para atividade industrial tornaram-se isentas do IBTI (Imposto de Transmissão de Bens Inter-Vivos) e isentas do IPTU durante o prazo de implantação, previamente aprovado, por determinado prazo.

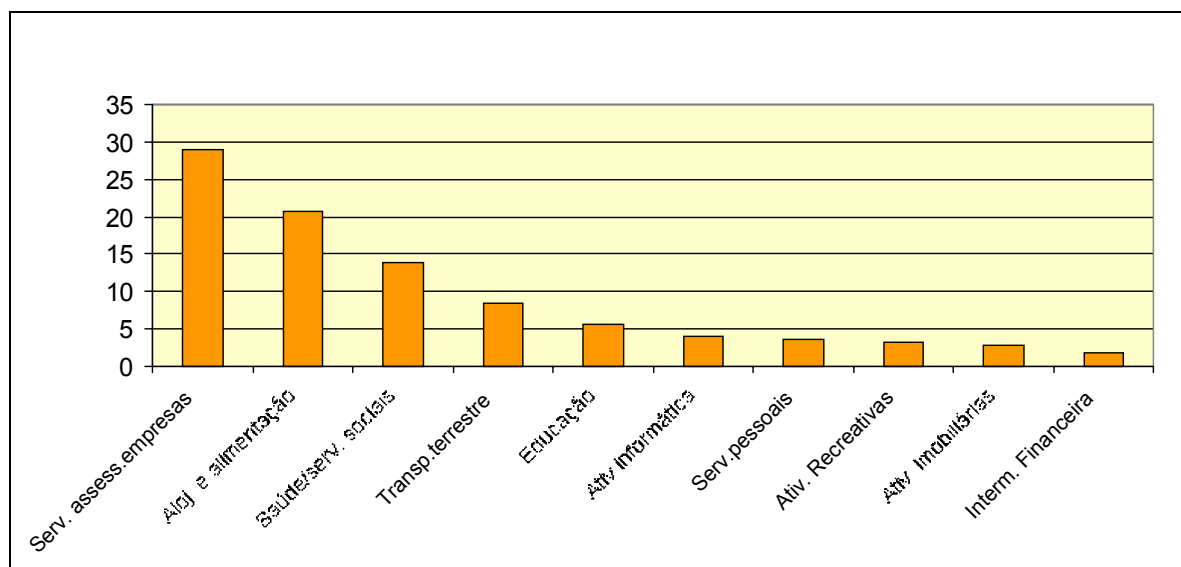
Atualmente, o município conta com três incubadoras de empresas, instaladas na UNIVAP, REVAP/PETROBRÁS, e no ITA, e de dois parques tecnológicos de iniciativa do governo do Estado de São Paulo e da UNIVAP, como espaços ideais de suporte às empresas com base tecnológica, propiciando o relacionamento entre a empresa e os centros de pesquisa e ensino, numa perspectiva de *empreendedorismo* visando à inserção no mercado mais competitivo. Ou seja, as incubadoras servem para transformar idéias em negócios (ENRÍQUEZ; COSTA, 2001). Segundo os autores, os parques tecnológicos inserem-se no contexto de acirrada competição fomentada pelo conhecimento e pelas inovações tecnológicas no mundo globalizado, visando o desenvolvimento regional, a geração de emprego e transferência de tecnologia.

“As incubadoras de empresas e os parques tecnológicos são parte substancial dos sistemas locais de inovação tecnológica, na medida em que permitem a transferência de tecnologia entre a universidade e o setor produtivo. Nas localidades onde atuam, desenvolvem políticas para apoiar as empresas incubadas na gestão tecnológica e, sobretudo, são o centro mais importante da cultura empreendedora das regiões. Elas são estruturas desenhadas para estimular a criação, o desenvolvimento e a consolidação *de empreendimentos competitivos e inovadores*” (ENRÍQUEZ; COSTA, 2001, p.2).

Segundo o SEBRAE (2001), o número de estabelecimentos de serviços na cidade (Figura 4.14) tem se concentrado nos serviços de prestação às empresas, seguido das

atividades de alojamento e alimentação e, em terceiro lugar, os serviços de saúde e sociais. Pode-se inferir que a quantidade de empresas prestadoras de serviços na cidade é composta de micro e pequenas empresas, voltadas para as inovações tecnológicas, ou seja, pertencentes à cadeia produtiva das principais indústrias instaladas na cidade.

O aumento das micro e pequenas empresas tem se refletido no mercado imobiliário para o setor terciário, uma vez que requer uma demanda própria verificada nos lançamentos imobiliários, enfatizando a tecnologia e a segurança de tais empreendimentos.



**FIGURA 4.14.** Nº DE ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS POR ATIVIDADE EM S. J. DOS CAMPOS (2001).

Fonte: SEBRAE.

Na própria legislação municipal, há um interesse em incentivar as atividades do setor terciário, preferencialmente, para as micro e pequenas empresas, no sentido de promover um maior desenvolvimento nos bairros. O Art. 4º da Seção I, das Diretrizes Específicas do Desenvolvimento Econômico Urbano do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da cidade de São José dos Campos, de 1995, propõe o fortalecimento do setor terciário com o incentivo à implantação de pequenas e micro empresas no município. No Art. 5º, propõe a criação de centros empresariais em diversas regiões no município (comércio, serviços e indústrias), bem como identificar e fortalecer os sub-centros de comércio e serviços como fatores indutores de atividades econômicas.

#### 4.2.1 AS ATIVIDADES COMERCIAIS

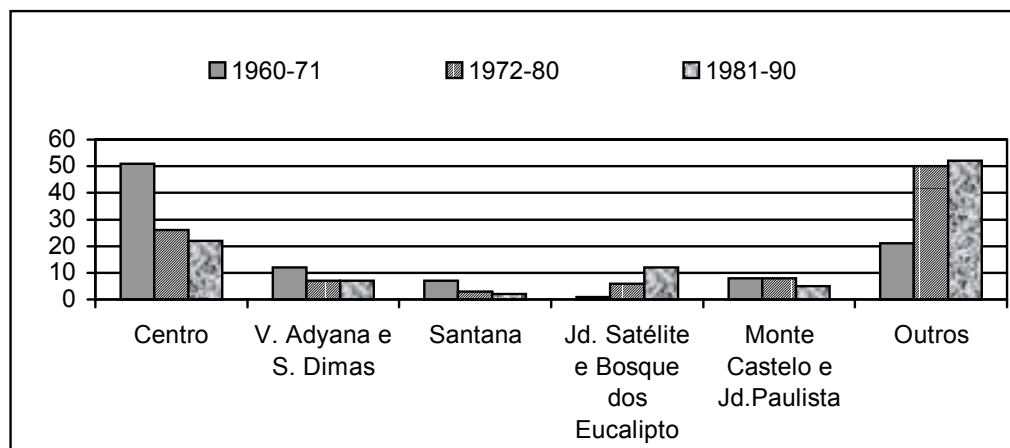
A área urbanizada da cidade concentrava-se, basicamente, na área central, caracterizada pela concentração dos estabelecimentos comerciais. Quanto às alterações do uso comercial na cidade de São José dos Campos, desde a década de 1960, apresentado na dissertação de Sousa (2004), observou-se que a legislação urbanística, nas décadas de 1960 e 1970, estabelecia como diretrizes o uso comercial como dominante e o incentivo à construção de edifícios destinados ao comércio e aos serviços na área central.

No Plano Diretor de 1964, para a área central definia-se a limitação do número mínimo de pavimentos para futuras edificações, recuo mínimo visando o futuro alargamento das vias, quotas de áreas livres no solo, altura máxima das edificações em função da largura da via, exigência de espaço destinado às vagas de estacionamento de veículos. Ou seja, já havia uma preocupação com o processo de aglomeração que a cidade almejava.

Nos anos de 1970, instalaram-se estabelecimentos comerciais, tais como lojas de departamentos e hipermercados. Outro motivo do incremento do comércio no centro veio com o surgimento do Shopping São José, inaugurado em 1978. Até este período, a área central apresentava a maior concentração de estabelecimentos comerciais e uma grande diversidade de atividades (Figura 4.15).

A zona Central passou a perder, progressivamente, os consumidores de maior poder aquisitivo para os shoppings centers com a implantação do Vale Desconto (atual Vale Sul) e do Shopping Colinas, em 1997 (RITCHER, 2000).

Baseando-se ainda em Sousa (2004), no período de 1972 a 1980, houve um aumento no número de estabelecimentos comerciais implantados no município de 530%, com relação ao período de 1960 a 1971. Tal expansão alterou a distribuição espacial da atividade comercial da área central que concentrava 51% do comércio total da cidade e passou a concentrar 26%. Entre 1981 e 1990, houve um aumento considerável no número de estabelecimentos comerciais em função da implantação do Center Vale Shopping, em 1987.



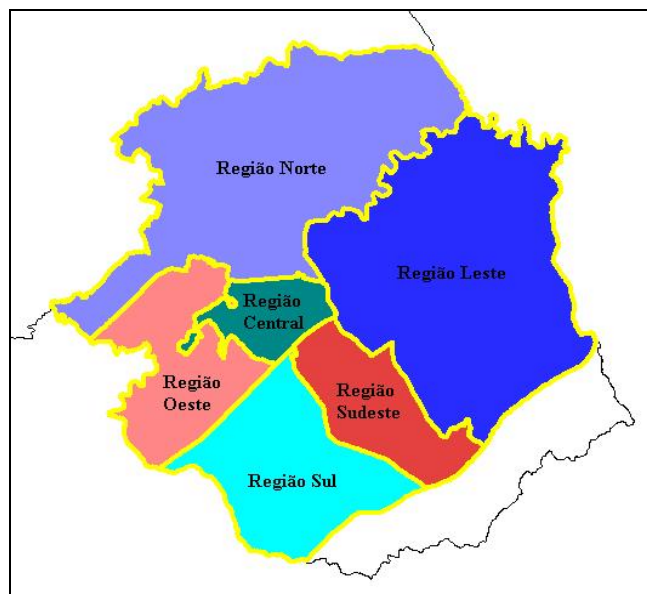
**Figura 4.15.** Distribuição espacial das atividades comerciais em S. J. dos Campos (1960-1990)

Fonte: Adaptado de Sousa (2004).

### 4.3 CARACTERÍSTICA ESPACIAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

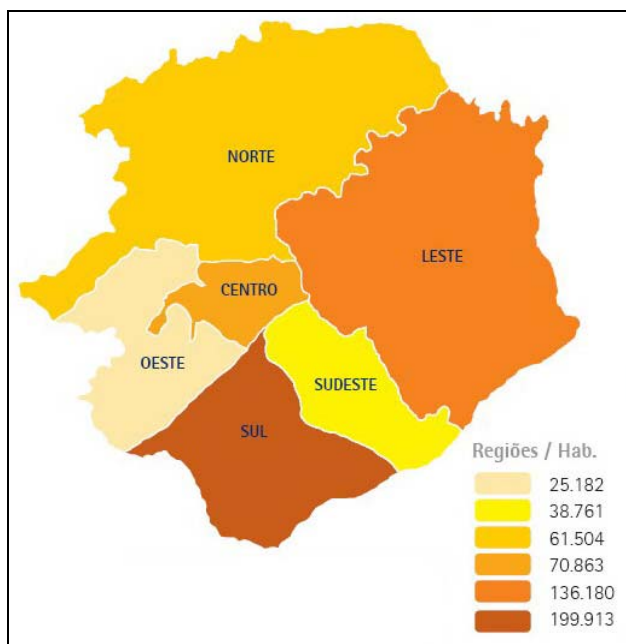
A construção da Rodovia Pres. Dutra (BR-116) induziu um sentido de expansão urbana ao longo da via, desencadeada pela instalação de grandes indústrias no município, conferindo uma peculiaridade no espaço intra-urbano. O município possui uma área de 1142 km<sup>2</sup>, dos quais 219 Km<sup>2</sup>, constitui-se em área urbana, dividida em seis regiões (Figura 4.16).

A urbanização joseense caracteriza-se pelo adensamento, verificando-se um processo de verticalização na área central, pela expansão urbana ou *periferização* nas áreas de ocupação impróprias ou afastadas do acesso da infra-estrutura. O centro urbano se especializa em torno de atividades comerciais e serviços, experimentando esvaziamento de uso e ocupação residencial, após 1980, o qual se desloca para outras áreas.



**Figura 4.16.** Mapa das regiões em São José dos Campos.  
Fonte: Cidade Viva (PMSJC).

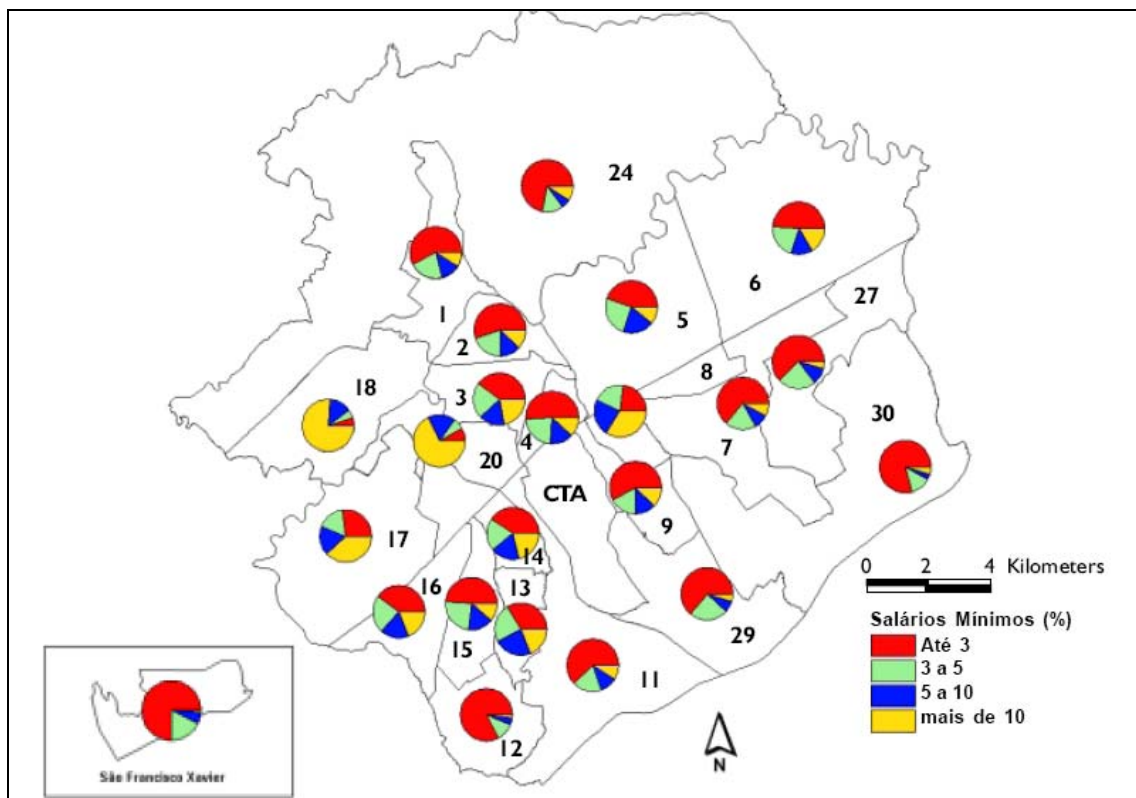
Conforme Figura 4.17, a distribuição espacial da população no município apresenta-se com uma alta densidade demográfica nas regiões sul e leste, nas quais houve uma política municipal de inserir a população de baixa renda nos conjuntos habitacionais criados na década de 1970.



**Figura 4.17.** Distribuição Da Densidade Demográfica Em S. J. Dos Campos (2003)  
Fonte: CD-ROM São José em Dados (2004)



Segundo os dados por setores sócio-econômicos, as famílias cuja renda é acima de 10 salários-mínimos no município joseense se distribui entre os setores ne seus respectivos bairros: 3 (Centro), 20 (V. Adyanna/Esplanada), 18 (Urbanova/Aquarius), 17 (Jd. Indústrias) e 8 (Vista Verde). Os setores do Jardim das Indústrias e Vista Verde devem-se pela implantação das grandes indústrias Johnsons e Petrobrás, respectivamente (Figura 4.18).



**FIGURA 4.18.** RENDA TOTAL DAS FAMÍLIAS EM SALÁRIO-MÍNIMO – SETORES SOCIOECONÔMICOS DE S. JOSÉ DOS CAMPOS (2003).

Fonte: Atlas das Condições de Vida em S. José dos Campos. NEPO/UNICAMPO, PMSJC.

Visto que na cidade é onde se concentram as diversas atividades econômicas, um dos instrumentos legais que permite estabelecer limites e restrições para determinadas atividades é a Lei do Zoneamento, que define as áreas quanto ao uso e ocupação do solo urbano.

#### 4.4 AS LEIS DE ZONEAMENTO

O município de São José dos Campos conta com três Leis de Zoneamento: a Lei nº. 1606 de 1971, a Lei nº. 2263 de 1980, a Lei nº. 3721 de 1990 e a Lei Complementar nº. 165 de 1997, atualmente em vigor.

- **Lei de Zoneamento nº 1606 de 1971**

A Lei de Zoneamento nº. 1606/71 estabeleceu uma divisão na cidade em zonas de expansão urbana e rural, cuja preocupação com o adensamento das áreas deve-se, em face, ao surgimento de loteamentos entorno das indústrias, que se instalavam na cidade. Neste período, a cidade conhece um crescimento econômico advindo do processo de industrialização que reflete nas demais atividades econômicas como na estruturação do espaço intra-urbano.

Esta legislação se impõe da necessidade da administração pública em exercer seu controle com relação à ocupação do espaço urbano, à quantidade de área construída e à implantação das edificações nos terrenos, pois permite regular as possibilidades de adensamento e avaliar a capacidade de suporte da infra-estrutura e direcionar os investimentos para serem aplicados nas áreas deficitárias.

A verticalização nas áreas centrais, a expansão desordenada da malha urbana e a generalização do uso do automóvel aumentaram substancialmente a demanda por espaço viário. A eficiência do sistema viário se dá pela relação equilibrada, em tese, da quantidade de veículo e da capacidade da via. Quando esta relação está desequilibrada, ou seja, se a quantidade de veículo é superior a capacidade de suporte da via, ocorre o congestionamento ou saturação da via. Isto se dá, com mais frequência, próximo aos pólos geradores de tráfego que apresentam um fluxo grande de circulação de veículos, ocasionando prejuízos ambientais, econômicos e sociais. Neste caso, os grandes estabelecimentos imobiliários como shopping centers, hospitais, estádios de futebol, grandes edifícios de escritórios, os atuais centros empresariais podem ser considerados pólos geradores de tráfego.

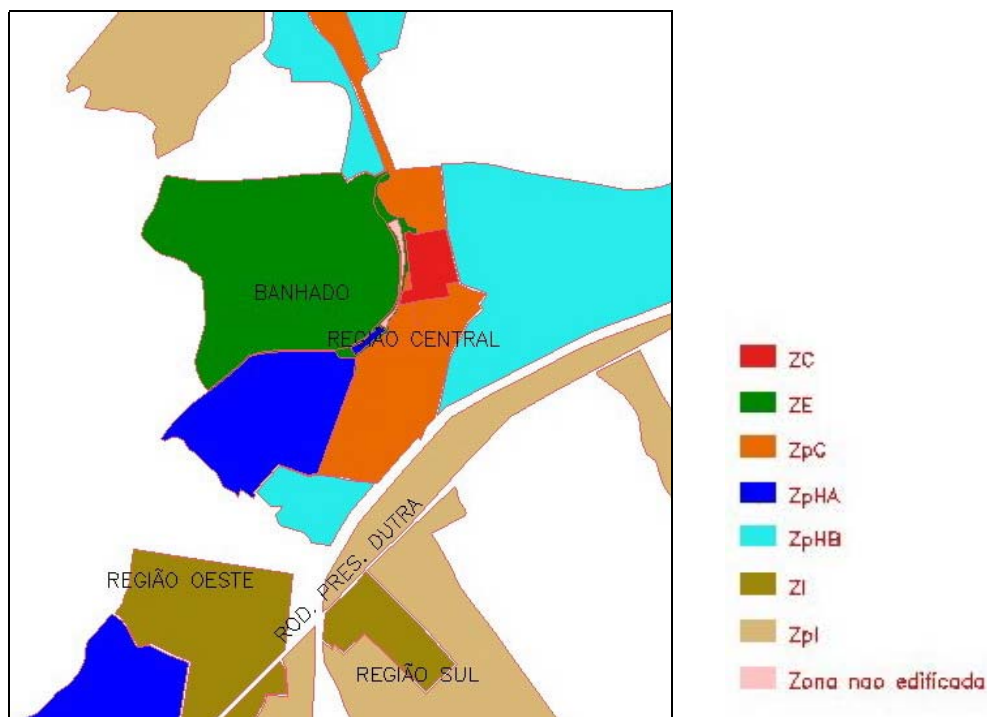
Na Lei de Zoneamento nº. 1606, de 1971, não havia uma preocupação com o surgimento de corredores comerciais na cidade, embora já apresentasse problemas de circulação num contexto de intensa industrialização. Esta lei dividiu a cidade em Zona Rural e Zona Urbana, que foi subdividida em nove zonas (Tabela 4.1).

Com base na temática desta pesquisa, as zonas que permitiam a implantação dos edifícios de escritórios eram: a Zona de predominância Comercial (ZpC); a Zona de predominância Habitacional (ZpH) e a Zona Central (ZC) (Figura 4.19).

**TABELA 4.1.** DISTRIBUIÇÃO DAS ZONAS SEGUNDO A LEI Nº 1606 DE 1971

ZpC	Zona de predominância comercial
ZC	Zona central
ZpH	Zona de predominância residencial
ZpR	Zona de predominância recreacional
ZpI	Zona de predominância industrial
ZI	Zona Industrial
ZE	Zona Especial
ZeU	Zona de expansão urbana
Reserva de área livre nas zonas de expansão	

Fonte: Extraído de Sousa (2004).



**Figura 4.19.** Zoneamento da área de estudo segundo a Lei nº. 1606 de 1971.

Fonte: Elaborado por Paiva (2005)

#### ▪ Lei de Zoneamento nº. 2263 de 1980

Num contexto de crescimento econômico da década anterior, com a instalação de novas e grandes indústrias na cidade, a preocupação com a ocupação do uso do solo e a questão ambiental foi um dos principais fatores que desencadearam a formação da revisão da legislação de zoneamento.

A Lei de Zoneamento nº 2263, de 1980, revoga a anterior, mas não difere muito da antecessora, ao ampliar a zona urbana e de expansão com a inclusão de novas zonas de uso mais detalhadas. Ao restringir e ampliar a instalação de grandes indústrias (SILVA, 2002) e ao manter a exigência a cargo do empreendedor da infra-estrutura onerando os custos dos lotes urbanizados limita o acesso à oferta de lotes populares no mercado (SOUZA, 2004).

Conforme o artigo 26, a classificação das zonas de uso foi definida segundo critério de uso como (Tabela 4.2).

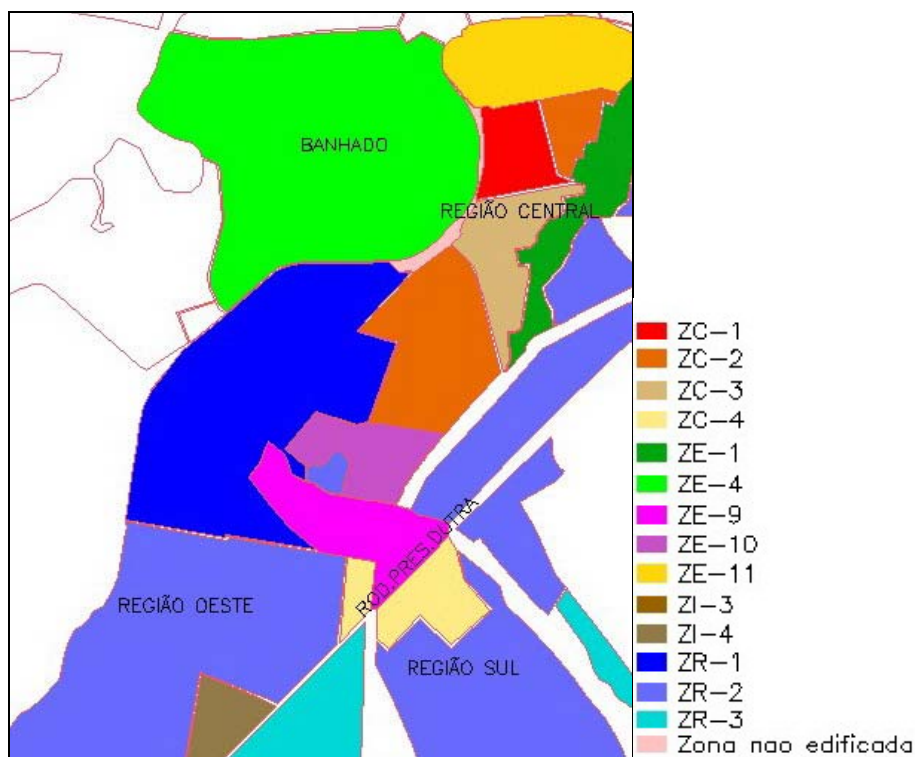
**TABELA 4.2.** CLASSIFICAÇÃO DE USO E RESPECTIVAS CARACTERÍSTICAS DA LEI Nº. 2263/80.

ZR – uso residencial	ZR-1 – exclusivo, residencial unifamiliar ZR-2 – predominante, densidade baixa ZR-3 – predominante, densidade média
ZC – uso misto	ZC-1 – predominante residencial e de serviços ZC-2 – densidade média-alta ZC-3 – diversificado, densidade alta ZC-4 – densidade média-alta
ZE – uso especial	ZE-1 – zona de fundo de vale, uso diversificado e institucional ZE-2 – exclusivo de transporte ZE-3 – zona de banhado, exclusivo recreacional, cultural, esportivo e artístico ZE-4 – institucional, cultural, esportivo, saúde, esportivo ZE-5 – Zona do CTA ZE-6 – unidades habitacional de interesse social e industrial para distritos
ZI – uso industrial	ZI-3 – predominante, potencial poluidor médio-baixo ZI-4 – exclusivo, potencial poluidor médio-alto

Fonte: PMSJC.

A verticalização nas áreas centrais, a ocupação da periferia e a generalização do uso do automóvel aumentam substancialmente a demanda por espaço viário, cuja expansão se faz a altos custos e em ritmo lento. O crescimento econômico na cidade, desencadeado pelo processo de industrialização e pela expansão das atividades comerciais e de serviços, criou um aumento no fluxo de tráfego sobrecarregando as principais vias denominadas corredores. Na Figura 4.20 pode-se visualizar o zoneamento da área de estudos.

Em função do aumento deste fluxo destas vias no espaço urbano, esta lei estabeleceu uma classificação segundo o nome, porém não definiu a função (circulação, comercial ou misto) dos corredores: Os corredores especiais, previstos na lei de zoneamento, foram regulamentados através do Decreto nº 3847, de 1980, classificados em dezesseis corredores. Porém destes somente três foram regulamentados: CR-1, CR-2 e CR-5. Dentre os dezesseis corredores, as classes que interessam a este estudo são a CR-1, CR-5, CR-6, CR-8, CR-11 e CR-13, que corresponde às apresentadas na Tabela 4.3.



**Figura 4.20** Zoneamento da área de estudo segundo a Lei nº 2263 de 1980.  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

**TABELA 4.3.** CLASSIFICAÇÃO DOS CORREDORES QUE ABRANGEM A ÁREA DE ESTUDO.

Corredores	Via
CR-1	Da Avenida São José, seguindo pela Madre Tereza, São João e Av. Cassiano Ricardo, até a Via Dutra
CR-2	Futura av. Heitor Villa Lobo
CR-5	Av. Adhemar de Barros
CR-6	Av. Dr. Nelson D'Ávila
CR-11	Rua Siqueira Campos
CR-13	Av. Andrômeda

Fonte: Extraído de Sousa (2004).

#### ▪ Lei nº 3721 de 1990

Esta lei propunha a implantação de loteamentos para a população de média e baixa renda. Definiu parâmetros ambientais para o uso industrial, instituindo medidas de controle para as mesmas e criou os sub-centro de comércio e de serviços em bairro, por meio das zonas comerciais e de corredores de uso especiais.

O município foi dividido em trinta zonas de uso e seis tipos de corredores especiais, que se desdobrou em setenta e duas vias, sendo que em 1980 existiam quinze zonas de uso e dezesseis corredores Chuster, *apud* (SOUZA,2004).

Quanto aos corredores especiais, a classificação levou em conta a função e utiliza-se o critério de desempenho no sistema viário (Tabela 4.4).

**TABELA 4.4. CLASSIFICAÇÃO E DEFINIÇÃO DOS CORREDORES.**

<b>Corredor</b>	<b>Definição</b>
Central	Constituído por vias que servem à circulação marginal da área central, coletando e distribuindo os fluxos de tráfego e de itinerário básico do transporte coletivo urbano; destina a servir predominantemente ao tráfego de passagem.
Radial	Constituído por vias de ligação da área central aos bairros próximos e destina-se a absorver predominantemente ao comércio e serviços de apoio à zona central e às zonas residenciais dos bairros por ele interligados
Penetração	Constituído por vias de percurso longo que percorrem as áreas residenciais, destina-se a servir predominantemente ao tráfego de passagem e ao assentamento de atividades adequadas às características próprias de cada via
Setorial	Constituído por via de ligação entre bairros e apresenta uma acelerada tendência à substituição do uso residencial pelo uso comercial e de serviços de pequeno porte, com reduzida área de influência do entorno
Local	Constituído por vias de circulação interna ao bairro e destina-se a absorver o comércio e serviços de âmbito local
Marginal	Constituído por via marginal e rodovias e que absorve o tráfego pesado, destina-se à instalação de atividades de grande porte.

Fonte: Extraído de Sousa (2004).

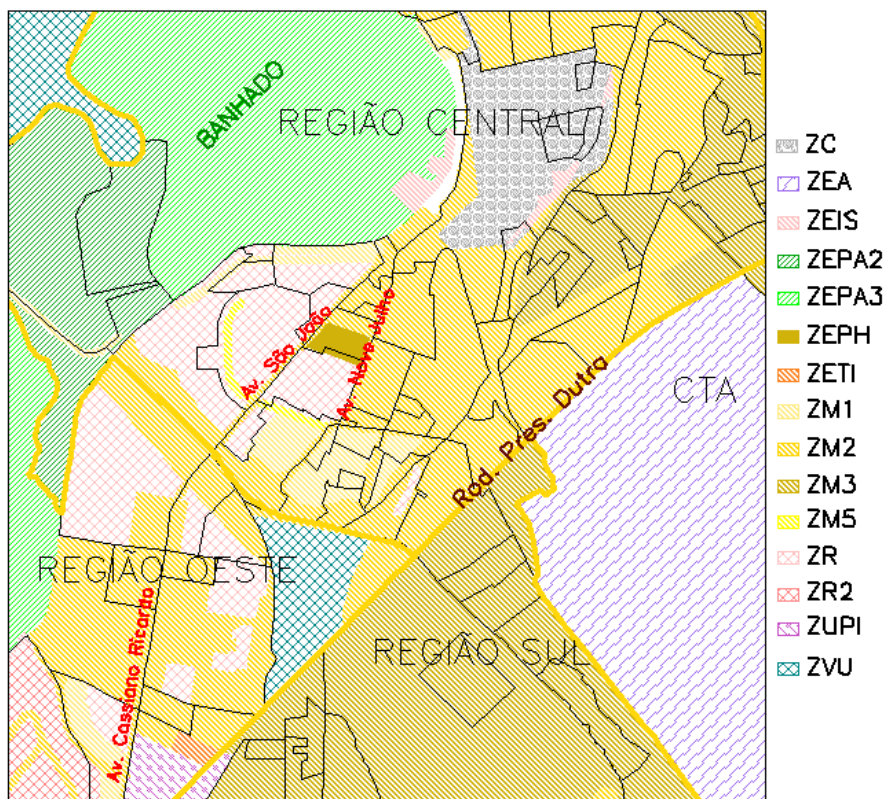
▪ **Lei Complementar nº 165 de 1997**

Em vigor, a Lei Complementar nº. 165/97 trata da ordenação do território mediante controle do parcelamento do uso e ocupação do solo. Sua classificação segundo as zonas de uso foram alteradas e ampliadas (Tabela 4.5). Dentre as que abrangem a área de estudos são: ZR - Zona Residencial, ZC – Zona Central e ZM – Zona Mista (Figura 4.21).

**TABELA 4.5. CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS DE USO**

ZR (1, 2, 3) – Residencial	ZETI – Especial de transição Industrial
ZM (1, 2, 3, 4, 5) – Mista	ZEA – Especial Aeroportuária
ZC – central	ZVU – Vazios Urbanos
ZCHR – Chácaras de Recreio	ZEPH – Especial de Preservação do Patrimônio Histórico
ZEPA (1, 2, 3, 4) – Especial de Proteção Ambiental	ZEIS – Especial de Interesse Social
ZUPI – Uso Predominantemente Industrial	ZESFX – Núcleo Urbano S. Francisco Xavier

Fonte: Extraído de Sousa (2004).



**Figura 4.21** Zoneamento da área de estudo segundo a lei 165 de 1997.  
Fonte: Cidade Viva – PMSJC.

#### 4.5 A INFRA-ESTRUTURA URBANA EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

A atuação do Estado na infra-estrutura é frequentemente verificada nos investimentos aplicados em transporte, saneamento, distribuição de energia etc. que atuou e ainda atua de forma a reforçar a seletividade no espaço urbano. No entanto, também há uma lógica espacial, que pode ser especificada como estratégica, pelo fato de que sua implantação revela intencionalidades. E estas intencionalidades estão mascaradas por um discurso histórico de ‘integrar a nação’ ou de ‘integrar a cidade’ que não é explicado os seus reais objetivos.

A instalação de uma infra-estrutura que envolva muitos recursos requer um discurso legitimador para a sua realização. É o caso da política nacional que adotou o transporte rodoviário para um território de proporções consideráveis, permitindo o sucateamento das ferrovias e de navegação de cabotagem.

No âmbito estadual, os investimentos de distribuição de energia privilegiavam algumas regiões já beneficiadas. No plano local, as localizações que recebem investimentos são geralmente para beneficiar uma parcela da população com o discurso de promover a

cidade. Em todos estes casos, pode-se concluir que o real motivo foi para permitir que a reprodução do capital se realize. Veja o caso dos investimentos em infra-estrutura que privilegiam o transporte automotivo em detrimento do transporte coletivo, nas obras viárias.

Em função de sua localização estratégica, a cidade de São José dos Campos conta com uma infra-estrutura bastante consolidada, advinda das políticas, tanto do âmbito estadual como do federal, que foram sendo engendradas na região, ao longo de sua história.

#### 4.5.1 A INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA

Desde o período da cultura cafeeira, que a região do Vale do Paraíba vem sendo privilegiada, inicialmente, com a construção da estrada de ferro Central do Brasil (1877) e com a instalação do telégrafo, possibilitando um desenvolvimento econômico. A ferrovia foi responsável pela localização das primeiras fábricas que vieram a se instalar na década de 1920, próximas à ferrovia. Nesta década, o governo federal de Washington Luís procurou priorizar o setor de transporte, o setor rodoviário, que começava a despontar no mundo como meio de transporte moderno (ROCHA, 1986).

Em 1928, a construção da rodovia Washington Luiz (atual Estrada Velha Rio – São Paulo) mostrou-se favorável à industrialização, em função da proximidade com a matéria-prima da indústria têxtil (o algodão) e de cerâmica (extração de areia e solo argiloso) e dos benefícios fiscais oferecidos pela Câmara Municipal. Os recursos repassados no período de Estância Hidromineral possibilitaram investir em melhorias, principalmente, em infra-estrutura.

Porém, o marco principal para o desenvolvimento econômico e para a acelerada urbanização na cidade ocorreu com a instalação do CTA, em 1947, e inauguração da Rodovia Presidente Dutra, na década de 1950, que possibilitou o extravasamento das indústrias paulistas, denominado de desconcentração, promovido pelas políticas de desenvolvimento, e pela implantação de centrais de distribuição de energia nas décadas seguintes objetivando reorganizar e estruturar o espaço nacional para a reprodução do modo de produção capitalista, durante o regime militar.

Embora este *espraiamento* industrial tenha ocorrido num raio de até 150 km da capital seguindo os principais eixos rodoviários, acabaram privilegiando as regiões já beneficiadas



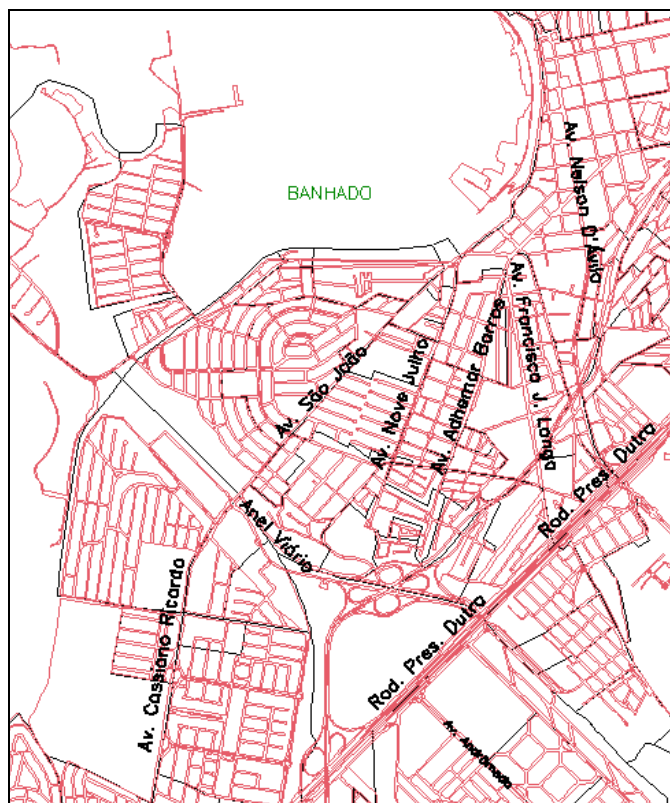
historicamente, denominando uma ‘desconcentração concentrada’ (AZZONI *apud* NOBRE, 2000, p.73), de tal modo que ”a seletividade espacial deve igualmente ser reafirmada” (GOMES, 1999, p.112).

A expansão da infra-estrutura quanto à rede rodoviária, o crescimento da rede elétrica, o aumento na instalação de aparelhos telefônicos, a privatização da rede ferroviária, aliada as inovações tecnológicas e a melhoria qualitativa dos serviços em telecomunicações favoreceram a descentralização industrial, seguida pela de serviços, possibilitando a dispersão do processo produtivo e de instituições financeiras no território. Esta descentralização industrial foi favorecida também pelo aumento do sindicalismo na capital e de restrições ambientais. O município de São José dos Campos conta, também, com a distribuição de gás natural que atende às grandes empresas e aos seus habitantes.

O Município é servido pela malha ferroviária de carga pela empresa concessionária MRS Logística (antiga RFFSA privatizada) e situa-se a pouco mais de 160 km do Porto de Santos. O Município dispõe de uma Estação Aduaneira do Interior distante 111 km do Porto de São Sebastião. Atualmente, o Aeroporto de São José dos Campos está em vias de se transformar em aeroporto de carga, com vôos regulares em companhias aéreas e em vôos regionais para as principais cidades, além da futura implantação do aeroporto-indústria, visando estimular o comércio exterior. Com o avanço tecnológico, há a necessidade de atualização ou modernização dos equipamentos de infra-estrutura a fim de se mostrar competitivo para o capital.

“Os investimentos dirigem a setores onde há possibilidade de exportação. Essa orientação exige uma constante modernização do equipamento industrial a fim de pode concorrer internacionalmente”. (SANTOS ; SILVEIRA, 1997, p.52).

O sistema viário intra-urbano de São José dos Campos conta com corredores e eixos viários que se irradiam da área central. A inauguração do Anel Viário, em 1997, possibilitou uma maior integração do sistema viário intra-urbano na cidade. A área de estudo abrange os principais eixos viários para as Regiões Centro, Oeste e Sul. (Figura 4.22).

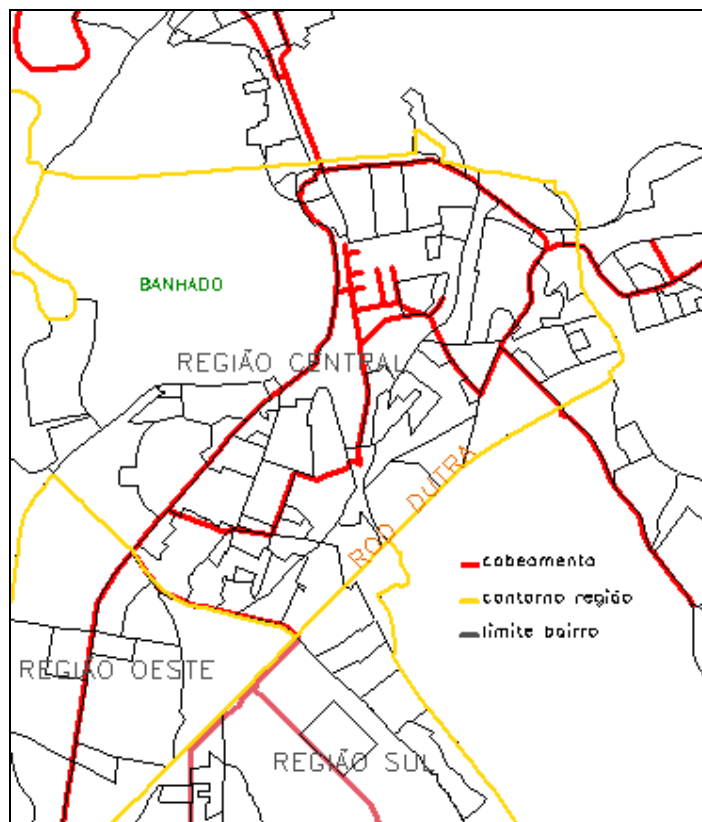


**Figura 4.22.** Croqui dos principais eixos viários em S. J. dos Campos  
 Fonte: Elaborado pelo autor, CD-ROM Cidade Viva (2004)

#### 4.5.2 A INFRA-ESTRUTURA DE COMUNICAÇÃO

Novos investimentos voltados para tecnologia de ponta em telecomunicações, como fibra ótica digital e para longa distância percorrem o mesmo trajeto dos sistemas anteriores, com uma orientação espacial o que confirma uma hierarquização e especialização nos principais centros do país. A seletividade econômica é acompanhada por uma seletividade espacial, uma vez que as redes integram desigualmente os territórios, visto que “os sistemas técnicos criados recentemente se tornaram mundiais, mesmo que sua distribuição seja, como antes, irregular e o seu uso social seja, como antes, hierárquico” (SANTOS, 1994, p.42).

Desde 2002, aprovado pela Lei nº 5791 de 2002, o município de São José dos Campos dispõe de uma rede de fibra ótica de 60 km de extensão, cobrindo praticamente cerca de 75% com tendência de ampliar em mais 260 km, segundo o Inspetor Jefferson do COI - Centro de Operações Integradas Mário Covas da PMSJC, com serviços de banda larga, permitindo, assim, a oferta de alta capacidade de fluxo disponível para os diversos setores (Figura 4.23).



**Figura 4.23:** Croqui da rede de fibra óptica, instalada em S. José dos Campos (2003).  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Há um projeto de grande porte em andamento, intitulado RedeGiga, que pretende equipar o território, seletivamente, através de uma integração entre as redes de fibra óptica entre os principais instituições de pesquisa e desenvolvimento nas principais cidades do país. Esta articulação tem recebido financiamento de instituições de apoio à pesquisa de renome, tais como FAPESP. O que se pode deduzir destes novos investimentos é que o acesso à informação para o mercado aumenta as chances na concorrência gerando novos ‘nichos’ de consumidores e para o Estado visa manter a sua soberania. É a partir destes investimentos que as cidades vão se diversificando para atrair o grande capital, assim “a seletividade dos investimentos, públicos e privados, é a matriz da desigual valorização das cidades” (SANTOS; SILVEIRA, 1997, p.399).

A Figura 4.24 ilustra a distribuição espacial deste projeto, revelando o seu caráter seletivo que caracteriza a atuação do capital no território e, ao mesmo tempo em que integra as principais capitais.

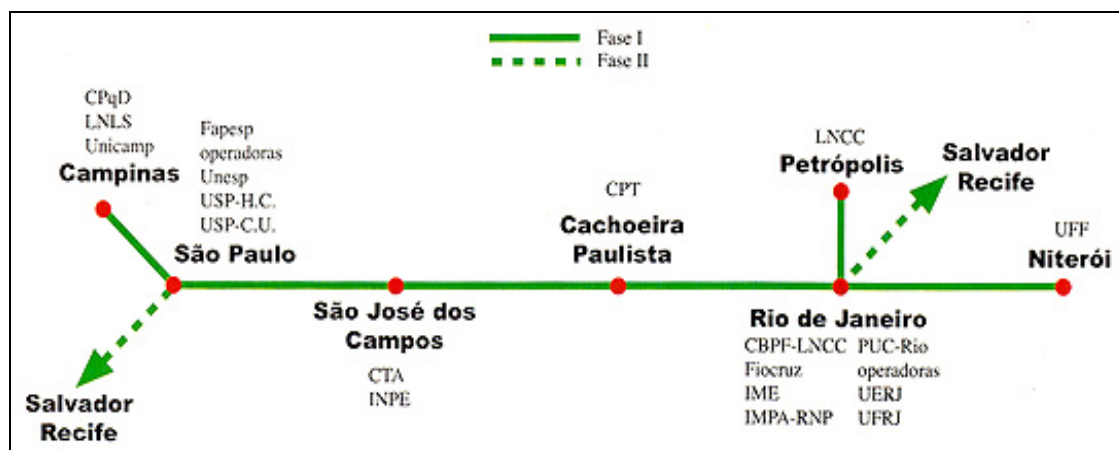


FIGURA 4.24. MAPA DO PROJETO DE INTEGRAÇÃO TERRITORIAL POR FIBRA ÓPTICA DE GRANDE VELOCIDADE – REDEGIGA.

Fonte: Disponível em <http://web.ime.unicamp.br/imecc/informatica/news/redegiga>

#### 4.6 O MERCADO IMOBILIÁRIO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS

Para Smolka *apud* Villaça (2001), o mercado imobiliário seria o instrumento distribuidor de acessibilidade, uma vez que a oferta de terrenos é altamente condicionada pelos transportes. Em São José dos Campos, pode-se verificar esta relação com a implantação do Anel Viário, como as novas áreas de interesse para o mercado imobiliário, que localizam nas Regiões Sul e Oeste, principalmente no Jardim Aquarius, com os novos lançamentos Terraço Aquarius (Construtora Viga) e Le Classique (Montante Construtora), para atender um público seletivo que procura imóveis mais sofisticados.

Com relação à área central da cidade de São José dos Campos, o mercado imobiliário de edifícios de escritórios conta com um empecilho para os agentes imobiliários privados, além do alto preço do metro quadrado, o qual restringe a construção de novos edifícios comerciais, denominado de Área Envolvória de um bem preservado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT). Esta área consiste num raio de 300 metros, em torno do patrimônio, dentro da qual quaisquer intervenções nas edificações, contidas neste espaço, devem ser submetidas à aprovação prévia do órgão.

A Lei Municipal nº 6.145 de 2002 incluiu na categoria Setor de Preservação – SP, parte da quadra formada pelos logradouros públicos: avenida Dr. Nelson D’Ávila, Praça Afonso Pena, rua Humaitá e rua Dolzani Ricardo cujos imóveis integrantes não poderão ser objeto de rememoração, desdobro de lotes, demolição, reforma, ampliação, reconstrução,

novas edificações, desmatamento, movimento de terras sem prévia autorização do órgão responsável.

A Igreja São Benedito, localizada na Praça Afonso Pena (Figura 4.25), é um exemplo desta restrição por ter sido tombada pela Lei Municipal nº. 31431 de 1986, como Elemento de Preservação de nível 1 (EP-1) o qual deve ser preservado totalmente sob orientação do COMPHAC – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural. (Figura 4.26).



**Figura 4.25** Fotografia da Igreja São Benedito, na Praça Afonso Pena.  
Fonte: Fundação Cultural Cassiano Ricardo.

Entende-se que a posição do poder público quanto ao bem tombado, com relação a restringir edificações em seu entorno, demonstra certo interesse em preservar sua história, materializada nas edificações, pois em acordo com Santos (1996), são as formas espaciais que expressam o movimento da sociedade em cada tempo.

Esta legislação vem sofrendo críticas do setor imobiliário, que alegam que o crescimento econômico da cidade estaria comprometido, embora tenha sofrido alterações pelo Decreto nº 48.137 de 2003, tornando mais flexível à área do entorno dos bens preservados, “dentro da qual podem ser estabelecidas restrições de ocupação e de uso, para que sejam preservadas sua percepção e função, preservando-se sua qualidade ambiental” (Ofício GP nº 392/03 – COMPHAC). Este fato revela a pressão que o mercado imobiliário exerce ao poder público, que dependendo de sua influência pode ser beneficiado, uma vez que representantes deste setor participam do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura.



**Figura 4.26.** Área Envoltória de 300 metros na região central ao redor da Igreja de São Benedito, tombada como EP-1 pela CONDEPHAAT.

Fonte: CONDEPHAAT.

Considerando que existem restrições legais de cunho histórico para a implantação de novos edifícios na área central, o mercado imobiliário de edifícios de escritórios ampliou-se com a construção de tais estabelecimentos a partir da Avenida João Guilhermino e Av. Nelson D'Ávila, fora desta Área Envoltória. Após 1986, surgiram edifícios comerciais nos arredores da Área Envoltória, como o Metropolitan Offices (1996), na Avenida Dr. João Guilhermino e Tech Tower (1998), na Av. Dr. Nelson D'Ávila.

Constata-se um processo de descentralização das atividades econômicas terciárias, ao longo de principais corredores da cidade, que se desloca para a zona oeste, onde se concentra a elite no município e para a zona sul, onde se concentra grande parte da população joesense

(SOUSA, 2004). Este deslocamento teve impulso com os grandes investimentos municipais no sistema viário, como a construção de uma parte do Anel Viário, entregue em 2004, visto que o sistema viário constitui-se em instrumento importante de influência no arranjo espacial e como fator de expansão urbana (MARCONDES, 1999).

## **CAPÍTULO V**

### **OS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Tendo por base as dissertações de Souza (2000), referente a verticalização na cidade de São José dos Campos, de Sousa (2002), a cerca das alterações do uso comercial no espaço intra-urbano joseense, e de Fernandes (2002), sobre o deslocamento da elite nesta mesma cidade, optou-se por desenvolver uma cronologia de acordo com o período analisado por estas pesquisas. Optou-se por esta cronologia, no sentido de correlacionar as temáticas para analisar na perspectiva no mercado imobiliário dos edifícios comerciais, sobretudo de edifícios de escritórios na cidade de São José dos Campos.

Como não há dados específicos, referentes ao setor das atividades de serviços, decidiu-se apresentar a análise da distribuição espacial dos estabelecimentos comerciais na cidade, desenvolvida por Sousa (2004), no intuito de fornecer subsídios que possam auxiliar na análise do setor de serviços, visto que a maioria dos estabelecimentos instalados nos edifícios de escritórios é deste setor, e de como o mesmo se comporta na cidade.

Para facilitar a análise neste trabalho, decidiu-se por um corte metodológico ou periodização, estabelecendo o ano de 1990 como o período que se caracteriza, de modo mais perceptível, às mudanças ocorridas pela reestruturação do capital em nível mundial, promovida pelo avanço tecnológico e pelo crescimento ideológico do neoliberalismo, que, por conseguinte, refletiram na estruturação do espaço em todas as escalas.

Considerou-se como marco inicial, do presente trabalho, o período de 1960, pois foi nesta época que se instalam os primeiros edifícios comerciais na cidade de São José dos Campos. Desenvolveu-se, em seguida, uma investigação de como se estrutura o setor no espaço comercial até a época atual, em decorrência de uma retomada destes estabelecimentos pelo mercado imobiliário, atualmente, na cidade.

Na década de 1950, o desenvolvimento econômico e a acelerada urbanização na cidade de São José dos Campos ocorreram com a inauguração da Rodovia Presidente Dutra (BR-116), a implantação de centrais de distribuição de energia, promovida pelo Estado, que possibilitaram o extravasamento das indústrias paulistanas, denominado de desconcentração e a instalação do CTA (Centro Tecnológico da Aeronáutica) para o desenvolvimento de



tecnologia de ponta nos setores de aeronáutica, nuclear, computacional e bélica na região do Vale do Paraíba, influenciou na implantação de grandes indústrias militares, tais como a Embraer, Avibrás, Engesa, objetivando reorganizar o espaço nacional para a reprodução do modo de produção capitalista, durante o regime militar.

Neste período, que se insere no contexto de *Guerra Fria*, a iminência do ‘perigo comunista’ fez com que os Estados Unidos defendessem uma política da boa vizinhança com objetivo de formar uma aliança entre os diversos governos latino-americanos, consolidando sua influência hegemônica capitalista através da promoção aos golpes militares para aqueles contrários aos seus ideais. O Brasil não fugiu a regra, com o golpe militar que deportou o então presidente João Goulard e instaurou o regime militar cuja ideologia baseava-se na doutrina nacional de segurança.

Após o golpe militar de 1964, a região do Vale do Paraíba recupera a sua importância histórica, tornando-se de grande importância estratégica, em função de sua posição geográfica, para os propósitos de promover o desenvolvimento tecnológico visando a sua autonomia e assim, tornar-se uma potência geopolítica regional.

Para isto, o governo federal implantou os Planos Nacionais de Desenvolvimento I e II, investindo em infra-estrutura de transporte e comunicações, objetivando equipar o território para uma reprodução acelerada do capital industrial. Tais políticas de desenvolvimento promoviam a descentralização das indústrias instaladas na região metropolitana de São Paulo em direção ao interior, mas também tinha por objetivo minimizar o aumento da sindicância dos trabalhadores e as restrições ambientais. O governo estadual, também, realizou investimentos em infra-estrutura de transporte, energia e comunicação, privilegiando a região.

Porém, esta adequação do território ao capital mostrou-se bastante seletivo no espaço, beneficiando os lugares já privilegiados, que ao longo de sua história foram favorecidos pelos governos anteriores.

## **5.1 O PERÍODO DE 1960 A 1971**

Já em 1950, o município de São José dos Campos apresentava um cenário propício ao desenvolvimento econômico, com a instalação de grandes empresas multinacionais em razão do processo de descentralização industrial, ocorrido na metrópole paulista e a inauguração da

rodovia Presidente Dutra. Os planos de desenvolvimento do governo federal promoveram o deslocamento das empresas em direção ao interior paulista, o que resultou numa urbanização acelerada na cidade joseense, quando finda a fase sanatorial, como principal centro de tratamento da tuberculose.

O município de São José dos Campos já contava com indústrias de grande porte, desde 1949: a fábrica da Rhodia, se estabelecendo na década de 1950, as indústrias Ericsson, Johnson & Johnson e Kodak. Este quadro de crescimento econômico se intensificou com a instalação de mais indústrias na década de 1960, que foram a Amplimatic (1964), Avibrás (1965) e a Embraer (1969).

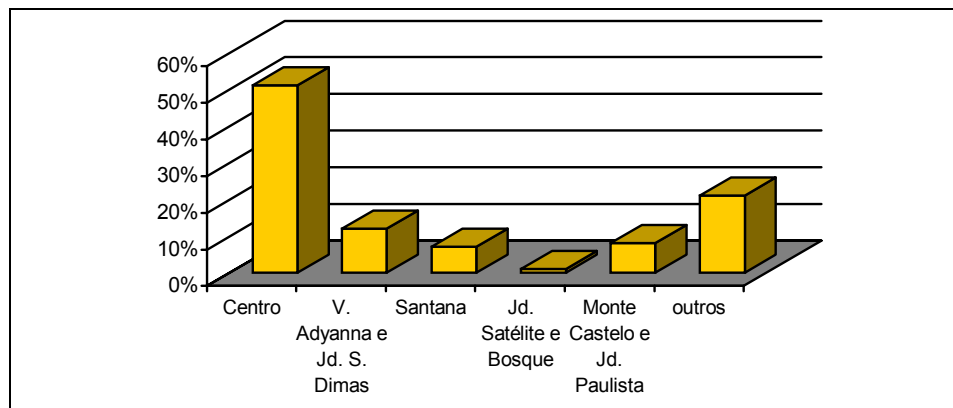
Este desenvolvimento da industrialização no município joseense resultou no aumento da população, a qual, de 76.994 habitantes, em 1960 passa para 146612 habitantes, em 1970 (SEADE). Este aumento populacional decorreu pela atração por emprego promovido pelo seu crescimento econômico. São José dos Campos caracteriza-se pela implantação de novas indústrias e, por conseguinte, de um aumento nos problemas urbanos, referentes aos loteamentos clandestinos, sem infra-estrutura, que proliferaram próximas as grandes indústrias. Diante deste cenário, a prefeitura contratou uma firma de engenharia, Serete SA, para elaborar um diagnóstico da situação no município para assim apresentar propostas que seriam utilizados no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI de 1970.(FERNANDES, 2002; SOUSA, 2004) o qual serviu de base para a criação da Lei de Zoneamento (que dispõe sobre a ordenação espacial dos usos e ocupação do solo urbano), na década seguinte.

Paralelamente à industrialização, o processo de urbanização no município se intensifica e pode ser percebida pela forma como o espaço urbano se diversifica com o surgimento de novos estabelecimentos comerciais e culturais tais como cinema, teatro, faculdades, entre outros para atender à nova população, que passa a residir em São José dos Campos. Estas transformações no espaço refletem na sociedade, ao mesmo tempo em que são influenciados pela mesma. Um exemplo desta relação foi à transferência de bairro do Instituto João Cursino, escola localizada no Centro, para o bairro Jardim São Dimas, em 1967. Embora tenham ocorrido reclamações dos pais dos alunos, esta mudança no espaço desencadeou um aumento no fluxo de tráfego para a avenida Francisco José Longo, que por sua vez foi determinante para que fosse estendido o transporte coletivo a esta via para atender à demanda

(FERNANDES, 2002), ao mesmo tempo em que torna esta via propícia a instalação de alguns dos edifícios de escritórios.

No aspecto espacial, este crescimento econômico impulsionou um aumento da expansão urbana, cujo loteamento e indústrias já ocupavam cerca de 30% da área urbana (BOLOGNA, 2000). Esta crescente expansão tornou-se uma preocupação do Poder Público local, no sentido de ordenar a ocupação do solo urbano já que a instalação das indústrias estimulava novos loteamentos, criando descontinuidade ou vazios urbanos, ao mesmo tempo em que induzia ao aumento das despesas para provir de infra-estrutura estes novos bairros.

Quanto aos estabelecimentos comerciais, há uma concentração na Região Central, correspondendo a total de 51%, seguida dos bairros Vila Adyanna e Jardim S. Dimas, representando 12% dos estabelecimentos comerciais na cidade (SOUSA, 2004), conforme pode ser observado na Figura 5.1.



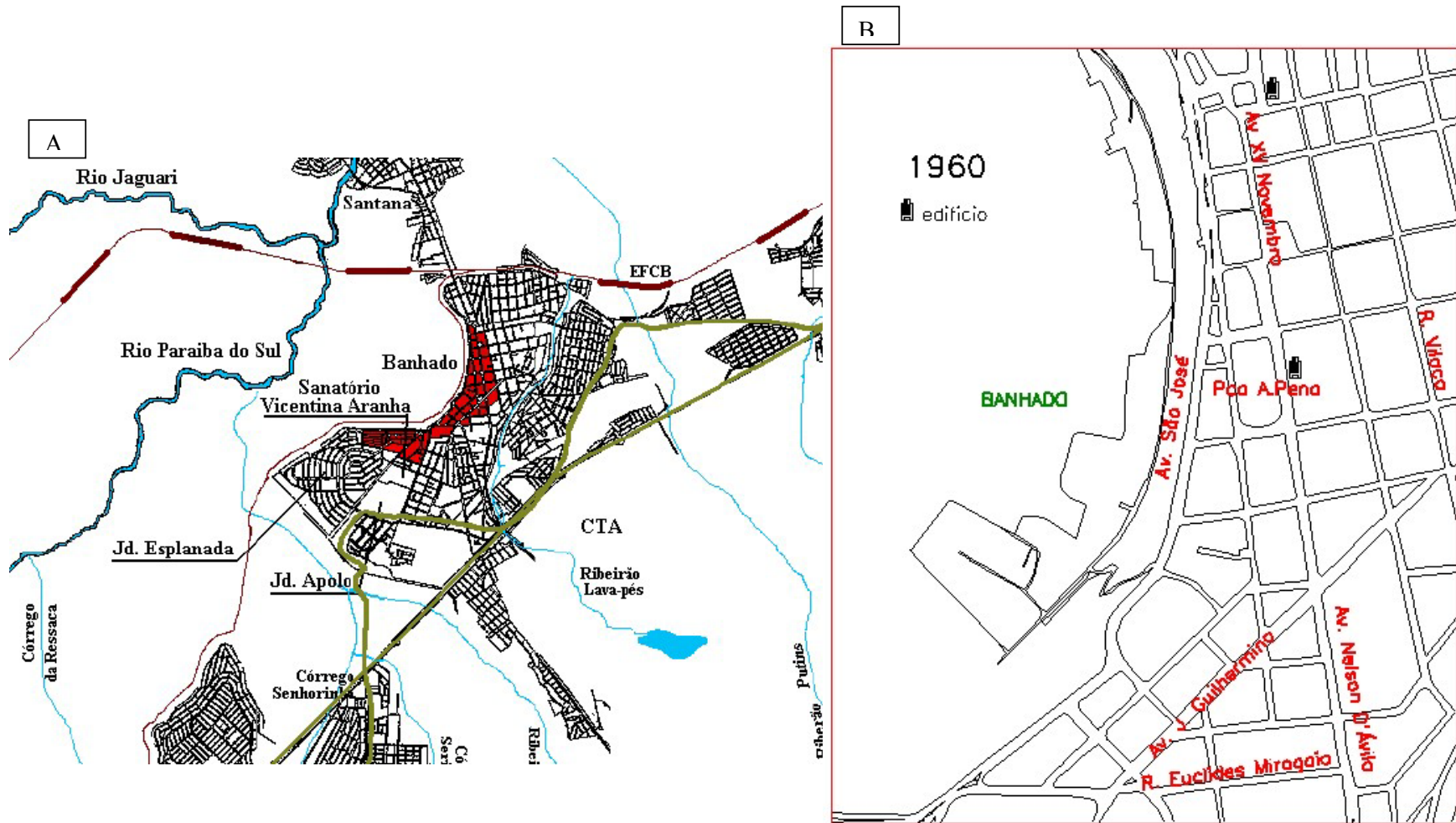
**Figura 5.1.** Distribuição dos estabelecimentos comerciais em S. José dos Campos (1960-1971).

Fonte: Extraído e adaptado de Sousa (2004).

Neste período, já tem iniciado o deslocamento da elite em direção a estes dois últimos bairros. E tem início o processo de verticalização na cidade joseense em 1962, com a construção de apenas dois estabelecimentos imobiliários, os edifícios Cinelândia, localizado na Praça Afonso Pena, e Grande Hotel (atual Suíte Center, de uso para residencial), localizado na Praça Matriz (Figura 5.2). O surgimento destes edifícios, já na década de 1960, decorreu da difusão destes estabelecimentos imobiliários nas principais cidades do país, como forma de modernidade, aliada à existência de vazios urbanos. Também, nesta época, tem início a verticalização residencial como a construção dos edifícios Salim Simão e San Marco (SOUZA, 2000).

Embora tenha sido na década de 1960 o surgimento dos primeiros edifícios, na década anterior já havia uma preocupação do Poder Público com a questão da segurança nos edifícios. De acordo com Santos (1996) a resistência da sociedade às novas formas se revela nesta questão com relação à obrigatoriedade de elevadores e escadas de emergência.

A legislação, neste período, pertinente às edificações não estava preocupada com a consequência de um adensamento nas áreas centrais, verificado no aumento do coeficiente de aproveitamento do terreno, que é a relação entre a área total construída e a área do terreno, que foi de quatro para os edifícios comerciais e de dois para os edifícios habitacionais (residência ou hotel). A relação do coeficiente de aproveitamento do terreno determina a proporção de ambiente construído que um terreno pode suportar, significando que na medida em que se eleva este coeficiente promove um maior adensamento.



**Figura 5.2** Década de 1960 - (A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em São José dos Campos.

Fonte: Fernandes (2002) e Paiva (2005).

## 5.2 PERÍODO DE 1972 A 1980

Na década de 1970, a cidade joseense conheceu um *boom* imobiliário de edifícios de escritórios durante o *milagre econômico*, no regime militar. O processo de desconcentração acelerou a instalação de grandes indústrias na cidade, resultando no aumento populacional que, por conseguinte, atraiu outras atividades econômicas.

A implantação de novas e grandes indústrias repercute no crescimento demográfico na cidade joseense, que passa de 146612 habitantes, em 1970, para 285587 habitantes, em 1980 (SEADE). Este período, conhecido como o auge da concentração industrial, confere ao município de São José dos Campos à imagem de ‘pólo tecnológico’ do interior paulista, além de Campinas, em função da instalação de grandes indústrias, tais como Hitachi (1974), Santista (1974), Petrobrás (1974), Phillips (1975) e Monsanto (1975).

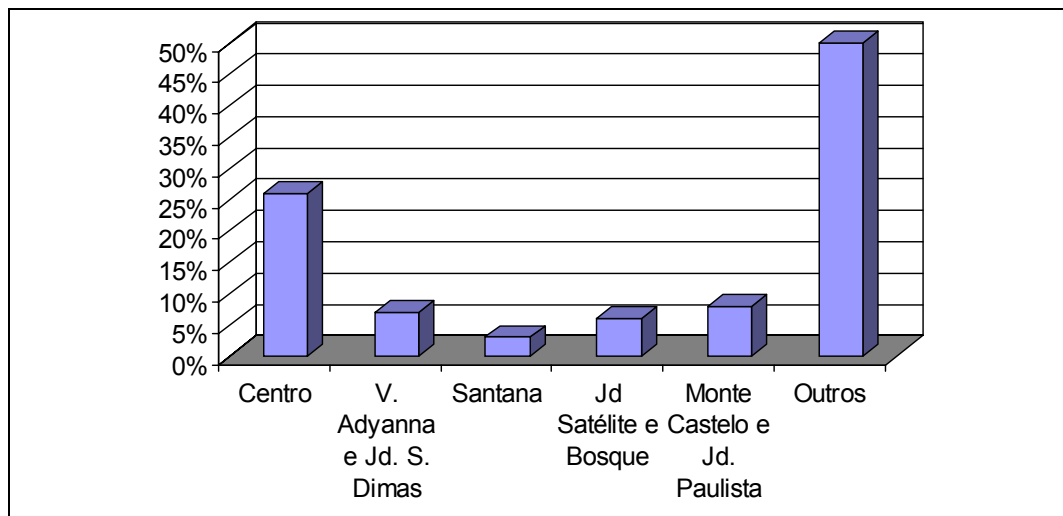
A industrialização desencadeou um aumento das demais atividades econômicas, fortalecendo a economia local. Em razão do nível de renda da população, uma das mais altas do estado paulista, instalaram-se grandes empreendimentos imobiliários, como shopping center e altos edifícios de escritórios na cidade, num processo de articulação entre o capital imobiliário, industrial e o financeiro, que se verifica nos principais países industrializados.

Neste período, tem início à implantação de um *shopping center*, o Shopping Centro São José, inaugurado em 1978 (na área do antigo Instituto João Cursino), além de grandes redes de lojas, como o hipermercado ‘Peg-Pag’, as ‘Lojas Americanas’, incentivadas pela administração municipal através de concessão de terrenos de trinta anos para quem se interessasse em se estabelecer na cidade.

O desenvolvimento econômico, ocasionado pela intensa industrialização, promoveu uma concentração de atividades comerciais e bancárias na Região Central da cidade, que resultou na saturação dos espaços disponíveis. Essa, aliada ao elevado preço do terreno, foi determinante na construção de novos edifícios no núcleo central da cidade. Esta concentração ocasionou o estrangulamento de suporte da infra-estrutura na região, tornando então necessário uma intervenção do Poder Público.

“O crescimento vertical e conseqüente adensamento, a concentração de serviços, a presença de um terminal rodoviário intra-urbano e inter-municipal e a alta taxa de população residente na área foram fatores determinantes para o surgimento de problemas de infra-estrutura na área central da cidade, principalmente no sistema viário.” (SOUZA, 2000, p.44).

Embora o Centro continue concentrando as atividades comerciais e de serviços, observa-se uma redução de sua participação em relação ao número de estabelecimentos comerciais, para 26%, cedendo lugar para outras regiões da cidade. O deslocamento da elite para direção à antiga zona sanatorial, a saturação de espaço disponível na área central e a diversificação de serviços para atender a crescente demanda, favoreceram a descentralização das atividades comerciais (Figura 5.3).



**Figura 5.3.** Distribuição dos estabelecimentos comerciais em S. José dos Campos (1972-1980)

Fonte: Extraído e adaptado de Sousa (2004).

Há uma ampliação do perímetro da zona central, passando a englobar o bairro Vila Adyanna. Esta alteração foi uma medida para regulamentar as atividades comerciais e de serviços que acompanham o deslocamento da elite na sua direção preferencial, porém não é qualquer atividade terciária, mas àquela que atende a demanda desta elite. A intenção desta expansão seria a transferência do Paço Municipal para o bairro Vila Adyanna, que terminou não sendo implantado onde hoje localiza o Parque Santos Dumont. Como resultado desta legislação, ocorreu uma descentralização de construções verticais em direção ao centro expandido para o bairro Vila Adyanna, onde inicialmente se instala à elite.

Preocupada com o adensamento na área central, a administração pública estabeleceu o decreto nº 1412 que regulamentava o perímetro da zona central, estabelecida pela Lei de Zoneamento nº. 1606 de 1971, que dispunha sobre a ordenação do uso e ocupação do solo urbano. Este perímetro se estendeu, englobando os bairros Vila Adyanna e Vila Maria, definindo-os como uma ZpC - zona predominantemente comercial - para estimular a expansão das atividades comerciais e de serviços, como também de construção civil. Esta lei de zoneamento, ao parcelar o município classificando-o quanto ao uso, também regulamentou o processo de verticalização ao definir coeficientes de aproveitamento do terreno para as zonas comerciais de no máximo seis, ao mesmo tempo em que pretendia minimizar os problemas na área central decorrente do crescente adensamento.

Este decreto estimulou a expansão das atividades terciárias e a construção de edificações residenciais e comerciais nestas regiões (CHUSTER, 2000; SOUSA, 2002). A concentração de atividades diversas promoveu um aumento no fluxo de pessoas e mercadorias sobrecarregando as vias locais que, por não serem adequadas à capacidade de suporte, dificulta e/ou prejudica a acessibilidade no espaço. Quanto ao problema viário, esta lei não se preocupou com os corredores especiais, denominado de vias principais de circulação na cidade. No entanto, percebe-se que há a formação de corredores comerciais que tendem a se especializar como a rua Paraibuna com artigos para automotores.

Para ilustrar como os agentes produtores do espaço urbano e o Poder Público, muitas vezes, se aliam em proveito próprio, verifica-se, no caso do Decreto Federal nº. 1870, de 1975, do Ministério da Aeronáutica, que estabeleceu uma restrição à aprovação de edificações em função do gabarito máximo, um cone de aproximação do Aeroporto de São José. Embora, esta lei não tenha sido retroativa quanto à sua aplicação, a sua efetivação foi no mínimo curiosa. Praticamente dois meses após a promulgação da Lei Federal, o Poder Público local fixou uma altura máxima de trinta e cinco metros para as construções verticais na cidade, independente do tamanho do lote, fazendo referência à área do cone de aproximação do aeroporto, citado na Lei Municipal nº 1755 de 1975.

Art.2º do § 2º “se a construção localizar-se na área do cone de aproximação do aeroporto local, a altura máxima permitida neste artigo deverá ser reduzida em decorrência do disposto na Legislação Federal” (LEI MUNICIPAL nº 1755 de 1975 apud SOUZA, 2000, p.59).



Esta lei não foi suficiente para impedir que vários edifícios com gabaritos acima do permitido tivessem sido construídos com aprovação do Poder Público local, um mês após a promulgação da lei, ilustrando como o jogo de interesses entre uma fração da elite, representada pelo mercado imobiliário, e os detentores da política local, unificaram-se num só objetivo que era a obtenção do lucro pelo mercado imobiliário e a arrecadação de impostos pelo Poder Público.

Neste período, verificou-se um crescimento também em empreendimentos imobiliários com o lançamento de sete edifícios de escritórios (Tabela 5.1).

**TABELA 5.1. RELAÇÃO DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS EM S. J DOS CAMPOS (1970-1980).**

Edifício comercial	Endereço	Ano
Market Center	R. Francisco José Longo, 149	1975
Liberal Center	R. José Antonio Romeno Neme, 259	1975
Dr. Carlino Rossi	Av. Nove de Julho, 394	1975
San Lucas	R. Mt. Egydio Pinto, 165	1975
Vip Center	R. Euclides Miragaia, 394	1976
Saint James	Av. Dr. João Guilhermino, 429	1979

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Apesar da predominância na Região Central, os lançamentos situavam-se na região expandida na direção oeste dos bairros Vila Adyanna e Jardim São Dimas, que já davam mostras de um processo de verticalização intenso (Figura 5.4).

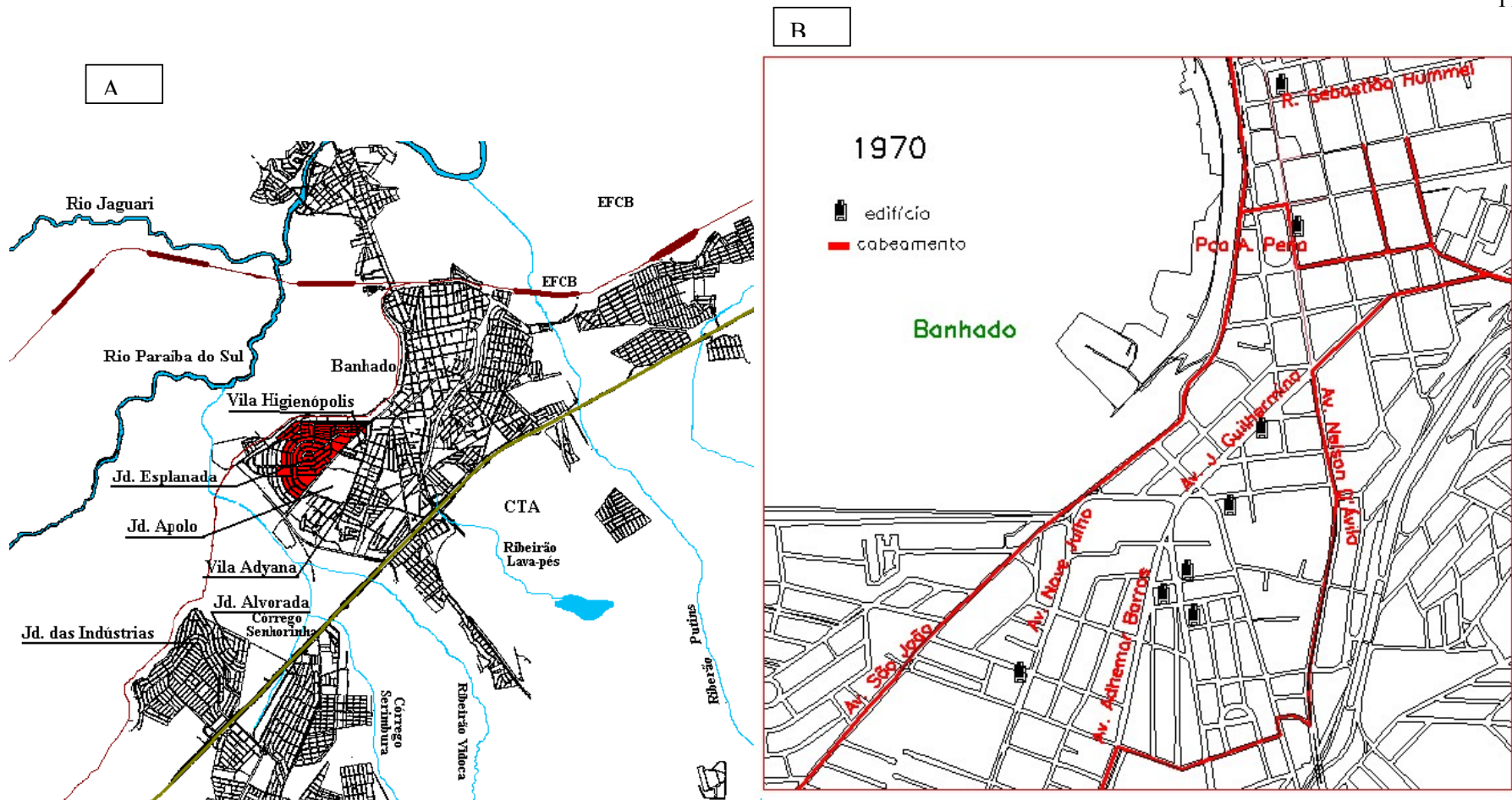


**Figura 5.4** Bairro Vila Adyanna – Região Central de São José dos Campos.  
Fonte: PMSJC

Este deslocamento de lançamentos ocorre para atender à elite que começa a se deslocar para esta região em direção à Região Oeste (Figura 5.5), uma vez que tais edifícios de escritórios atendem preferencialmente esses clientes, geralmente constituídos por profissionais liberais, como advogados, engenheiros, médico, pequenos empresários, entre outros.

O Poder Público local vigente atuou como agente regulador do processo de crescimento vertical, regulamentando a ação do mercado imobiliário ora incentivando ora restringindo. Deve-se atentar que o Estado (nos diversos níveis), não é um órgão externo à sociedade. Embora tenha sido criado pela sociedade, esta imprime suas contradições.

A próxima década pode ser considerada como o marco das atividades terciárias, pelo processo de terceirização e do aumento dos grandes espaços de compras, que se consolida como motor do desenvolvimento urbano, em função do mercado de consumidores, em potencial, e da localização privilegiada, beneficiada pela existência de infra-estrutura.



**Figura 5.5** Década de 1970 - (A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritório em s. José dos Campos.

Fonte: Fernandes (2002) e Paiva (2005).

### 5.3 O PERÍODO DE 1981 A 1990

A crise, na década de 80, se refletiu na retração industrial, apesar da região atrair investimentos estaduais como a implantação do gasoduto e a abertura das Rodovias Carvalho Pinto e D. Pedro II. Este período caracterizou-se pelo alto índice de desemprego e forte inflação, que repercutiu no mercado imobiliário, como pode ser verificado no lançamento de apenas um edifício comercial, o Sala Shopping, em 1985, de três andares de salas comerciais e de inúmeras lojas no térreo, entre as Ruas Sete de Setembro e Villaça, no Centro.

A industrialização, neste período, caracteriza-se pela consolidação da estrutura espacial de caráter urbano-industrial (SANTOS, 1994), que reproduzira uma urbanização caracterizada pelo ‘espraiamento’ e adensamento, verificando ‘favelização’ nas áreas de ocupação imprópria ou afastada do acesso da infra-estrutura e um processo de verticalização na área central. Espacialmente, a urbanização se expande continuamente na direção sul e/ou por entre as áreas industriais de porte, acompanhando a Via Dutra contribuindo para dar uma impressão de ‘conurbação’ com Jacareí e Caçapava.

O centro urbano se especializa em torno de atividades comerciais e serviços, experimentando esvaziamento de uso e ocupação residencial, que se desloca para outras áreas. Em decorrência do crescimento econômico na cidade, um dos primeiros projetos de modernização do centro – a recuperação estética do Calçadão da rua Sete de Setembro –, voltado para atrair consumidores, foi proposto pelos próprios lojistas joseense, em 1976. Neste período, foi inaugurado o Shopping Center Vale, em 1987, que se instala na área da antiga indústria Ericsson do Brasil, às margens da Rodovia Pres. Dutra. Este estabelecimento comercial foi possível com a alteração de uso de zona industrial para zona mista, constada na Lei de Zoneamento nº. 2263 de 1980.

O comércio do centro apresentou um declínio de suas atividades que pode estar relacionada à inauguração do Shopping Center Vale (RITCHER, 2000), que surge como um novo conceito de consumo. Em 1988, a região central sofreu outro projeto de modernização da infra-estrutura de saneamento e de energia, visando estimular as atividades comerciais e de serviços.

Em 1989, outro estabelecimento comercial que se instala na cidade foi o hipermercado Carrefour, na Região Oeste. Ambos estabelecimentos comerciais (*shopping center* e hipermercado) destinam-se a atender ao público regional, que transitam pela rodovia. O

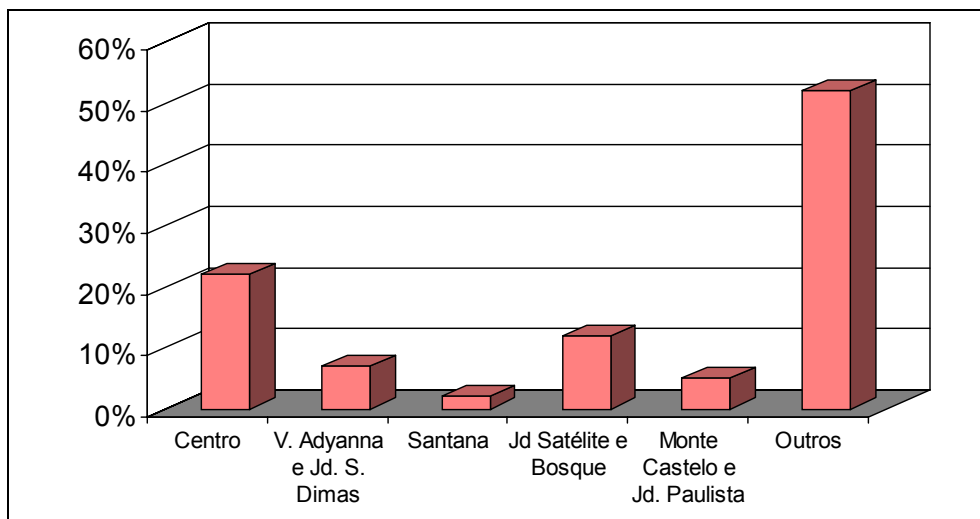
desenvolvimento industrial em São José dos Campos determinou uma expansão de sua área de influência em nível regional, tanto no aspecto econômico e social quanto no aspecto político.

A influência do capital imobiliário, mercantil e industrial sobre o Poder Público local pode ser verificada pela emenda na Lei de Zoneamento nº 2263 de 1980, que através de decreto, possibilitou transformar a área da antiga fábrica São Paulo Alpargatas S.A. para fins imobiliários que permitisse a sua urbanização. Fica “evidente que não mais haveria ampliação das atividades fabris dessa indústria, e mais essa área seria utilizada para fins de incorporação imobiliária” (CHUSTER, 2000, p.112).

O decreto nº. 3984/1982, a qual alterou a área de ZI-3 (Zona Industrial) para ZR-2 (Zona Residencial), onde surge o atual bairro Floradas de São José, foi um dos exemplos da disputa pelo espaço urbano pelos agentes sociais, um exemplo da estratégia do capital de reproduzir pela interação do capital industrial ao capital imobiliário. A implantação do Vale Desconto Shopping (atual Vale Sul) foi possível com esta alteração no zoneamento. De acordo com Souza (1994), a ação dos agentes produtores de espaço urbano utiliza-se das alterações na legislação em prol de seus interesses. Assim, este bairro foi loteado visando a construção de imóveis destinada a uma demanda solvável.

A Lei de Zoneamento nº 2263, de 1980, ao definir uma nova divisão de zonas, estabelece diferentes coeficientes de aproveitamento para cada zona. De acordo com esta lei, o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo das Zonas Mista e Comercial é reduzido para três e três e meio, respectivamente. Apesar desta diminuição no coeficiente, não significou um obstáculo ao processo de verticalização, principalmente voltado para edifícios residenciais. Para a atividade comercial e de serviços, esta redução do coeficiente resultou na construção de pequenas edificações de dois pavimentos para atender aos estabelecimentos terciários, como pode ser constatado ao longo das principais vias da cidade.

A distribuição dos estabelecimentos comerciais na cidade mostra-se mais descentralizado (Figura 5.6), com um crescimento considerável (11%) destas atividades no bairro do Jardim Satélite e Bosque dos Eucaliptos, na Região Sul. Esta descentralização ocorre para atender ao aumento da população nesta região, em função da implantação de conjuntos habitacionais.



**Figura 5.6.** Distribuição dos estabelecimentos comerciais em S. J. dos Campos (1981-1990)  
Fonte: Extraído e adaptado de Sousa (2004).

Em função do aumento populacional e da diversificação das atividades comerciais, estes bairros da região sul apresentam vocação para ser tornar um sub-centro, em decorrência de sua distância ao centro, aliado aos lançamentos imobiliários para atender à demanda.

Para incentivar o aumento das atividades comerciais no centro, ocasionado pelo surgimento do shopping center, e reduzir o problema do congestionamento que se faz sentir nos períodos de pico, a administração pública promulga a Lei nº 2433, de 1981, a qual estabeleceu incentivos fiscais, como isenção no ISSQN – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, no IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e das taxas municipais para a construção de edifícios garagens nas zonas comerciais no município. Entretanto, os agentes produtores de espaço, o proprietário de terreno e/ou o mercado imobiliário não mostraram interesse, talvez por esperar por uma valorização artificial, denominada especulação imobiliária e fundiária, ou talvez por não ser vantajoso o retorno de capital investido. De qualquer forma, é uma interessante questão para uma próxima pesquisa.

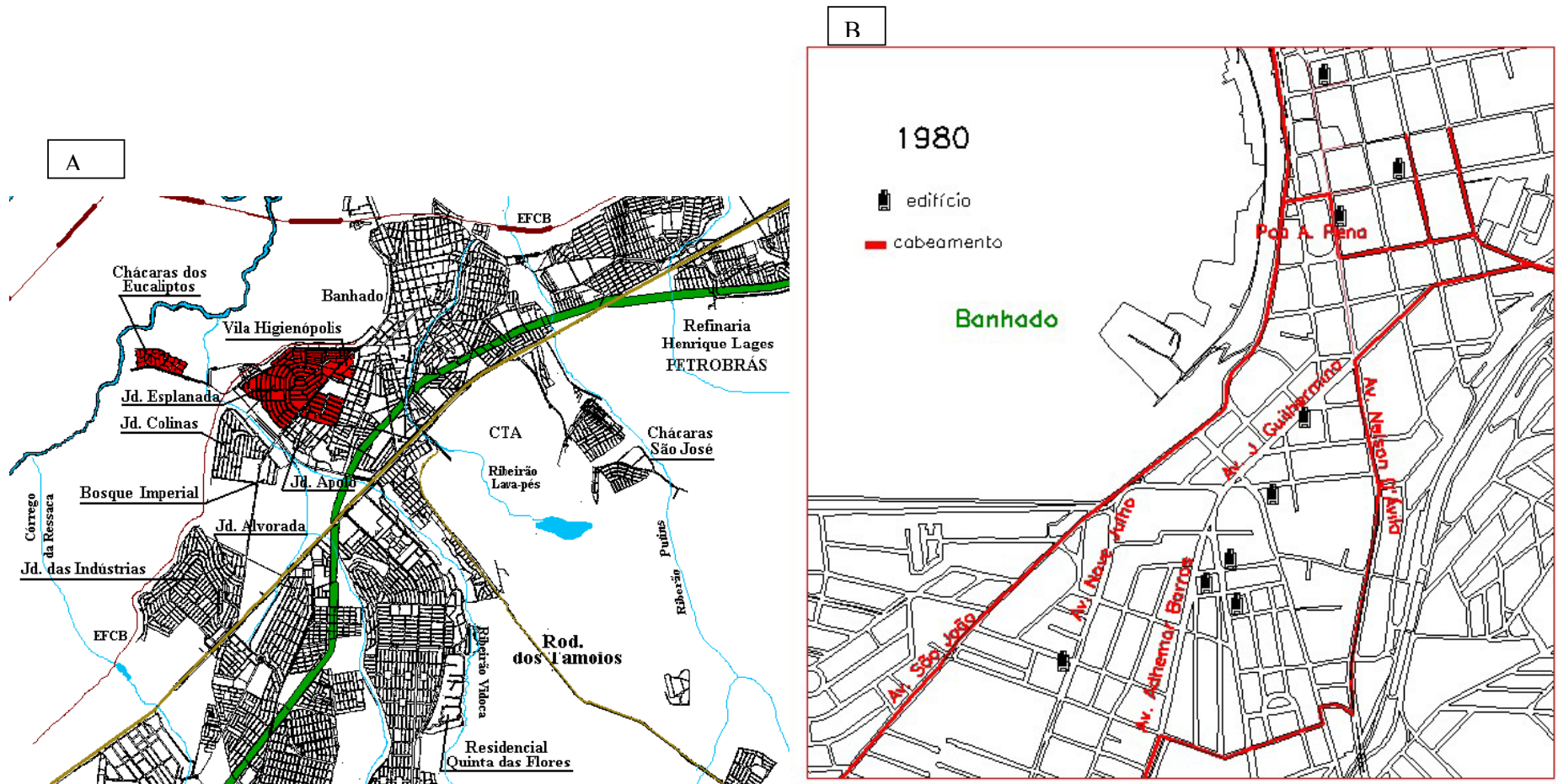
O processo de verticalização na cidade é incentivado pela Lei nº 2490, de 1981, que não estipulava um gabarito máximo, ou a altura da edificação, visto que a verticalização significa a multiplicação do solo urbano pelo capital, pois quanto mais unidades se colocam no mercado mais lucro pode obter. No entanto, esta lei somente serviu para favorecer a instalação da empresa Telesp – Telecomunicações de São Paulo SA, pois em 1984 a Lei nº 2855 fixa em quarenta e dois metros o gabarito máximo, na zona central. Visto que houve apenas um lançamento de edifício de escritório nesta década, o Sala Shopping, localizado na Rua Villaça, na Região Central (Figura 5.7).

Por isso, a política de desenvolvimento da cidade objetivava a reurbanização da Região Central, à regionalização da cidade e à descentralização da área central a partir da região da Vila Adyanna em direção à região do Ribeirão Vidoca e à avenida Cassiano Ricardo, conforme o depoimento da Presidente de ASSEIVAP de que “*como região central hoje eu não chamo mais de centro, eu chamo centro, a Vila Adyana, a Vila Emma, o São Dimas*”. Com esta afirmação, percebe-se que o centro está acompanhando, ideologicamente, o deslocamento da elite, na formação de um novo centro, denominado de ‘centro da elite’, conforme afirma Villaça (2003), atraindo, para si, os investimentos em infra-estrutura de transporte e comunicação.

A lei que obriga a instalação de mais de um elevador para edifícios com mais de oito pavimentos, Lei nº. 3039 de 1985, segundo Souza (2000), leis referente à obrigatoriedade de mais de um elevador para edificações com mais de oito andares. Esta lei não estaria relacionada em acentuar a questão da segregação social ao distinguir os elevadores em social e de serviços para os edifícios residenciais? Para os edifícios comerciais esta questão pode estar relacionada mais à funcionalidade, para carga e descarga, embora tenha o mesmo princípio de separar a empresa, os empresários e os funcionários subalternos?

Nesta época, o Poder Público já procurava orientar a ocupação na região do Vidoca, ou seja, na mesma direção de deslocamento da elite, pois já havia um projeto de construção do Anel Viário que ocuparia esta área. Sendo assim, estimulou o mercado imobiliário com a Lei nº 3039, de 1986, que determinava coeficiente de aproveitamento de quatro para edificações de uso residencial e de três para as edificações de uso comercial na Zona Especial-9.

As mudanças que aconteceram em nível mundial, a partir da década de 1990, repercutem até os dias atuais em todos os setores, refletindo em todas as escalas e em todos os espaços. Talvez não com a mesma intensidade, mas acentua a desigualdade na perspectiva de um discurso da expansão do consumo.



**Figura 5.7** Década de 1980 - (A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em S. J. Campos.

Fonte: Fernandes (2002) e Paiva (2005).



Em face aos acontecimentos no mundo, como a ‘revolução tecnológica’ e o colapso do comunismo no leste europeu (1989), desencadeou-se uma ‘Nova Ordem Mundial’ de concepção *neoliberalizante* baseada no ‘fim’ da fronteira econômica, denominada por alguns de ‘Globalização’ ou acumulação flexível. Este discurso, que propunha debilitar as fronteiras com objetivo de permitir a fluidez e a competitividade do mercado, advêm do avanço tecnológico que alterou as noções de tempo e espaço. As novas tecnologias desencadearam uma mudança no paradigma, ao possibilitar acelerar o tempo na produção industrial e nas operações financeiras, que se impôs no cotidiano das pessoas, denominada de ‘aceleração contemporânea’ (SANTOS, 1994).

As novas tecnologias (microeletrônica, a informática, a biotecnologia e a química fina) desenvolveram mercadorias que transformariam os mercados-consumidores pela concepção capitalista de pensar, que refletiu na efemeridade das mercadorias e inserindo-se nas relações pessoais. O discurso de mercado utilizou este conceito ideologicamente que pressupõe a padronização do produto, com a *uniformização* da imagem, através de uma estratégia de marketing destinada a formar a sociedade de consumo.

No entanto, este discurso sugere, apenas, que o Brasil e os demais países, excluídos da acumulação capitalista em nível mundial, se ajustem ao modelo imposto rumo a um ‘novo padrão’ de ‘submissão’ aos atores hegemônicos. Ou seja, a ideologia da acumulação flexível revela um *neo-colonialismo*, através da dominação cultural, além da econômica e política das ex-colônias

No aspecto político, a reestruturação do sistema capitalista mundial, aliado à concepção neoliberal, impõe uma redefinição do papel do Estado, no sentido de reduzir a sua interferência na economia, com investidor e promover a privatização das empresas estatais, ou seja, na transferência de serviços públicos ao setor privado.

Resumindo, o discurso de integração global de concepção neoliberal ou acumulação flexível, na década de 1990 em diante, tinha por objetivo impor uma nova ordem econômica – política e social para reduzir a interferência do Estado na economia e assim, aumentar a acumulação do capital em nível mundial, promovendo uma mentalidade do consumo. Enquanto foi interessante ao grande capital, o modelo keynesiano se manteve como a lógica econômica e política nas economias nacionais.

Porém, a política de abertura do mercado interno aos investidores estrangeiros desencadeou um aumento no índice de desemprego, visto que os avanços na tecnologia permitiram uma reestruturação do processo industrial com base na descentralização da produção industrial, o que resultou na transferência de funções e custos para outras empresas, prestadoras de serviços. Isto revelou um processo atual denominado de terceirização que desencadeou a expansão do setor terciário, por absorver um grande contingente de pessoal liberado da produção industrial, denominado de terciarização.

Esta terciarização, que caracteriza a atual divisão social do trabalho ao se especializar no espaço, tem sido a resposta à reestruturação do capital industrial, como um mecanismo de reduzir os direitos trabalhistas adquiridos durante décadas e criar bolsões de subempregos. Como resultado, a esta reestruturação industrial seguiu à informalidade do trabalho. A revolução tecnológica, desencadeada pelo avanço na tecnologia da telecomunicação e da informática, promoveu na re-organização na produção industrial, determinando que os custos fossem reduzidos através do processo de descentralização das indústrias.

Esta desconcentração do processo industrial resultou no aumento do desemprego em todas as escalas, traduzindo de modo mais gritante nas economias de capitalismo tardio. Como consequência, a expansão do setor terciário deu-se neste contexto, como setor que absorveu grande parte do contingente de desempregados do setor industrial.

No Brasil, este período pode ser considerado como o da consolidação do processo de redemocratização que passa o país, após um longo período ditatorial. Neste contexto, a eleição do presidente Collor representou uma nova perspectiva para a sociedade, que a história mostrou ser um fiasco. Mas a semente do ideário da acumulação flexível tinha sido plantada, cujo ponto de vista baseava-se na redução de obstáculos à inserção do grande capital. Como consequência, efetivou-se a política de abertura da economia aos investidores estrangeiros.

Esta fase, que se seguiu à abertura do mercado aos investidores, desencadeou uma ‘guerra de lugares’ ou competição entre cidades. O elevado déficit fiscal, as altas taxas de juros, a estagnação econômica e o alto índice de desemprego impõem-se como obstáculos ao crescimento da economia nos municípios brasileiros, aliado à redução dos repasses de recursos do governo federal e estadual. Então, o Poder Público local procura novas formas para aumentar a arrecadação.

Resumindo, a competição entre os municípios se acirra em busca de atrair investimentos com argumentos de geração de emprego e da arrecadação, através de “ajustes urbanos” (ARAÚJO; FERNANDES, 2002, p.26). Tais mecanismos objetivam investir em melhorias de infra-estrutura, na qualificação da mão-de-obra e de mudanças na mentalidade da administração pública, inseridas no discurso do planejamento estratégico urbano, transformando a gestão pública em empresarial.

A década de 2000 caracterizou-se pela continuidade do plano econômico nacional em conter a inflação, durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, que começa a dar sinais de esgotamento, com baixo índice de popularidade, Como resultado, possibilitou um fortalecimento da oposição. Em 2001, houve uma mudança no fluxo internacional de capital em função da elevação da taxa de juros nos principais mercados norte-americano e europeu. Este cenário desencadeou, no Brasil, a saída de investidores no país, a qual, aliada ao aumento da remessa de lucros para o exterior, resultou na falta de dólar no país quando esta já apresentava alta no Câmbio. Outro agravante à política econômica e, por conseguinte, à imagem do governo, foi à crise energética que ocasionou o racionamento de energia no país. Neste contexto, acirram-se as greves dos servidores públicos federais e dos metalúrgicos por melhores salários, como também, os movimentos sociais, como o Movimento dos Sem Terra, no campo, e o Movimento dos Sem Tetos, nas cidades.

O município de São José dos Campos caracteriza-se, neste período, como uma cidade cosmopolita por atrair pessoas de várias partes do mundo, em função das indústrias multinacionais instaladas na cidade, das instituições de pesquisa, de grande e forte complexo industrial aeronáutico nacional, e atrair grandes estabelecimentos comerciais varejistas e atacadistas como: Macro, Wal Mark, Extra e Spani.

A Lei de Zoneamento nº 3721, de 1990, alterou novamente o coeficiente de aproveitamento de terreno aumentando em função do uso e de localização. No Jardim Aquarius, o coeficiente de aproveitamento da ZR-5 foi estipulado em quatro e meio, para as zonas comerciais variou em 1,3 a 3,5, enquanto para as zonas mistas variou entre 2,5 a 4 (SOUZA, 2000).

Neste período, o mercado imobiliário para o setor terciário apresentou uma recuperação considerável, conhecendo um novo *boom* imobiliário, com lançamento de dez edifícios de escritórios, sendo que um localizava-se na zona sul, no bairro Floradas de São José. Os lançamentos situam-se mais dispersos na cidade, porém ainda predominando na

Região Central de tal modo que surgem edifícios na Vila Ema, o Columbia Offices, localizado na rua Serimbura. Na Figura 5.8, observa-se a arquitetura dos edifícios de escritórios Vip Center (1975) e Crystal Center (1990).



**Figura 5.8.** Vista dos edifícios Crystal Center (1990) e Vip Center (1975).

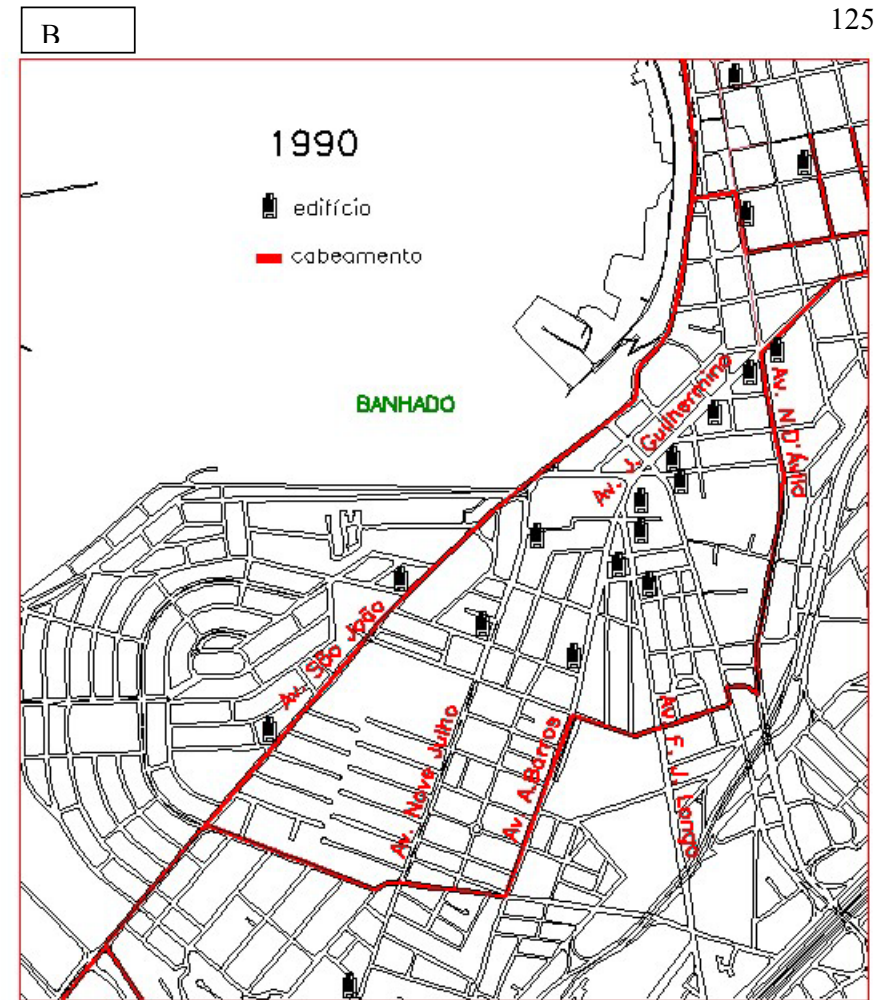
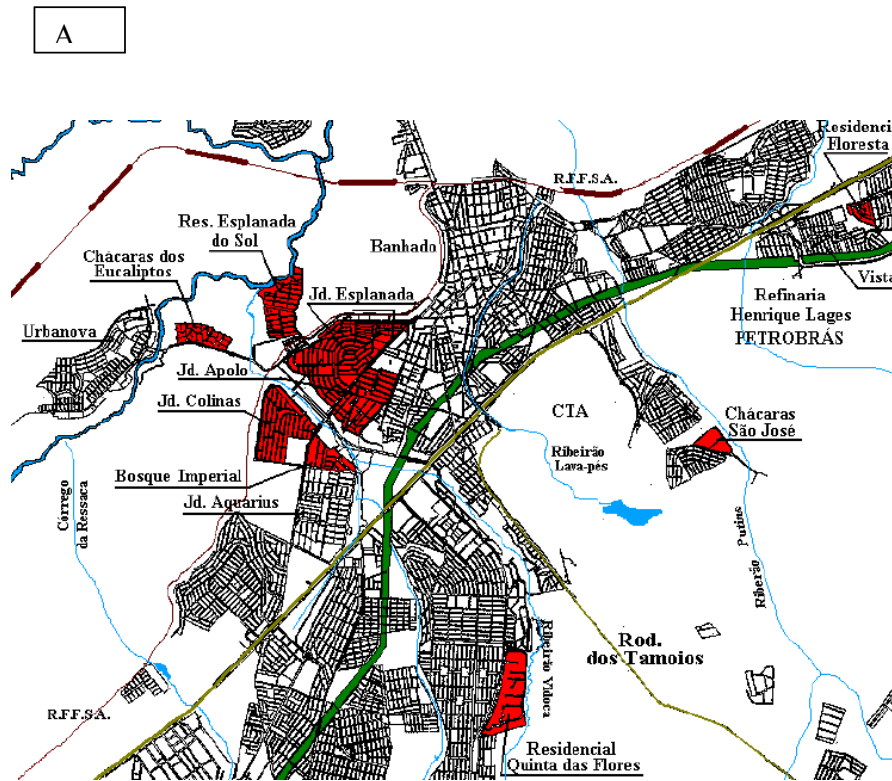
Fonte: [www.maciell.com.br](http://www.maciell.com.br)

Na região do Centro, nota-se que o edifício Dr. Carlino Rossi se instalou na avenida Nove de Julho, na década de 1970, quando esta apresentava um trânsito de mão-dupla. O trânsito na avenida Francisco José Longo era realizado também em mão-dupla e se instalaram os edifícios de escritórios: Market Center e o San Lucas, além do edifício Liberal Center, numa rua transversal a esta avenida, também na década de 1970. Em ambas avenidas, caracterizava-se pelo surgimento de atividades comerciais e de prestação de serviços nestes bairros.

As modificações no trânsito, ocorridas em 1995, que tornara a avenida Francisco José Longo, em mão única de sentido bairro-centro, e a Avenida Adhemar de Barros, em mão única de sentido centro-bairro, podem ter influenciado na implantação de novos edifícios de escritórios na região, como, por exemplo, o edifício Professional Center. Com isto, pode-se afirmar que o fator infra-estrutura de transporte pode interferir ou influenciar na implantação de empreendimentos imobiliários comerciais, pois permite o acesso através do transporte coletivo e aumento no fluxo de automóveis que circulam nestas vias.

A Lei de Zoneamento em vigor até hoje é a Lei Complementar nº 165, de 1997, que altera novamente o coeficiente de aproveitamento do terreno: a redução no Jardim Aquarius e nas zonas mistas de quatro para três e o aumento nas zonas comerciais de três e meio para quatro, que passa a ser considerada como zona mista. Esta lei também alterou a classificação das zonas de uso, permitindo alterações de uso e principalmente ampliando as zonas mistas, as que possibilitam comportar uma diversidade de atividades.

Na Figura 5.9, o deslocamento da elite continua em direção oeste, sendo algumas vias preferenciais para a implantação de edifícios de escritórios e o deslocamento das atividades comerciais nesta mesma direção.



**Figura 5.9.** Década de 1990 - (A) Panorama do deslocamento da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em S. José dos Campos .

Fonte: Fernandes (2002) e Paiva (2005).

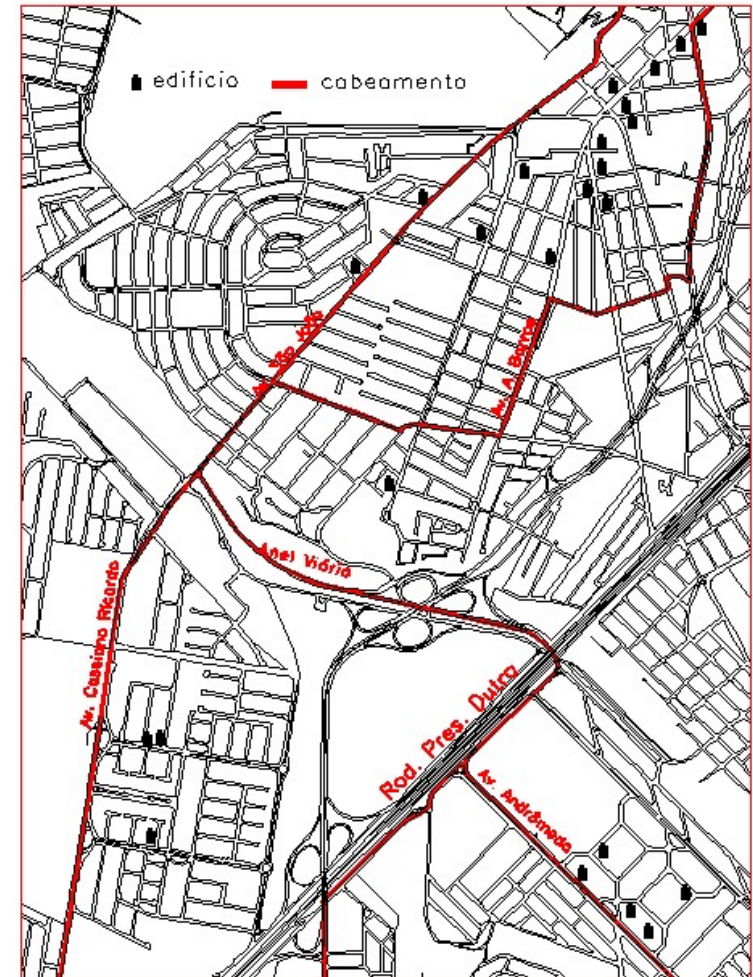
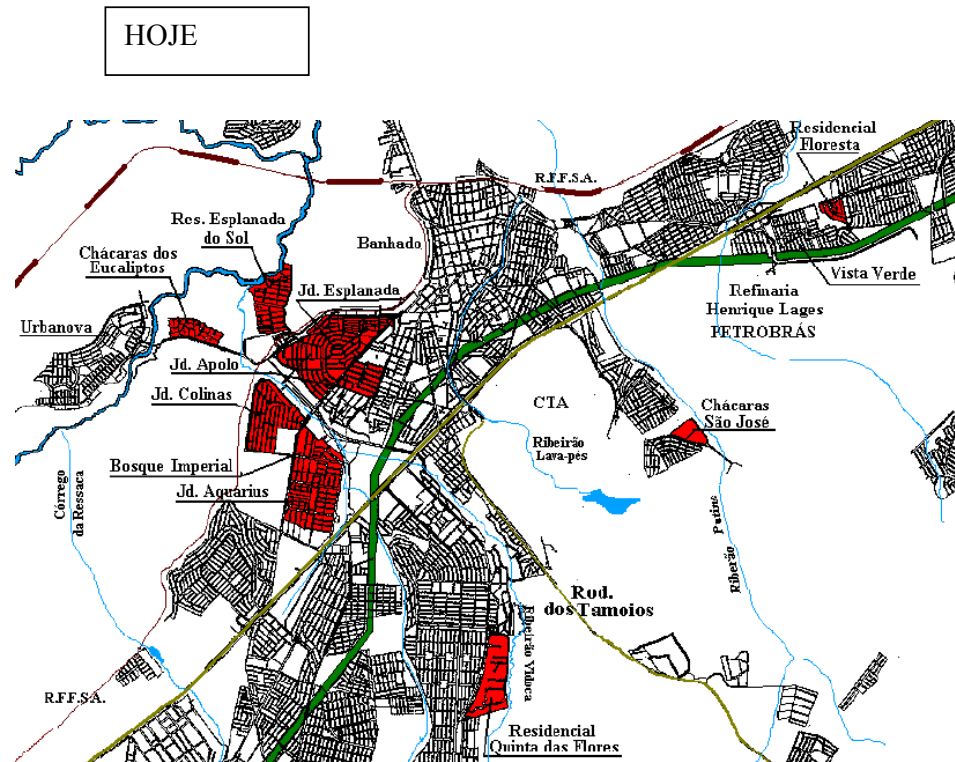
Esta legislação propiciou uma nova alavanca no mercado imobiliário tanto para as edificações residenciais quanto para o uso comercial. Outra medida que esta lei possibilitou para o crescimento do mercado imobiliário, principalmente na Região Central, foi o projeto de revitalização.

A implantação de novos edifícios comerciais, em 1996, como o Metropolitan Office, localizado na avenida João Guilhermino, na Região Central, foi reflexo deste programa, promovido pelo Poder Público local, em 1997. Este projeto de revitalização da Região Central teve como objetivo atrair mais investimentos e, assim, estimular a construção de novos edifícios. Em parte, esta política propiciou a instalação do edifício comercial Tech Tower, localizado na avenida Nelson D'Ávila, implantado em 1998 (Figura 5.10).



**Figura 5.10:** Edifício Tech Tower, localizado na Av. Nelson D'ávila, Centro.  
Fonte: CES Engenharia.

Com o início da década de 2000, há um incremento no processo de verticalização na Região Sul de São José dos Campos, porém menos intenso que na Região Oeste. No entanto, na Região Sul apresenta uma infra-estrutura de transporte coletivo e consta de muitos estabelecimentos comerciais e de serviços para atender a grande população. Hoje (Figura 5.11), constata-se um processo de verticalização no bairro Floradas de São José, com um aumento de três edifícios comerciais e um lançamento em 2005, o edifício comercial Olympus Office. Não foram observados novos lançamentos na região central, embora tenha sido lançado o flat Blue Tree Tower, na Vila Adyanna.



**Figura 5.11** Hoje - (A) Panorama atual da localização da elite e (B) croqui da localização dos edifícios de escritórios em S. J. Campos.  
Fonte: Fernandes (2002) e Paiva (2005).



Com o início da década de 2000, há um incremento no processo de verticalização na Região Sul de São José dos Campos, porém menos intenso que na Região Oeste. No entanto, na Região Sul apresenta uma infra-estrutura de transporte coletivo e consta de muitos estabelecimentos comerciais e de serviços para atender a grande população. Consta-se um processo de intensa verticalização no bairro Floradas de São José, verificando um aumento de três edifícios comerciais e um lançamento em 2005, o edifício comercial Olympus Office. Não foram observados atuais lançamentos de edifícios de escritórios na região central, embora tenha sido lançado o hotel Blue Tree Tower, na Vila Adyanna.

Na Região Central, o problema de abandono do caráter habitacional tem promovido uma decadência na Avenida Nelson D'Ávila, com reclamações de comerciantes e moradores locais, quanto à segurança e prostituição (JORNAL VALEPARAIBANO, 25 de agosto de 2005). O problema de congestionamento nas vias deve-se à própria estrutura das mesmas, construídas com poucas possibilidades para ampliar, a não ser que o governo local custeie as despesas para indenizar as desapropriações. Isto requer um projeto de grande vulto, além da necessidade de promover alterações na legislação urbanística.

Durante esse período, tem-se início o processo de ocupação da Região Oeste, sobretudo, do bairro Jardim Aquarius, fomentado pela inauguração do Shopping Colinas (1997) e dos condomínios fechados de alto padrão, que aliado à conclusão do Anel Viário (1999) e à inauguração de um segmento da UNIVAP (2000), lhe conferiram uma maior valorização imobiliária. Desde 2000, verifica-se a construção de edifícios comerciais na região, totalizando três em funcionamento e mais quatro para lançamentos nos próximos anos (Tabela 5.2).

**TABELA 5.2. RELAÇÃO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS NO BAIRRO JARDIM AQUARIUS**

<b>Ano</b>	<b>Edifício</b>	<b>Endereço</b>	<b>Construtora</b>
2000	Espaço Aquarius	R. das Arraias, 80	Raposo Eng
2002	Aquarius Business Center	Av. Alfredo Ignácio N. Penido, 305	Santa Izabel
2003	Madison Tower	Av. Alfredo Ignácio N. Penido, 335	Montante
<b>Previsão</b>	<b>Novos lançamentos</b>	<b>Endereço</b>	<b>Construtora</b>
2006	Le Classique	Av. Alfredo Ignácio N. Penido, 255	Montante
2006	Terraço Aquarius	R. das Carpas, sn	Viga
2006	Opusville	R. Juiz David Barrilli, 276	Primon
2007	Atlântico Empresarial	R. Juiz David Barrilli, 304	Correa Lima

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Os novos empreendimentos imobiliários, implantados nestas regiões, distinguem-se tecnológica e arquitetonicamente dos edifícios comerciais, de décadas anteriores, em função

das inovações tecnológicas nos ramos de telecomunicação e de informática (Figura 6.8). Um outro aspecto que se observa nos novos edifícios refere-se à segurança, considerada um dos principais quesitos, enfatizado na publicidade pelas construtoras e imobiliárias. Atualmente, há quatro lançamentos de edifícios comerciais na Região Oeste, que devem ser entregues no próximo ano (Tabela 5.3).

**TABELA 5.3.** RELAÇÃO DOS LANÇAMENTOS DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS NA REGIÃO OESTE.

Edifícios comerciais	Endereço	Construtora
Le Classique	Av. Alfredo Ignácio N. Penido, 255	Montante
Terraço Aquarius	Av. Alfredo Ignácio N. Penido	Viga
Opusville	R. Juiz David Barrilli, 276	Primon
Atlântico Empresarial	R. Juiz David Barrilli, 304	Correa Lima

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Os novos empreendimentos imobiliários para o setor enfatizam a ‘contemporaneidade’, como publicidade, dada pela instalação de avançadas tecnologias de comunicação e de segurança (Figura 5.12). Há câmeras espalhadas no recinto e vigilância nos elevadores. Muitos destes edifícios empregam mão-de-obra terceirizada. Porém, a ênfase na segurança é questionável, pois o que se observa é uma maior burocracia na entrada dos clientes/pacientes.

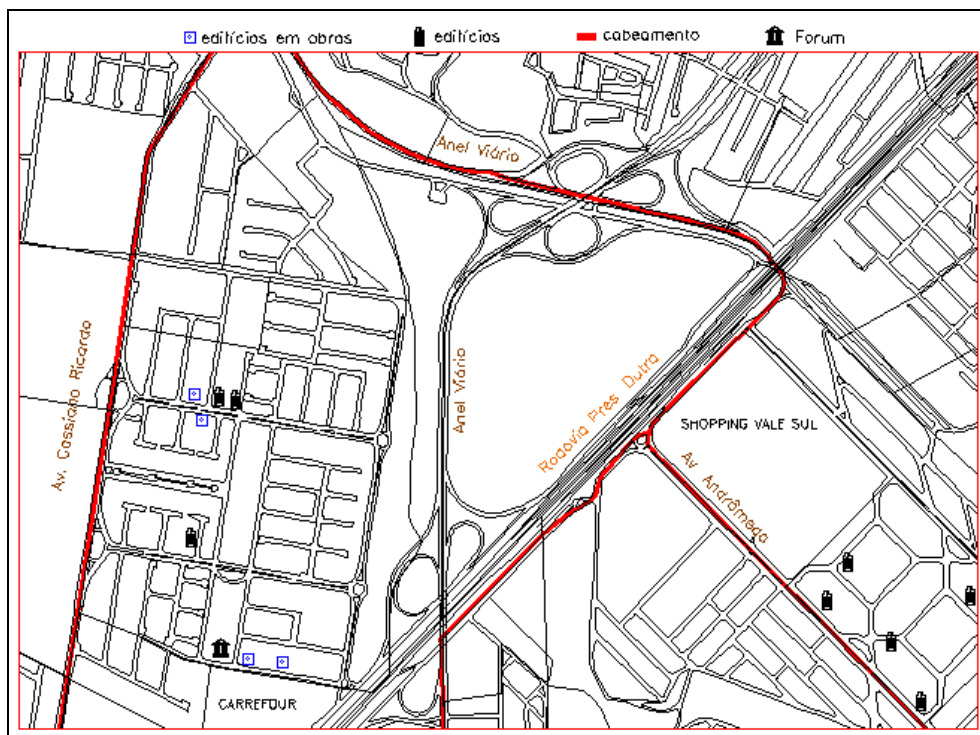


**Figura 5.12:** Ilustrações dos próximos lançamentos no Jardim Aquarius.

Fonte: Imobiliárias.

A Região Oeste vem se destacando pelo *boom* imobiliário, constatado pelos inúmeros canteiros de obra de novos empreendimentos imobiliários. O processo de verticalização, a partir de 2000, vem promovendo uma valorização fundiária, de modo intenso, com a instalação de condomínios de residências de alto padrão. Porém, o bairro Jardim Aquarius

ainda é deficiente em questão de serviços e atividade comercial tradicional. Acredita-se que por esta razão, muitos dos edifícios comerciais têm restaurantes e/ou lanchonetes na sobreloja e/ou térreo, para atender aos funcionários do próprio edifício e das salas alugadas (Figura 5.13).



**Figura 5.13:** Croqui da localização dos edifícios de escritórios e futuras implantações nas Regiões Oeste e Sul (2005)

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Outra observação, diz respeito à ausência de sinalização para travessia de pedestres na principal via de acesso à região oeste, a Avenida Cassiano Ricardo. Esta falta de preocupação das autoridades locais para com o pedestre revela um caráter excludente e segregacionista para com população, dependente de transporte coletivo urbano. Esta postura do Poder Público local demonstra ser um aspecto de uma política de enfatizar o transporte individual, pode ser por sua própria negligência na gestão para a sociedade como um todo. Corroborando com o que diz Villaça (1998), sobre a elite dominar o tempo de deslocamento da população e no processo de segregação embutido na adoção pelo transporte individual. Na região oeste, as Avenidas Alfredo Ignácio de N. Penido, Salmão e Tubarão tendem a se tornarem eixos de

atividade comercial, verificados na presença de edifícios comerciais de alto padrão nos novos lançamentos.

#### **5.4 O PLANEJAMENTO URBANO ADOTADO PELO PODER LOCAL**

Neste trabalho, a abordagem para o desenvolvimento endógeno, em que procura fornecer condições locais que melhor se ajustarem às exigências da produção flexível e de inovações, é o que vêm sendo adotada pela Administração Pública de São José dos Campos, apesar de se tornar refém dos grandes grupos privados, que decidem a localização.

Os critérios de localização utilizados pelas empresas ainda dependem em grande parte, da proximidade com o mercado consumidor, proximidade com o mercado fornecedor de matérias primas e qualificação de baixo custo, da qualidade da infra-estrutura viária e de telecomunicações existente e até da docilidade da mão-de-obra local. Sendo assim, pode-se concluir que as estratégias do Poder Público local, de atrair investimentos através de incentivos fiscais, não são tão interessantes para os empresários, em geral, pois atualmente a produção industrial perdeu peso no processo de urbanização, que agora vem sendo desempenhado pelo setor terciário. Observa-se na Tabela 5.4, os principais motivos que determinam a localização de uma empresa no município, apesar de ter sido realizada para a Região Administrativa de São José dos Campos, as respostas podem ser inferidas para outras escalas.

As principais motivações para a instalação de empresas ainda são proximidade com o mercado consumidor, seguido pela proximidade com o fornecedor de insumo e a acessibilidade ao sistema de transporte.

TABELA 5.4 GRAU DE IMPORTÂNCIA DOS FATORES PARA INSTALAÇÃO DA EMPRESA NO MUNICÍPIO.

Unidades Locais de Serviços, por Grau de Importância dos Fatores Considerados para Instalação no Município, segundo Fatores de Decisão Região Administrativa de São José dos Campos 2001								
Fatores de Decisão	Indiferente ou Nulo		Pouco Importante		Importante		Muito Importante	
	Nº Abs.	%	Nº Abs.	%	Nº Abs.	%	Nº Abs.	%
Baixo Custo da Mão-de-Obra	10.976	76,31	2.083	14,49	813	5,65	511	3,55
Qualificação e Treinamento de Mão-de-Obra	11.293	78,51	1.217	8,46	1.395	9,70	478	3,32
Proximidade dos Fornec. de Insumos	10.014	69,62	1.926	13,39	1.025	7,13	1.417	<b>9,86</b>
Proximidade do Mercado Consumidor	5.416	37,66	366	2,55	3.337	23,20	5.264	<b>36,60</b>
Proximidade de Outras Unidades	12.970	<b>90,18</b>	621	4,32	188	1,30	604	4,20
Acessibilidade ao Sistema de Transportes	9.944	69,14	1.208	8,40	1.921	13,35	1.310	<b>9,11</b>
Infra-estrutura de Telecomunicações	10.195	70,88	1.055	7,33	2.585	17,97	548	3,81
Qualidade de Vida para Funcionários	11.159	77,59	669	4,65	1.627	11,31	928	6,45
Proximidade de Centros de Pesquisa	12.419	86,34	996	6,92	715	4,97	254	1,76
Incentivos Fiscais pelo Gov. Federal	13.090	91,01	558	3,88	376	2,61	359	2,50
Incentivos Municipais - Menor IPTU	12.910	89,96	660	4,60	380	2,65	399	2,78

Fonte: SEADE, PESQUISA DA ATIVIDADE ECONÔMICA PAULISTA – PAEP-20001.

De acordo com a ‘receita’ do Banco Mundial para promover o desenvolvimento endógeno, muito dos instrumentos propostos vem sendo aplicado no município joseense, desde a gestão do então Prefeito Emmanuel Fernandes (1998-2004), do PSDB –Partido Social Democrático Brasileiro. Entende-se que este projeto de desenvolvimento esteja em andamento com a eleição do atual Prefeito Eduardo Cury, do mesmo partido.

No entanto, no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da cidade de São José dos Campos, de 1995, já estabelecia o fortalecimento do setor terciário com o propósito de incentivar à implantação de pequenas e micro-empresas promovendo a descentralização visando um maior desenvolvimento nos bairros e fortalecer os sub-centros. Acredita-se que no processo de descentralização já estaria um ‘interesse velado’ de formar um novo centro, pois o Centro Velho não corresponderia mais a uma cidade ‘tecnologicamente moderna’, que data da gestão de Sobral com a política de desenvolvimento do município, denominado Passos do Gigante.

Dentre estas propostas, muitas já foram realizadas e outras em vias de se realizar, como a implantação de incubadoras; investimentos em infra-estrutura como o Anel Viário, a implantação e expansão da rede de cabeamento de fibra óptica; a implantação da educação pelo ‘*empreendedorismo*’ nas escolas; a criação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico (nesta mesma secretaria há a Assessoria de Planejamento Estratégico), funcionando para dar “suporte técnico e fomento as novas empresas que querem se instalar na cidade” (Prefeitura Municipal de São José dos Campos). Os principais programas desta secretaria podem ser visualizados na Tabela 5.5.

**TABELA 5.5.** PROGRAMAS OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO NO MUNICÍPIO

Sala do empreendedor	Orientar as empresas, agilizando os processos para abertura: liberando o alvará em cinco dias e regularizando as atividades domésticas com a Lei de Fundo de Quintal.
PAT- Posto de Atendimento ao Trabalhador	Cadastramento e recolocação do trabalhador, além de orientações trabalhistas, oferecendo cursos de qualificação profissional.
BEJ – Banco do Empreendedor Joseense	Oferece linhas de crédito a baixo custo, financia empreendedores que queiram se instalar no município, mesmo sendo informal.
Disque Serviços	Cadastramento e encaminhamento de atividades de serviços.
Fomento ao turismo local	Além de promover a indústria do turismo, preservar a cultura, patrimônio histórico e ambiental

Fonte: PMSJC- SDE

Alia-se, a esta política, a legislação criada para incentivar a instalação de empresas que queiram se implantar no município, através de benefícios fiscais como a redução do ISSQN para 2% , e o Decreto nº. 11152 de 2003, que regulamenta a Lei Complementar nº 256 de 2003. Esta lei concede incentivos fiscais, como isenção de impostos (IPTU e o ISSQN), para as empresas que se destinam à exportação; às prestadas por micro-empresas das principais cadeias produtivas e de grande interesse ao município.

Com este procedimento, a administração pública procura atuar como uma empresa, selecionando as áreas que possam interessar ao capital, uma vez que o capital é seletivo. Embora, os benefícios fiscais procurem estabelecer uma relação quanto ao número de empregos gerados e o faturamento de tais empresas, não se pode deixar de considerar que quem decide à localização é a própria empresa, enquanto for interessante do ponto de vista do capital.

A partir desta análise preliminar, avalia-se que o planejamento urbano, adotado pela administração pública, vem reforçando a idéia do ‘desenvolvimento econômico endógeno’ que tende a refletir no espaço urbano através da concepção de um ‘novo centro’, criado pela elite, e condizente com as características de uma *cidade moderna* que exprime sua vocação tecnológica.

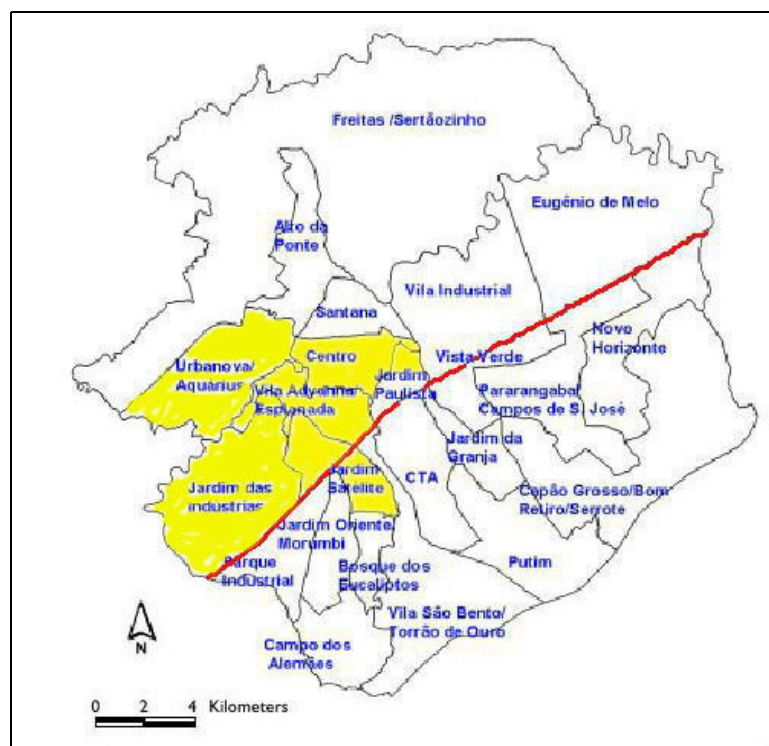
## CAPÍTULO VI

### ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS: UM ESTUDO DE CASO

Este capítulo procura desenvolver uma análise das atividades exercidas pelos usuários dos edifícios de escritórios, para verificar se os serviços são as principais atividades destes empreendimentos imobiliários em função da oferta de tecnologia oferecida pelos mesmos. Também, procura verificar se há alguma localização preferencial entre os usuários e entender como percebem o espaço urbano.

#### 6.1. AS CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE ESTUDO

Em função da implantação da Rodovia Pres. Dutra (BR-116) que induziu um sentido de expansão urbana ao longo da via, o espaço urbano que abrange a área de estudo pode ser visualizado na Figura 6.1 dos setores sócio-econômicos de São José dos Campos do Atlas de Desenvolvimento Humano, elaborado pela PMSJC (2004).

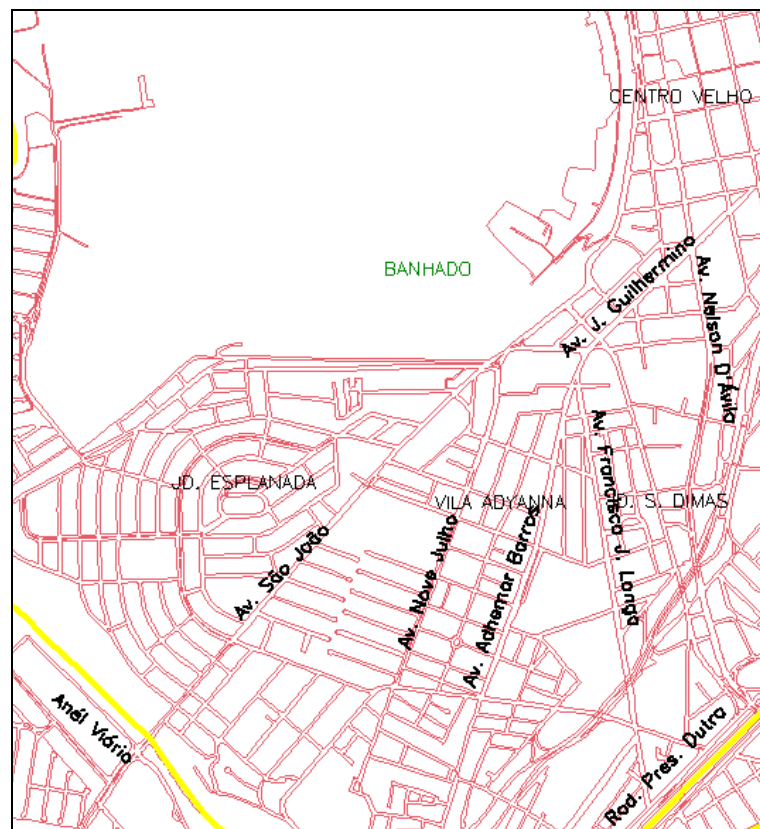


**FIGURA 6.1.** A ÁREA DE ESTUDO SEGUNDO SETORES SÓCIO-ECONÔMICOS DE S. J. DOS CAMPOS  
Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano da PMSJC (2004).



A área de estudo desta pesquisa é a região localizada no Centro, Vila Adyanna, Jardim Esplanada, Jardim Aquarius e Jardim Satélite. Esta área foi selecionada, por concentrar os edifícios comerciais.

A região central, tradicionalmente, é a área onde se concentra a atividade comercial e de prestação de serviço, uma vez que tais atividades requerem centralidade e fluxo de pessoal, material e informação. A área central foi ocupada pela elite joseense até ser abandonada pela classe abastada que tendeu a se deslocar na direção oeste. Primeiramente, se expandiu em direção aos bairros da Vila Adyanna e Jardim São Dimas, na década de 1970 (Figura 6.2). Nestes bairros, observou-se um intenso processo de verticalização com a construção de edifícios tanto para moradia como para atividade econômica. Este deslocamento da classe de alta renda tende a influenciar o deslocamento das atividades comerciais e de serviços voltados para esta parcela da população, segundo Fernandes (2000).



**FIGURA 6.2.** CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS NA REGIÃO CENTRAL.  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005), CD-ROM Cidade Viva (2004).

As principais vias da área central na cidade, onde se localizam os edifícios comerciais, são as avenidas: XV de Novembro, Dr. Nelson D'Ávila, João Guilhermeino, Nove de Julho,

São João, Adhemar de Barros e José Francisco Longo e as ruas Vilaça, Euclides Miragaia, Paulo Setúbal, Mt Egydio Pinto e Serimbura. A área central viveu uma fase de abandono, como consequência da implantação dos shoppings centers que absorveu os consumidores de maior poder aquisitivo, bem como os problemas de congestionamento, de estacionamento, de segurança e de degradação física do espaço urbano (RICHTER, 2000).

Como consequência, a Prefeitura de São José dos Campos elaborou um projeto de revitalização da área central, em 1997, visando resgatá-lo como espaço de oportunidade de negócios na cidade, através do embelezamento das praças e modernização das vias públicas, recuperação de calçadas e fachadas de prédios, como também concedendo incentivos fiscais para a construção de edifícios-garagem e para a ocupação de terrenos ociosos para essa atividade (FERNANDES, 2002).

A Região Oeste caracteriza-se pela ocupação da população de mais alta renda. A partir de 1992, com a inauguração do supermercado Carrefour e, em 1997, com a abertura de mais um shopping Center, o Colinas, a região tem sido alvo de grandes investimentos tanto públicos quanto privados, constatados pela crescente verticalização e a implantação de condomínios fechados de alto padrão, entre os quais o Parque Residencial Aquarius.

A tendência de expansão imobiliária verifica-se pelo crescente volume de construções e pela atração de diversos negócios e serviços. Na Tabela 6.1, se pode verificar a quantidade de projetos aprovados que se concentra no bairro Jardim Aquáriu. A região foi beneficiada pela conclusão das obras do anel viário, permitindo, assim, uma maior acessibilidade à cidade como um todo.

**TABELA 6.1. PROJETOS APROVADOS PELA PMSJC (2003 A 2004).**

<b>Bairro</b>	<b>Projetos aprovados</b>
Aquáriu	27
Satélite	5
Urbanova	5
Santana	3
Outros	31

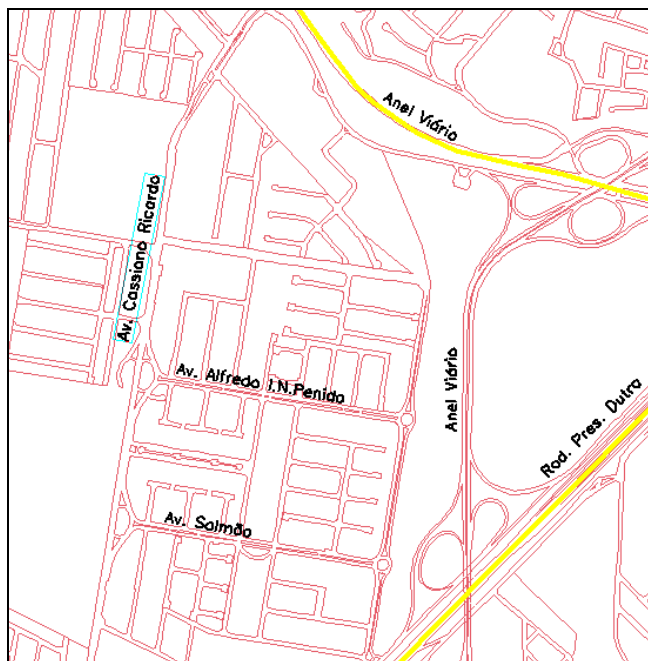
Fonte: Extraído de Borges (2004) – Secretaria de Obras da PMSJC.

Por conseguinte, a região vem atraindo as atividades comerciais, negócios e serviços, favorecidas pela intervenção do Poder Público local, que promoveu alterações na legislação urbanística e melhorias no sistema viário, como o Anel Viário. A construção de

empreendimentos imobiliários, como edifícios comerciais e hotéis, denota esta tendência de crescimento vertical no bairro Jardim Aquarius.

Os principais eixos viários com características comerciais são as Avenidas Cassiano Ricardo, Alfredo Inácio Nogueira Penedo, Salmão e Tubarão, as ruas (com tendências comerciais) Jorge de Oliveira Coutinho, Dr. Tertuliano Delfim Júnior e Jorge Davi Barrili (Figura 6.3).

Neste bairro, ainda, existem vazios urbanos à espera de valorização imobiliária, que pode se inferir no processo de especulação imobiliária pelos principais agentes sociais, incorporadores e ou proprietários de terreno. Os especuladores imobiliários beneficiam-se das melhorias em infra-estrutura realizadas pelos impostos públicos, as quais atingem apenas uma parcela da população, os proprietários dos terrenos (que nada investem) em detrimento de toda a sociedade.



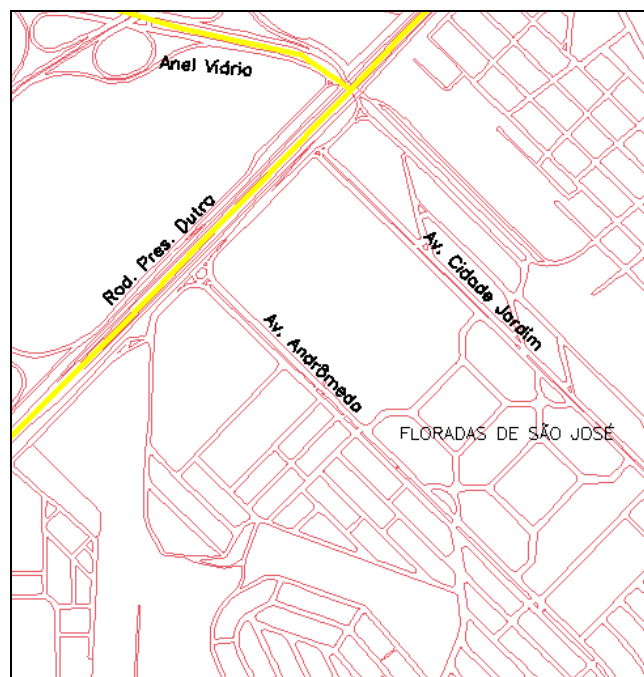
**FIGURA 6.3.** CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS DA REGIÃO OESTE.  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005), CD-ROM Cidade Viva (2004).

A Região Sul é a região de maior concentração populacional do município. O bairro Jardim Satélite foi a segunda área que atraiu o maior número de atividades comerciais do período de 1991 a 2000. A região caracteriza-se como importante sub-centro, em função da concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços, atrás, somente, da Região Central, segundo Sousa (2004). Esta região vem sendo alvo de novos empreendimentos

imobiliários desde a mudança no zoneamento, que permitiu que a utilização do espaço da antiga fábrica das Alpargatas fosse utilizada por outras atividades. Esta alteração possibilitou a implantação do Shopping Desconto (atual Vale Sul Shopping) e incentivou o mercado imobiliário através da construção de edifícios residenciais e comerciais.

A partir deste *boom* imobiliário, surgiu o bairro Floradas de São José, desvinculado do bairro Jardim Satélite. Este novo bairro caracteriza a crescente verticalização na região, voltada, preferencialmente, para classe média. Porém, uma especificidade deste bairro é a ausência de condomínios fechados.

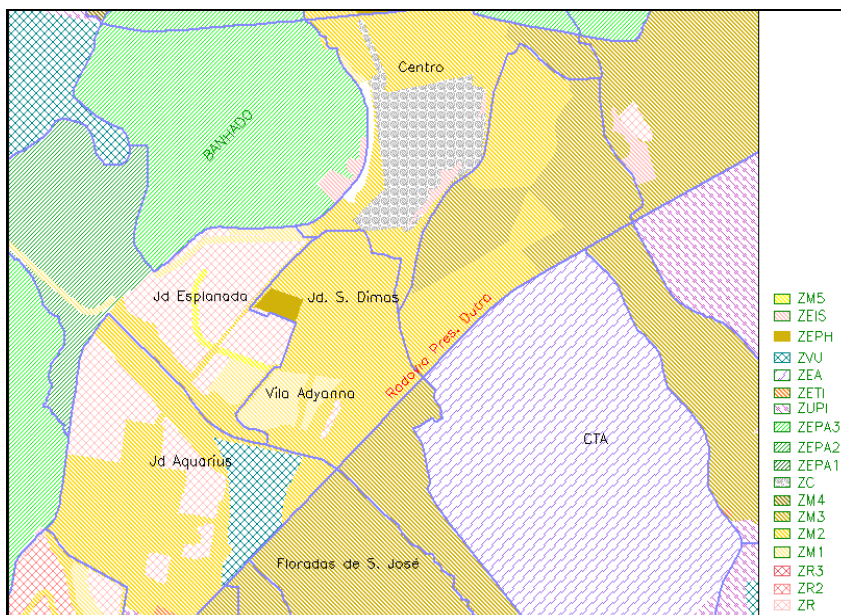
As principais vias de tendência comercial nesta região são: as Avenidas Andrômeda, Cidade Jardim, Perseu e Cassiopéia, as ruas Francisca Maria de Jesus, José Alves dos Santos, José Augusto dos Santos e Moisés Tristão dos Santos (Figura 6.4).



**FIGURA 6.4.** CROQUI DOS PRINCIPAIS EIXOS VIÁRIOS NA REGIÃO SUL  
 Fonte: Elaborado por Paiva (2005), CD-ROM Cidade Viva (2004)

## 6.2 METODOLOGIA

Foi estabelecido como área de estudo, os bairros onde se concentram as edificações de escritórios na cidade: a Região Central abrangeria o Centro e os bairros Vila Adyanna e Jardim São Dimas; a Região Sul compreenderia o bairro Floradas de São José e a Região Oeste estaria representada no bairro Jardim Aquarius (Figura 6.5).



**FIGURA 6.5:** ÁREA DE ESTUDOS PARA A APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS.  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Inicialmente, foi feito um levantamento *in loco* das informações gerais dos edifícios comerciais, com os seguintes dados: ano, nome do edifício, endereço, total de salas, nº. de andares, construtora e metragem média das salas.

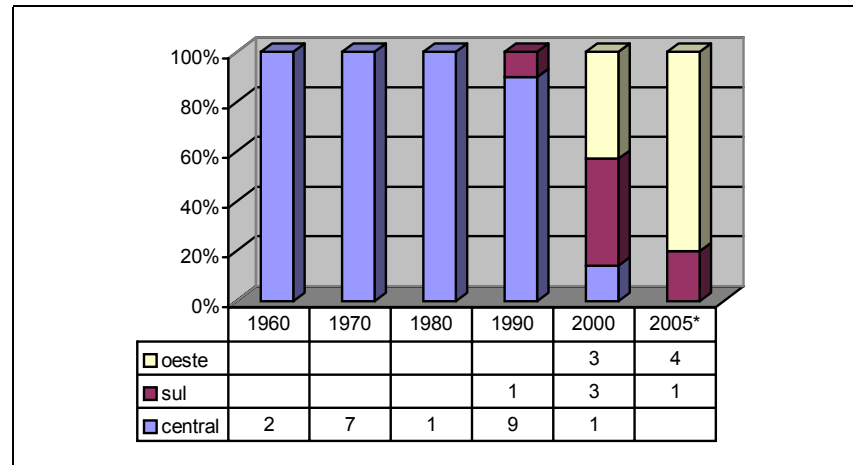
Decidiu-se que a metragem média das salas seria relevante para a análise, no sentido de avaliar se o espaço físico das salas comerciais estaria condizente com a atividade. Esta opção foi tomada considerando que o setor de serviços, ditos modernos, tem requerido alterações no espaço dos escritórios, cuja preocupação é com a funcionalidade e conforto em decorrência do uso de novas tecnologias e da forma de organização e de relacionamento entre os funcionários.

Do ponto de vista do ambiente físico, as salas individuais cedem lugar aos escritórios panorâmicos, com o uso de divisórias baixas permitindo fácil comunicação entre os funcionários. Estes espaços empresariais têm se revelado um mercado promissor, tanto que foi lançado a 7ª Office Solution em São Paulo, pela Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, no qual se reuniram diversos ramos do setor (IMOVELWEB).

Foram excluídos da pesquisa os edifícios sem elevadores, que além de viabilizar o trabalho de campo, possibilitava estender a temática ao processo de verticalização que se verificou na cidade. Não foram considerados, no levantamento, os edifícios considerados

mistos, ou seja, àqueles que permitem o uso comercial concomitantemente com o uso residencial e foram excluídos, também, os de uso exclusivo de consultórios médicos e/ou odontológicos, como por exemplo, o edifício comercial Med Center, na Vila Adyanna.

A partir deste levantamento na área de estudo foi possível estabelecer a localização de tais edificações no espaço urbano, que fora utilizado para o arruamento inteligente e assim, analisar a sua distribuição espacial ao longo das décadas em análise (Figura 6.6).



**FIGURA 6.6.** DISTRIBUIÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA CIDADE DE S. JOSÉ DOS CAMPOS (1960-2005).

Fonte: Elaborado por Paiva (2005). \* edifícios em obra

A partir do trabalho de campo, foram levantados um total de 2033 salas comerciais, concentradas nas regiões centro, sul e oeste. Procurou-se aplicar os questionários nos edifícios, conforme o ano de sua construção e o bairro, selecionando alguns edifícios, embora tais empreendimentos imobiliários tenham predominado na Região Central até a década de 1990.

A análise, para obter uma amostragem para a aplicação dos questionários, foi definida tendo como base Krejcie e Morgan *apud* Gerardi e Silva (1981), que determina o tamanho da amostra de acordo com o tamanho da população. De acordo com esta base, propôs-se aplicar os questionários em 327 salas comerciais de empresas distintas.

A partir da amostragem de 327 salas comerciais como um todo, determinou-se à proporção de salas comerciais por região de estudo para a aplicação dos questionários. Com relação à área de estudo, a participação que cada região teria no universo da pesquisa foi a seguinte: na região central corresponde a 67,7 % dos edifícios de escritórios, na região sul corresponde a 20,1 % e na região oeste corresponde a 12,2 % (Tabela 6.2). Com este

mecanismo, deveria-se aplicar um total de 221 questionários na região central; 66 questionários na região sul e 40 questionários na região oeste.

**TABELA 6.2.** PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DAS SALAS COMERCIAIS DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS SEGUNDO A ÁREA DE ESTUDO.

<b>Região</b>	<b>Total de Salas</b>	<b>Participação (%)</b>	<b>Questionário</b>
Centro	1377	67,7	221
Oeste	247	12,2	40
Sul	409	20,1	66
Total	2033	-	327

Fonte: Levantamento de campo, elaborado por Paiva (2005).

Conforme a metodologia, os questionários foram aplicados às empresas, instaladas nos edifícios comerciais, focando as regiões onde se concentram tais estabelecimentos imobiliários. O questionário aplicado teve por objetivo a caracterização do perfil das empresas instaladas: quanto à propriedade, área útil e ao porte. O conhecimento do perfil das empresas instaladas nos edifícios pode fornecer indícios importantes para conhecer o tipo de estabelecimentos que precisem de subsídios. Este conhecimento possibilita desenvolver propostas que possam fomentar ainda mais o incremento de novos estabelecimentos, bem como gerar mais emprego.

Apesar do lucro ser o cerne da atividade econômica, se procurou especificar o comportamento dos empresários quanto ao espaço urbano e entender quais são os principais motivos da empresa em se instalar em determinado edifício e região. Por fim, buscou-se avaliar se há uma localização desejável por parte dos entrevistados.

Com a apresentação de uma carta-ofício da universidade e do cartão de identificação da instituição, procurou-se pedir a autorização ao responsável pelo edifício comercial para a aplicação do questionário. Os questionários seriam entregues aos escritórios pelo porteiro/recepcionista para serem devolvidos ao mesmo em dia marcado. Decidiu-se que o prazo para responder seria de dois dias, uma vez que um prazo maior não influenciaria na análise, além da possibilidade de não ser respondido e/ou devolvido.

Houve dificuldade em aplicar o questionário, pessoalmente, nas salas comerciais pela proibição enfatizada das autoridades responsáveis dos mesmos (zelador, síndico ou administrador do condomínio), como norma da ‘convenção’ do edifício, alegando questão de segurança. Decidiu-se, então, entregar os questionários aos porteiros para serem distribuídos aos escritórios, excluindo as salas vagas. Ressaltou-se que o questionário deveria ser entregue

para cada empresa, uma vez que ocorre de uma mesma empresa se instalar em várias salas no mesmo edifício comercial.

Como ponto negativo, esta metodologia não se mostra eficiente em função da imprevisibilidade na entrega dos questionários, como também pela recusa dos funcionários em colaborar com a pesquisa, cujos questionários poderiam ser extraviados ou mesmo, não entregues. Alguns responsáveis pelos edifícios comerciais mostraram-se incomodados ou mesmo arredios quanto à aplicação dos questionários, alegando que não seriam respondidos ou devolvidos, em função da falta de tempo dos profissionais.

Foram poucos os edifícios comerciais que não impuseram resistência ao levantamento das informações gerais dos edifícios e à aplicação dos questionários. A resistência à informação dos edifícios comerciais pode ser exemplificada pela alegação de “invasão de privacidade” declarada pelo síndico de um dos edifícios pelo levantamento fornecido pela própria construtora. Mesmo após ter apresentado a carta-ofício da instituição de ensino.

Neste mesmo edifício, constatou-se que a construção do empreendimento imobiliário para o setor terciário partiu dos proprietários. Ou seja, a multiplicação do solo urbano se realiza também pelos proprietários, que contratam uma construtora ou engenheiro responsável para a realização da obra, independente das empresas incorporadoras. Neste caso, se inserem, como exemplo, o Office Tower na avenida João Guilhemino na Região Central e o Independence, na avenida Andrômeda, na Região Sul.

### 6.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Conforme observado na tabela 6.3, o preço médio por metro quadrado para imóveis alugados para fins comerciais tem apresentado uma tendência de crescimento, embora a região central predomine como a de maior valor em função da infra-estrutura local e da facilidade de acesso. O Jardim Aquarius vem em seguida, com tendência para subir de preço o metro quadrado.

**TABELA 6.3.** EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO POR METRO QUADRADO PARA ALUGUEL PARA SALA COMERCIAL NAS PRINCIPAIS REGIÕES DA CIDADE.

Região	Preço médio por m <sup>2</sup> (1997)	Preço médio por m <sup>2</sup> (2005)	bairro
Central	900 a 1500	1000	Vila Adyanna
Oeste	-	700 a 800	Jardim Aquarius
Sul	300 a 700	500 a 700	Avenida Andrômeda

Fonte: Imobiliárias e Jornal Valeparaibano.



De um total de 327 questionários, 52,9% não responderam, que em número absoluto corresponde a 173 questionários. Pode-se inferir que este resultado deve-se à resistência dos próprios empresários, com relação ao questionário, em função de algum receio dos mesmos com relação à fiscalização; à falta de conscientização quanto à importância de pesquisas acadêmicas, e por isso o desinteresse de participar, deve-se, também, pela ‘falta de tempo’ ou até mesmo, pela ameaça representada pela concorrência de outras empresas num mercado cada vez mais competitivo. Como pode ser, também, referente à não distribuição dos questionários pelos funcionários da portaria, pelos motivos já relatados.

Dentre os questionários respondidos, na Região Central, obteve-se um percentual de 45,7% que corresponde em número absoluta de 101 questionários. Na região oeste, verifica-se uma maior participação dos entrevistados, pois foram respondidos cerca de 95% dos questionários de um total de 40 questionários aplicados. Acredita-se que o alto grau de formação dos responsáveis pela sala comercial tenha sido decisivo na entrega dos questionários respondidos.

Já a Região Sul mostrou-se a mais fraca, no sentido de colaborar com a pesquisa, foram respondidos cerca de 22,7% dos questionários aplicados, dos quais 66 questionários aplicados em número absoluto somente 15 foram respondidos. A baixa adesão à pesquisa pode ser em decorrência da quantidade reduzida de empresas instaladas nos edifícios de escritórios na região. No edifício Independence, de um total de 72 salas comerciais divididas em duas torres, existem 18 empresas ocupando cada torre, de um total de 36 salas.

Entender as razões da falta de interesse da população em colaborar com pesquisas acadêmicas pode ser de grande relevância para futuras abordagens. Tais razões podem ser avaliadas como um descrédito, má vontade ou falta de tempo. Embora o resultado não tenha sido o esperado, dentre os que responderam o questionário algumas observações relativas aos mesmos puderam ser analisadas.

Com relação à propriedade dos estabelecimentos implantados nos edifícios de escritórios levantados na pesquisa de campo, percebe-se que na Região Central, as salas comerciais próprias superam as salas alugadas, enquanto nas outras regiões, o aluguel tenha sido mais preponderante (Tabela 6.4). Acredita-se que a tradição comercial do Centro, aliada à consolidação destes edifícios na região, seja um dos quesitos para este quadro, enquanto que nas demais regiões de análise a implantação destes empreendimentos imobiliários seja

recente. Pode-se estender esta análise em função da resistência da sociedade às novas formas espaciais no espaço urbano.

**TABELA 6.4.** RELAÇÃO DA SITUAÇÃO DA PROPRIEDADE DAS SALAS COMERCIAIS POR REGIÃO DE ESTUDO:

<b>região</b>	<b>Próprio</b>	<b>aluguel</b>
Centro	50	48
Oeste	18	21
Sul	5	10

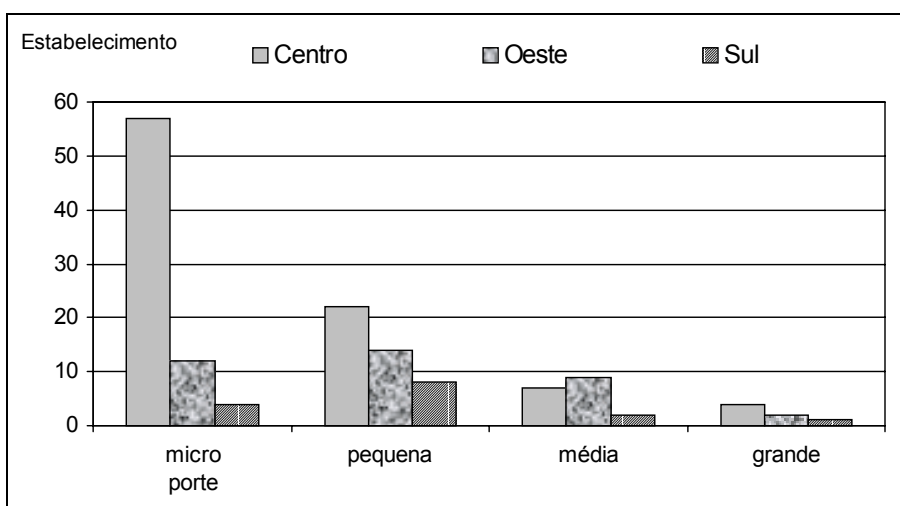
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Ainda com relação à propriedade, outra questão que pode estar envolvida refere-se à existência de espaços disponíveis como oportunidade de negócios, uma vez que o espaço comercial da Região Sul caracteriza-se por estabelecimentos de poucos andares, em geral, cujo preço ainda se mostra interessante, do ponto de vista do empresário. A instalação de uma empresa em uma sala comercial de um edifício de escritório está condicionada ao pagamento de condomínio, o que em muitos estabelecimentos pequenos e em imóveis, tipo casa, sejam mais vantajosos.

Quanto à Região Oeste, a questão do aluguel ser mais preponderante que a propriedade da sala comercial pode estar envolvida no sentido da oferta de infra-estrutura de tecnologia, cujas especificidades técnicas tendem a se tornar obsoletas, fazendo com que empresas ditas de serviços ‘modernos’ precisem de novas instalações. Conforme assinala Rejman *apud* Nobre (2000), é mais interessante para a empresa ser locatária. Pois, com o avanço tecnológico, as edificações tendem a se tornar obsoletas com facilidade. Sendo assim, após o vencimento do contrato de aluguel elas procuram edifícios que ofereçam maiores inovações tecnológicas.

Quanto à classificação das empresas, a predominância de pequenas e micro-empresas (incluindo os autônomos) revela um quadro de expansão deste tipo de porte, desencadeada tanto pela conjuntura econômica atual de fortalecer estes estabelecimentos da PMSJC em conjunto com o SEBRAE (Figura 6.7), quanto pelas ações como o Programa de Desenvolvimento Econômico Local do Banco Mundial que visa promover uma cultura empreendedora. Assim, acentua-se o papel do Prefeito, atribuindo ao poder local a função de principal fomentadora da economia, numa visão de parcerias, incentivando assim, uma rede de cooperação entre pequenos e médios empreendedores, cujo objetivo é o aumento da competitividade, conforme assinala Araújo e Fernandes (2002).

Esta postura observa-se pela Lei Complementar nº. 256, de 2003, que altera a alíquota do ISSQN e dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais a empresas que destinam sua atividade para exportação; prestadas por microempresas e das cadeias produtivas: aeroespacial, automotivo, telecomunicações, tecnologia de informação, desenvolvimento de software, pesquisa e desenvolvimento em C&T e de treinamento empresarial; e de grande interesse do Município.



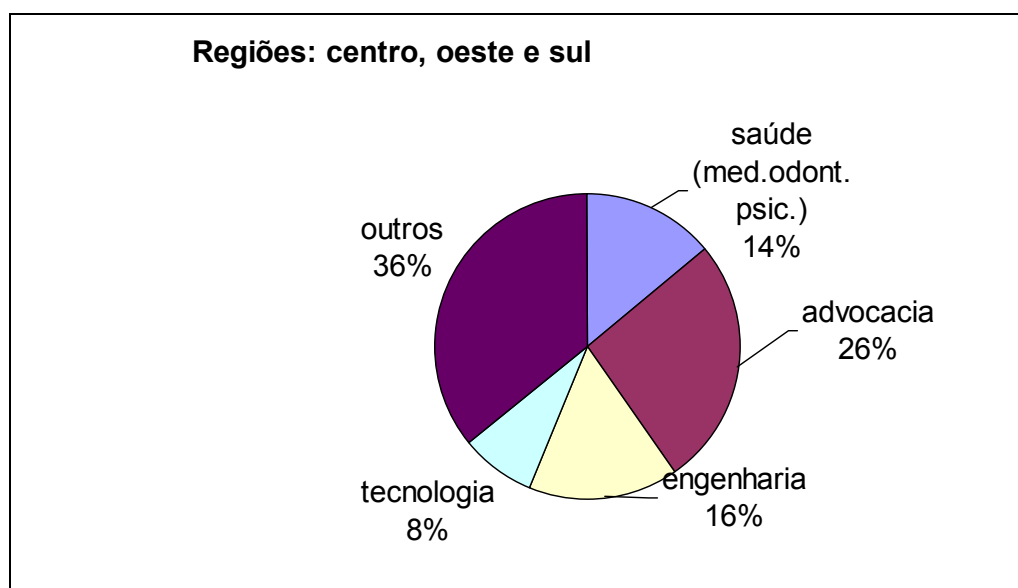
**FIGURA 6.7.** DISTRIBUIÇÃO DO TIPO DE PORTE DOS ESTABELECIMENTOS INSTALADOS NOS EDIFÍCIOS.

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Quanto à atividade exercida nos escritórios, o setor de serviços foi o que predominou, destacando tanto as atividades ditas tradicionais, como advocacia, quanto às atividades ditas modernas, que empregam tecnologia. As pequenas e micro empresas são em parte constituídas por profissionais liberais, comerciantes e pequenos empresários do setor de serviços.

Dentre os que responderam o questionário, os setores de serviços tradicionais foram o que predominaram na pesquisa, constituída pelos serviços de saúde, advocacia, engenharia e tecnologia, além de outros que englobam as seguintes atividades: publicidade, imobiliária, contabilidade, administração de empresas, consultoria diversa, comércio e representações editoras, planejamento e organização de eventos, ensino de línguas, associação de classes, arquitetura e seguros.

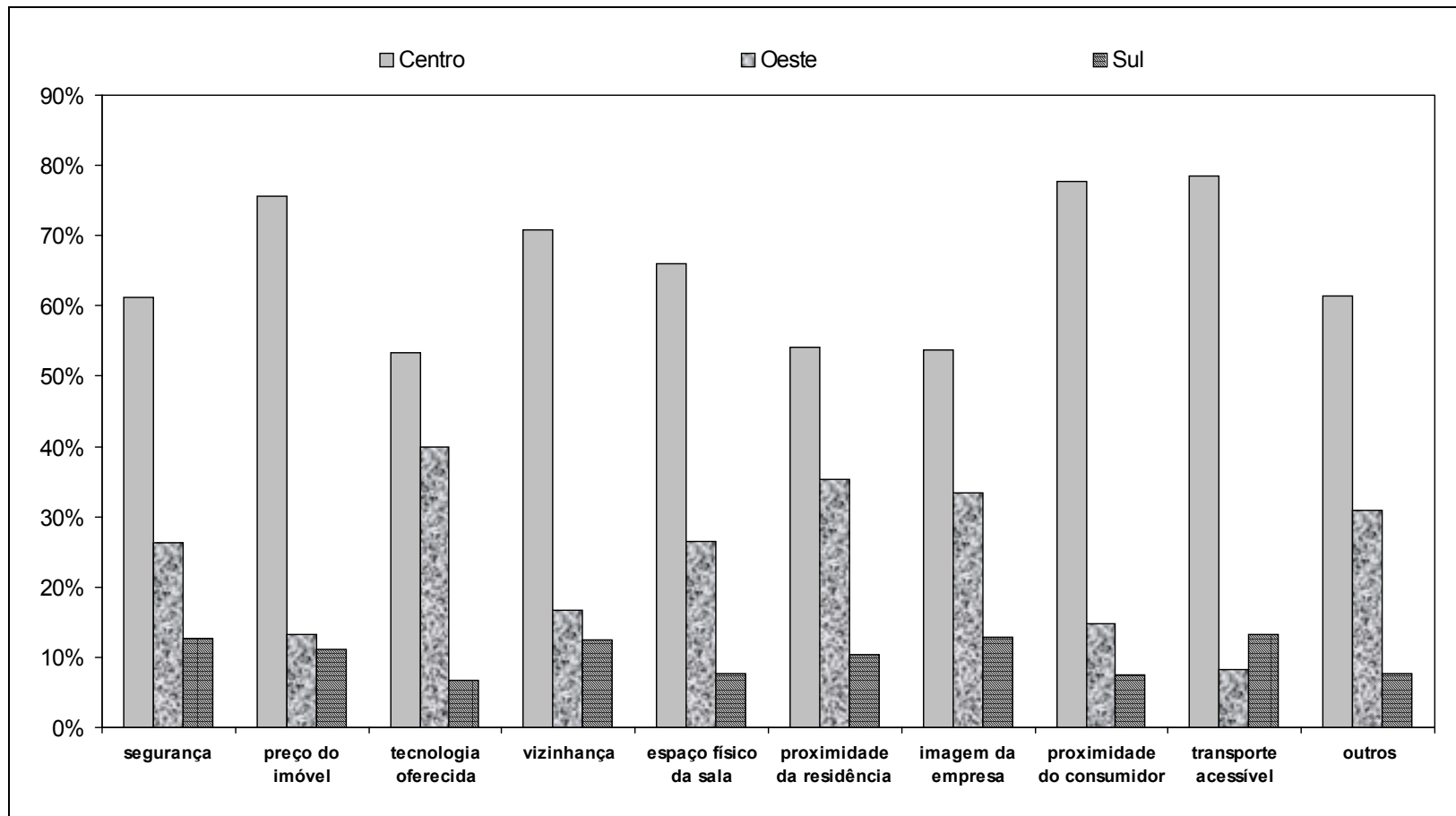
Na Figura 6.8, pode-se notar o percentual da distribuição das atividades na área de estudos que engloba as regiões centro, oeste e sul. Segundo o qual, destaca-se a participação da atividade de advocacia, que corresponde a 26%, seguida da atividade de engenharia, constituída de vários ramos (construção civil, informática, naval, aeronáutica, etc), que corresponde a 16%. A participação do setor de tecnologia é de 8% com tendência de crescimento em face do estímulo oferecido pela legislação n.º. 236, de 2003, e pela implantação das incubadoras de empresas no município.



**FIGURA 6.8.** DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA ÁREA DE ESTUDOS.  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

As incubadoras de empresas tecnológicas instaladas no município tendem a aumentar a demanda por novas empresas surgidas da aliança entre as instituições de pesquisa e de ensino às grandes indústrias, por conseguinte, estimular-se-á novos empreendimentos imobiliários de edifícios de escritórios para atender esta demanda.

Para procurar entender quais os principais motivos que fizeram com que as empresas se instalassem no edifício, o questionário pedia para definir segundo os critérios de segurança, preço do imóvel, tecnologia oferecida pelo edifício, vizinhança, espaço físico das salas, proximidade da residência, imagem da empresa, proximidade com o consumidor, transporte acessível e outros. A partir dos dados, pode-se verificar que os cinco principais fatores que motivaram os estabelecimentos a se instalarem em edifícios de escritórios foram: segurança, seguido do transporte acessível e proximidade do consumidor (Figura 6.9).



**FIGURA 6.9.** FATORES OS QUAIS MOTIVARAM A INSTALAÇÃO DO ESTABELECIMENTO EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS.  
 Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Pode-se analisar, a partir destas respostas, que o enfoque direcionado à questão de segurança, denota a uma questão muito mais ampla, pois o aumento da violência no espaço urbano invade toda a sociedade, de um ideário de não responsável pela situação e por isso, se isolam e se cercam de instrumentos ou mecanismos de proteção. A idéia de que esta situação não faz parte de um processo social e estrutural, desencadeado, historicamente pela desigual distribuição de renda, oriunda da chaga da escravidão no país e do caráter excludente do capitalismo, apenas manifesta-se uma falsa impressão de que a separação física e visual é imprescindível para uma parcela da população. Por isso, há uma tendência de construir fortalezas para as residências como para as empresas, que se verificam na recepção que restringe a entrada nos condomínios fechados e nos novos edifícios comerciais.

Questionando sobre se o estabelecimento, instalado nos edifícios de escritório, desejaria se instalar em outra região, o “não” prevaleceu como resposta correspondendo a 83,5% dos questionários respondidos (Tabela 6.5). Sugere, assim, uma satisfação da empresa para com a localização escolhida, citando em um dos questionários que “atende às necessidades atuais da empresa”.

**TABELA 6.5.** QUADRO DE RESPOSTA SOBRE SE O ESTABELECIMENTO DESEJARIAM SE INSTALAR EM OUTRA REGIÃO.

Região	Sim	Não
Centro	19	80
Oeste	4	36
Sul	2	11
Total	25	127

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

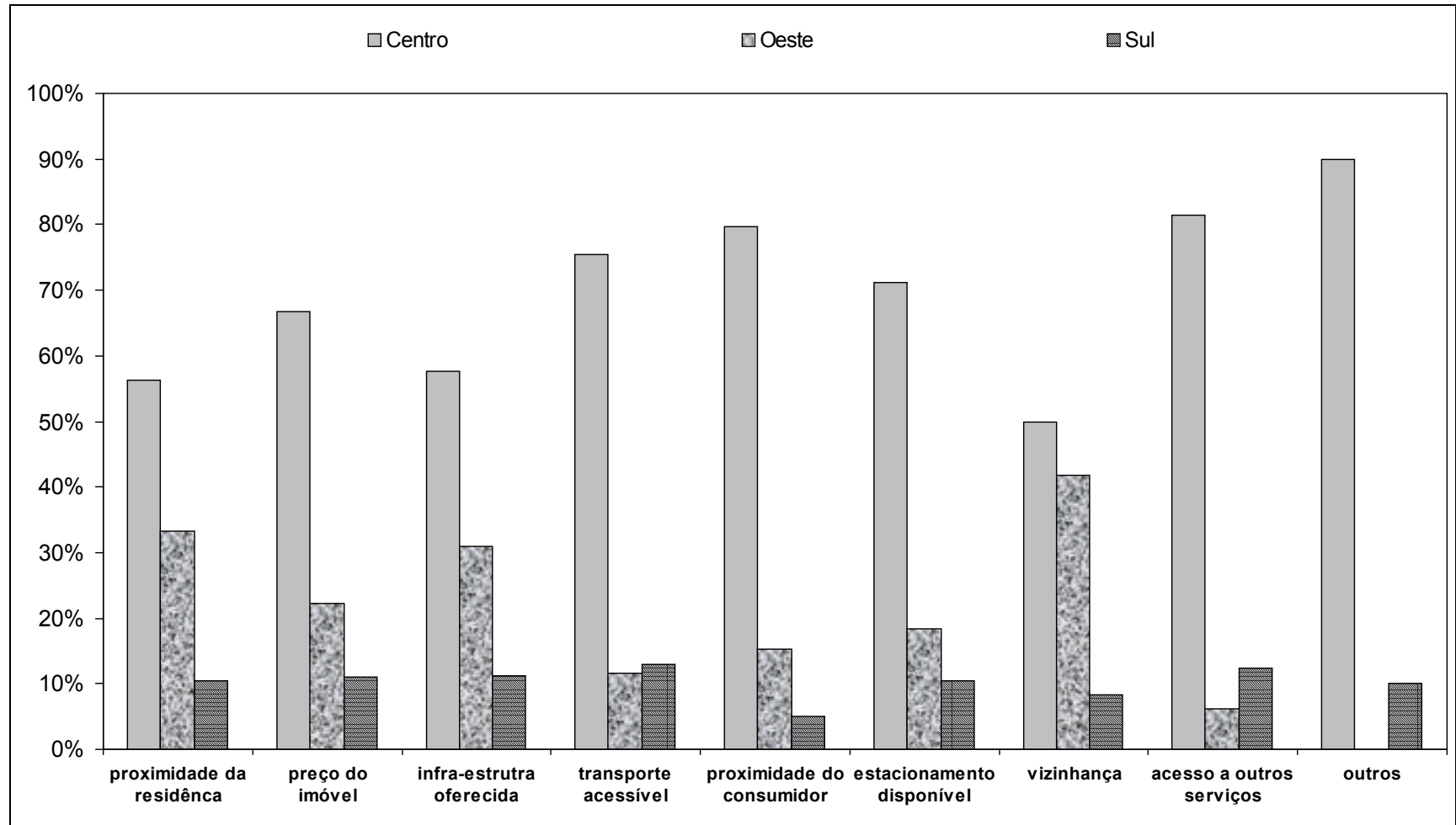
Com relação aos que responderam que desejaria se instalar em outra região, os principais motivos foram: dar visibilidade da empresa, pela proximidade da residência, devido ao bom trânsito, pela infra-estrutura local ou pela proximidade do centro bancário. Quanto à localização preferível, o bairro Jardim Aquarius foi a resposta que predominou em função da transferência do Fórum; por ser uma área que está valorizando, considerado “um novo conceito imobiliário”, segundo um dos depoimentos feitos no questionário. A Região Central, incluindo o Centro velho, a Vila Adyanna e adjacências, também foi bastante citada em função do preço do imóvel (mais em conta), da infra-estrutura local, do acesso aos serviços e

da proximidade do consumidor. Na Região Sul, o Jardim Satélite foi citado pela proximidade da residência e familiares.

Por estas respostas, pode-se avaliar o entendimento de espaço social da parcela da população, que detém os meios de produção, independentemente do porte das empresas, que a percepção da localização como imagem de prosperidade pode influenciar na decisão de escolha de seu negócio. Acredita-se que seja uma forma de segregação e de diferenciação pela concorrência. Para os que se situam ou pretendem se estabelecer na Região Oeste, onde uma fração de alta renda no município se localiza, há uma conotação de *status*, cuja imagem de sua empresa poderá inserir no mercado competitivo que aliado à idéia de bairro nobre possibilitar-se-á que o próprio negócio atraia o grande potencial de consumidor dos moradores.

Para os empresários ou profissionais liberais que citaram o bairro na Região Sul, pode-se deduzir que haja um aspecto cultural de identidade para com o bairro. Este aspecto pode ser de grande valia para pesquisas que enfoquem o caráter simbólico do espaço.

Os principais motivos do estabelecimento empresarial em toda a área de estudos para se instalar na região foram as seguintes: transporte acessível, seguido pelo acesso aos outros serviços e proximidade com o consumidor (Figura 6.10). Estas respostas denotam a lógica da atividade terciária que é à busca pela centralidade, segundo afirma Vargas (2001), pois o que rege esta atividade é o contato social da proximidade com o consumidor, que requer acesso a serviços e comércio, possível com a acessibilidade que é fornecida pelos meios de transporte. Deste modo, verifica-se a relação entre a acessibilidade e a centralidade.



**FIGURA 6.10.** FATORES QUE MOTIVARAM OS ESTABELECIDORES SE INSTALAREM NA REGIÃO.

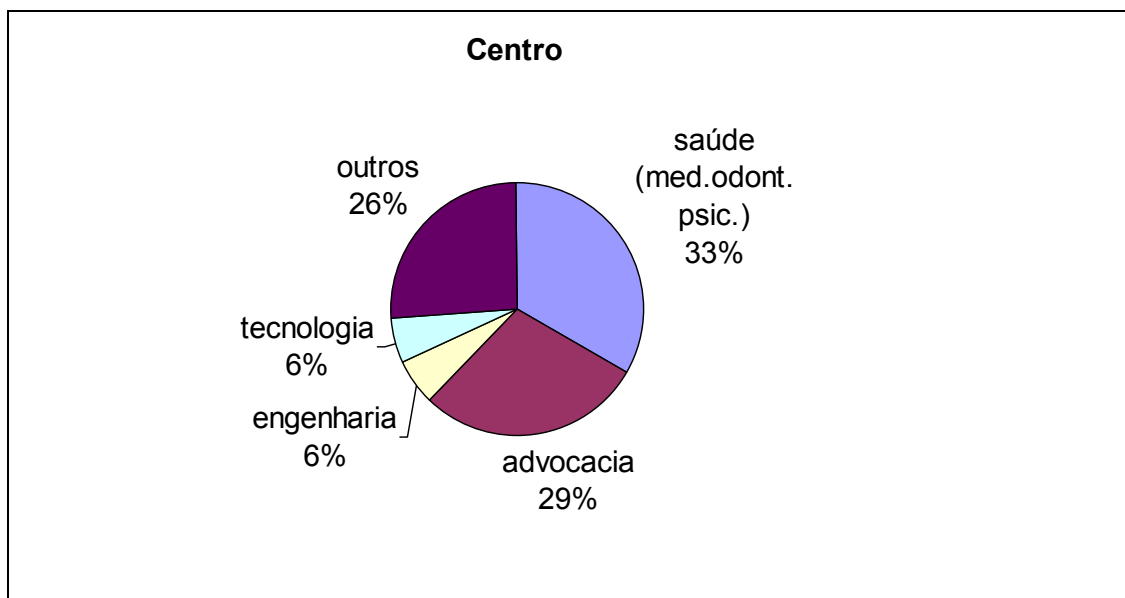
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).



Para uma análise mais detalhada, optou-se pela divisão em regiões de estudo: Central, englobando os bairros Centro, Vila Adyanna, Jardim S. Dimas, Esplanada; Oeste, que abrange o bairro Jardim Aquarius e a Região Sul, composto pelo bairro Floradas de São José.

### 6.3.1 Região Central

Na Região Central, as atividades de saúde (consultório médico e odontológico, psicologia e are médica) foram preponderantes, cuja participação correspondeu a 33% das salas comerciais, seguida da atividade de advocacia que correspondeu a 29%, em parte devido à localização do próprio Fórum na região (Figura 6.11). A categoria outros correspondeu a 26% distribuídos nas seguintes atividades: consultoria, corretor de seguro, agência de viagens, prestadora de serviços, assessoria de comércio exterior, contabilidade, publicidade, projeto de arquitetura e associação de classes. As classes de engenharia e tecnologia corresponderam a 6% de salas comerciais, cada classe.



**FIGURA 6.11.** DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA REGIÃO CENTRAL.

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

Pode-se deduzir que o percentual das atividades de saúde alia-se ao fato da Região Central concentrar os estabelecimentos de saúde como hospital (Santa Casa de Misericórdia, Unimed, Pró-Infância, etc), clínicas e cursos de odontologia e biomédicas das universidades implantadas na cidade, absorvendo pessoal formado nestas instituições, como também pelo

aspecto histórico durante a fase sanatorial em que passou a cidade, nas décadas de 1930 a 1950. Outros fatores são os convênios médicos que as grandes empresas no município oferecem aos seus funcionários.

Os setores de tecnologia e engenharia denotam uma tendência de crescimento em se instalar nas salas comerciais em função da infra-estrutura de tecnologia oferecida pelos modernos edifícios de escritórios, tais como: cabos de alta tecnologia que permitem transmissão de dados e informação, como internet com banda larga, ar condicionado central, redes de telefonia, entre outros.

Os cinco principais fatores que motivaram os estabelecimentos a se instalarem em edifícios de escritórios nesta região foram: transporte acessível, proximidade do consumidor, preço do imóvel, seguida da vizinhança e espaço físico das salas comerciais. Este resultado configura que esta localização assegura uma centralidade, advinda da infra-estrutura implantada, ao longo do tempo pelo Poder Público, de onde as principais vias irradiam em direção às outras regiões, possibilitando uma maior acessibilidade.

Esta acessibilidade advém do terminal de ônibus, localizado na parte do Centro velho, do fluxo de transporte coletivo e alternativo, autorizado pela PMSJC, e dos estacionamentos que reforçam a concentração das atividades comerciais e de serviços na região e com isso, há uma maior aproximação com o consumidor.

Outro fator foi o preço do imóvel como motivação, o que pode ser entendido como uma concorrência entre os edifícios de escritórios para atrair estabelecimentos, já que nesta região há uma concentração destes estabelecimentos imobiliários.

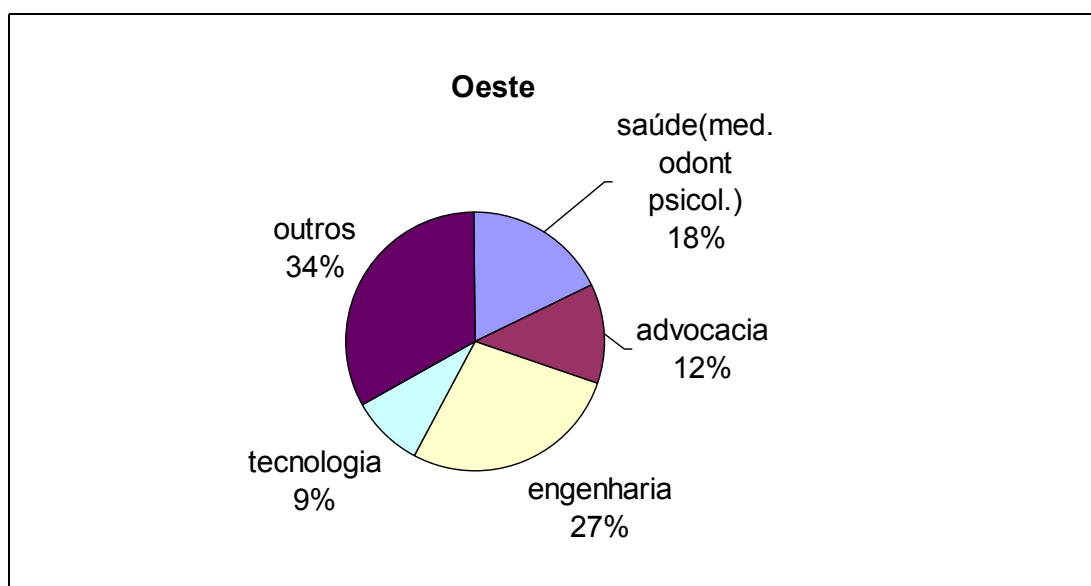
### **6.3.2 Região Oeste – bairro Jardim Aquarius**

Na Região Oeste, a atividade que predominou foi o setor de engenharia, cuja participação correspondeu a 27%, seguido pelo setor de saúde cuja participação foi de 18% (Figura 6.12). A preponderância do setor de engenharia pode ser decorrente da expansão imobiliária que está ocorrendo na região, pois uns dos motivos indicados pela atividade em se instalar no edifício deveu-se à proximidade dos empreendimentos em obra, visto que permitia uma maior fiscalização dos mesmos.

Com relação ao setor de saúde, deve-se para atender a população residente nos inúmeros edifícios residenciais na região, que desde 1990 vem sofrendo um processo intenso

de verticalização, constatado pelo intenso canteiro de obra que se verifica no local, que tende a continuar.

O setor de advocacia que representa 12% no quadro das atividades exercidas nos edifícios de escritórios na região oeste tende a aumentar em decorrência da implantação de um novo Fórum, localizado na Rua Jorge de Oliveira Coutinho, neste bairro ao manifestar que a proximidade do trabalho interfere na escolha de localização da empresa.



**FIGURA 6.12.** DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA REGIÃO OESTE – BAIRRO JARDIM ÁQUARIUS.  
Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

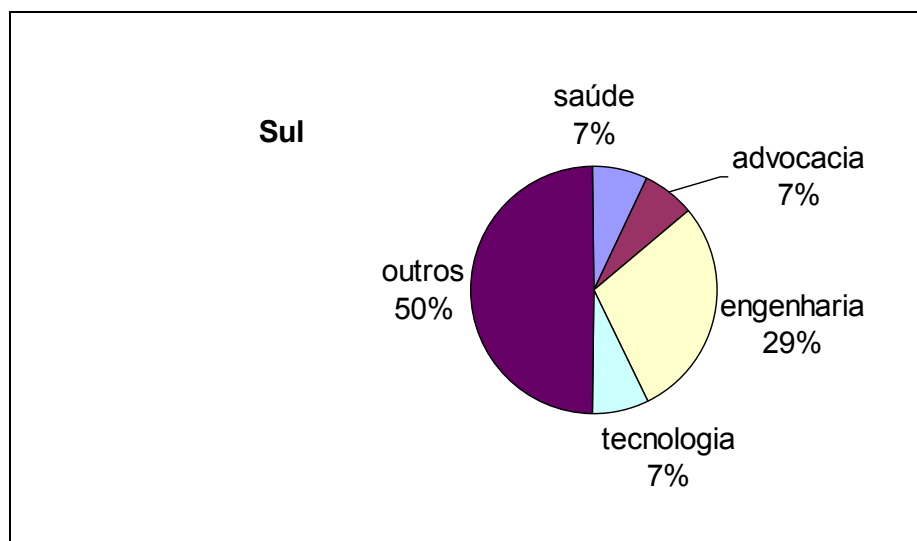
A classe tecnologia, composta por empresas de informática e consultoria em tecnologia e informática, corresponde a 9% das atividades instaladas nos edifícios de escritórios, em função da característica do edifício, por oferecer infra-estrutura de tecnologia compatível com o setor. A classe outros correspondeu a 34% distribuídos nas seguintes atividades: distribuição de livros e periódicos, imobiliária, firma de importação e exportação, administração de empresas, planejamento e organizador de eventos, agência de viagens, propaganda e publicidade e ensino de línguas.

Na Região Oeste, dentre os fatores que motivaram os estabelecimentos a se instalarem em edifícios de escritórios destaca-se a tecnologia oferecida pelo empreendimento imobiliário, seguido da proximidade da residência e da imagem da empresa. Além destes, a segurança foi um fator preponderante para se instalarem no edifício de escritório.

Alguns dos motivos relatados na classe outros revelam curiosidade, como um dos depoimentos que considera a boa aparência do prédio, por se encontrar em uma localidade privilegiada de um bairro nobre. Estes depoimentos destacam o que realmente o mercado imobiliário deseja ao realçar em sua estratégia de publicidade, as características de um bem de consumo. O edifício tornou-se, atualmente, um objeto de consumo, que desperta desejos e interesses numa sociedade de consumo. O seu valor de uso alterou-se para o valor de troca que representa numa sociedade capitalista. Por isso, a boa aparência da edificação também é levada em conta.

### 6.3.3 Região Sul – Bairro Floradas de São José

Na Região Sul, a classe de engenharia correspondeu a 29% das atividades exercidas nos edifícios de escritórios (Figura 6.13). Esta participação pode estar relacionada ao processo de verticalização que apresenta a região de estudo. Como é necessária a proximidade dos responsáveis de construção civil com o andamento da obra, pode-se considerar que esta participação seja um dos motivos pelo número de estabelecimentos em engenharia se instale nos edifícios de escritórios no local.



**FIGURA 6.13.** DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS NOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS NA REGIÃO SUL – BAIRRO FLORADAS DE SÃO JOSÉ.

Fonte: Elaborado por Paiva (2005).

A participação do setor de saúde, advocacia e tecnologia se igualaram em 7% cada setor. Com relação à saúde, há uma tendência de crescimento em função da proximidade do consumidor, pois a região concentra grande parte da população do município, considerada como sub-centro, observado na diversificação das atividades comerciais e de serviços

avaliada em Sousa (2002), segundo os preceitos de Villaça (2001). A classe outros, que corresponde a 50%, é composta, na sua maioria, de profissionais liberais, imobiliárias e de prestadoras de serviços.

A existência de espaços vazios no bairro Floradas de São José permite uma expansão de edificações residenciais e comerciais, que se pode ser verificado no recente lançamento do edifício de escritórios Olympus Office, e das demais obras em andamento, geralmente de edifícios residenciais.

O transporte acessível, a imagem da empresa, segurança, vizinhança e o preço do imóvel foram os principais motivos para que os estabelecimentos se instalassem nos edifícios de escritórios. A facilidade de acesso à zona sul pela avenida do Vidoca (avenida Jorge Zarur), aliado à densidade demográfica da região, possibilitou que se tornasse um sub-centro, que segundo a afirmação da presidente da ASSEIVAP, “é uma região totalmente independente”, numa entrevista concedida em setembro deste ano.

A preocupação dos estabelecimentos, quanto à imagem da empresa, revela uma estratégia de publicidade das próprias empresas, em assegurar um mercado num contexto de forte competitividade com as empresas instaladas em outras regiões. Como tem surgido um deslocamento de interesse imobiliário para esta região, a uma estratégia de publicidade do mercado imobiliário que procura reduzir o caráter preconceituoso da sociedade com relação a esta região, em função da alta taxa de violência de que foi cenário no noticiário. Este item foi também um dos responsáveis para que a segurança tenha sido um dos principais motivos em se instalarem em edifícios de escritórios.

Com relação à vizinhança, pode-se deduzir que há uma identidade cultural em formação com seus habitantes, a ponto de que este item foi selecionado no questionário. Quanto ao preço do imóvel, este se mostra um atrativo a mais para a instalação de estabelecimentos, visto que é o menor do mercado imobiliário para os edifícios de escritório, como para os imóveis residenciais. Embora, não tenha sido elaborada uma questão quanto ao ano de implantação da própria firma ou consultório, este questionamento demonstra-se de grande importância já que pode relacionar ao fato de se instalarem empresas recentes nos edifícios de escritórios.

## CAPÍTULO VII

### ALGUMAS REFLEXÕES FINAIS

Apesar da pretensão, de relacionar quatro grandes temas para analisar o processo de produção do espaço na cidade de São José dos Campos, este trabalho mostrou ser um desafio e ao mesmo tempo, um trabalho instigante. Dentro das limitações desta pesquisa, foi possível levantar algumas considerações bastante interessantes. Um dos obstáculos a sua realização deve-se às restrições de acesso às informações, referente aos edifícios comerciais, que se deduz seja por questão de segurança das próprias empresas ou por receio ao fisco.

Esta pesquisa procurou contribuir para futuras análises no âmbito do planejamento urbano, do outro ponto de vista, de um dos responsáveis pela produção do espaço urbano. Ou seja, esta pesquisa não se encerra aqui, há inúmeras questões a serem analisadas. Uma delas seria entender a falta de interesse do mercado imobiliário na construção de edifícios – garagens, apesar dos incentivos, numa cidade que começa a se preocupar com a quantidade de veículos e os congestionamentos. Outra, já citada, seria entender as estratégias utilizadas pelo Poder Público local para atrair investimentos, dentre muitas outras.

Para o planejamento urbano estratégico, proposto pelo Poder Público local, que requer uma nova imagem de cidade, a partir de intervenções pontuais, sugeri uma forma de acentuar a desigual distribuição de investimentos aplicados na cidade, visto que tende a privilegiar áreas já beneficiadas. Qualquer pesquisa que se propõe o conhecimento do mercado, precisa ter prévio conhecimento de onde se localizam os estabelecimentos comerciais e empresariais.

Espera-se que o desenvolvimento do trabalho possa ter sido esclarecedor no sentido de fornecer uma reflexão teórica acerca das mudanças ocorridas em nível global que se refletem no nível local e que a própria sociedade, como um todo, possa mobilizar-se e criar alternativas para um Estado mais justo, sem privilégios e acima de tudo, lutar pelas suas reivindicações. A pressão social é a única arma com a qual a população pode obter resultados favoráveis, visto que há a possibilidade de mudanças, basta que haja vontade.

Pode-se afirmar que a elite é que produz novas centralidades, atrai e orienta a direção do centro para criar seu próprio centro, denominado de “Centro Novo”. Este cenário da influência da elite adquire uma conotação, pelo fato de garantir que os investimentos públicos sejam em seu benefício. No ‘centro’ é onde concentram às instituições de comando,

garantindo, assim, a valorização imobiliária de sua própria residência. A elite é o próprio Estado., pois faz parte do Estado e este a beneficia com investimentos em infra-estrutura de transporte e de comunicação.

Como a lógica do setor terciário é à busca dessa centralidade. Então, este setor acompanha o deslocamento da elite, como pode ser percebido tanto pelas atividades comerciais e de serviços quanto pelo mercado imobiliário, que compõem a elite. Sendo assim, a valorização imobiliária dos edifícios de escritórios em São José dos Campos deve-se aos investimentos em infra-estrutura que, também, tendem a acompanhar o deslocamento da elite. Ou seja, a distribuição espacial dos edifícios de escritórios não se dá de modo espontâneo, mas com uma lógica de estratégia, pela sua própria formação, de desencadear uma maior valorização associada à vizinhança que impõe uma lógica de onde se implantar os empreendimentos imobiliários, voltados para esta elite.

Como há uma intenção de fortalecer o Poder Público local, ou seja, ajustar seu espaço urbano aos moldes dos objetivos e instrumentos propostos pelo Banco Mundial, visando à competitividade no mundo ‘globalizado’, o deslocamento da elite tem apoio da administração pública através de investimentos em infra-estrutura e de benefícios fiscais.

Tais investimentos inserem-se na política de um planejamento urbano estratégico que tem por objetivo transformar a gestão pública em empresarial de modo que possa criar condições favoráveis ao capital e assim atrair investimentos, preferencialmente estrangeiros. Mas para atrair investimentos é preciso considerar a cidade, como uma mercadoria, cuja imagem precisa ser vendida no mercado publicitário. Como a acumulação flexível produz uma uniformização de cultura e produtos, a diferenciação se torna uma estratégia de venda e para isto, faz-se necessário aplicar mais investimentos públicos para adaptar a caracterização sócio-econômica a uma imagem de cidade, que se quer expor.

Assim, a elite cria um ‘Novo Centro’ e é beneficiada quanto a sua localização que, por ser a mais privilegiada em questão de infra-estrutura e abrigar edificações modernas e arrojadas arquitetonicamente, tende a ser considerada a imagem de Centro que condiz com sua vocação moderna.

Resumindo, a elite de São José dos Campos vem se deslocando para a Região Oeste (a direção preferencial da elite) e constata-se o deslocamento das atividades comerciais e de serviços para esta região (porém, não é qualquer atividade terciária, mas a que atenda a esta

elite), fomentada pelos investimentos em infra-estrutura de transporte e de comunicações. Pode-se verificar com os investimentos para a conclusão do Anel Viário. Alia-se a isto, o papel do Poder Público local de empregar o planejamento urbano estratégico, que visa atrair investimentos numa gestão empresarial, incentivando o *empreendedorismo* e promovendo a cidade de modo que possa ser adaptável às grandes corporações. As políticas públicas tendem a coincidir com as propostas impostas pelo Banco Mundial de fortalecer as micro e pequenas empresas, voltadas para exportação, num contexto de acumulação flexível.

Pelo forte caráter industrial desencadeado pelas indústrias: aeronáutica (Embraer), automobilística (GM), química (Petrobrás) e biotecnológica (Monsanto), a cidade joesense denota uma vocação tecnológica. Soma-se a esta postura, a idéia de vender a cidade como imagem agregando valor quanto à qualidade de vida, ao grande potencial consumidor, a infra-estrutura existente, ao pessoal qualificado, ao centro tecnológico e por ter uma elevada concentração de renda.

Para vender a imagem da cidade, o novo centro criado pela elite, que reside no bairro Jardim Aquarius, esta localização representaria o mais adequado ao grande capital, expressa através das novas edificações glamourosas, denotando a idéia de prosperidade, uma vez que capital atrai capital.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGÊ JUNIOR. **São José dos Campos e sua história**, São José dos Campos: Fundação Cultural Cassiano Ricardo, 1978.

AZZONI, C. R. Evolução das teorias de localização da atividade econômica. In. LONGO, C. A.; KIZZIERI, J. B. **Economia urbana: localização e relações intersetoriais**. São Paulo: IPE, 1982. p. 69-162.

BECKER, B.; EGLER, C. **Brasil: uma nova potência regional na economia - mundo**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1994.

BENKO, G. Organização econômica do território: algumas reflexões sobre a evolução no século XX. In: SANTOS, M., SOUZA, M. A. A.; SILVEIRA, M. L. (Org.). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: HUCITEC, 1994, p.51-71.

BERNARDES, R.; OLIVEIRA, A. Novos territórios produtivos, mudança tecnológica e mercado de trabalho: o caso de São José dos Campos. **DADOS – Revista de Ciências Sociais**, Rio de Janeiro, v. 45, n. 1, 2002, p.99- 137.

BOLOGNA, S. M.F. **A experiência dos planos diretores de São José dos Campos: instrumentos eficazes de planejamento urbano ou obras de consulta acadêmica**. 2000. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.

BORDO, A. A. Os eixos de desenvolvimento e a estruturação do urbano-industrial do Estado de São Paulo. **Scripta Nova**, revista electrónica de geografia y ciencias sociales, v IX, n.. 194 (79), Ago 2005. Disponível em: [www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-79.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-79.htm) Acesso em: Novembro 2005.

BORGES, L. S. **Mapa da pobreza urbana de São José dos Campos/SP**. 2003. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.

BOTELHO, M.H.C. **A história da construção civil em São José dos Campos**, São José dos Campos: SINDUSCON, 1989.

BRANDÃO, Z. O papel do desenho urbano no planejamento estratégico a nova postura do arquiteto no plano urbano contemporâneo. **Arquitextos, texto especial 134** – Junho de 2002.

Disponível em: [www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/bases/texto134.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/bases/texto134.asp)). Acesso em Setembro 2005.

CARDOSO, F.H. O café e a industrialização da cidade de São Paulo. **Revista de História**, n.42, São Paulo, p.471-475, 1960.

CARLOS, A. F. São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço. **Scripta Nova**, n. 88, Mayo 2001.

\_\_\_\_\_ **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1996.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede - a era da informação: economia, sociedade e cultura**, v. 1, São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CESCO, N. T. **São José dos Campos: uma visão da fase sanatorial**. São José dos Campos: Fundação Cassiano Ricardo, 1992.

CHOAY, F. **O urbanismo: utopias e realidades – uma antologia**. São Paulo: Perspectiva, 1979.

COMPANS, R. O paradigma das ‘*global cities*’ nas estratégias de desenvolvimento local. **Estudos Urbanos e Regionais**, n. 1/Maio, p. 91-113, 1999.

COOKE, P. **Theory of Planning & Spatial Development**. Great Britain: Hutchinson & Co, 1983.

CORREA, R. L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

\_\_\_\_\_ **O Espaço Urbano**. 3 ed. Rio de Janeiro: Ática, 1995.

COSTA, A. A. Planejamento urbano no Brasil: uma breve análise. **Sociedade e Território**, Natal, v. 12, n. 2, p. 18-22, Julho-Dezembro. 1998.

CHUSTER, V. **O zoneamento em São José dos Campos: 1971 a 1997**. 2000. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.

DAVIS, C. Aplicações urbanas em SIG. Cap.22. In: **Fundamentos de Geoprocessamento**. Disponível em: <http://www.dpi.inpe.br> . Acesso em Maio 2005.

DAVIS, M. A renovação urbana e o espírito pós-moderno. **Espaço e Debates**, n. 27. 1989. p. 92-97.

DÉAK, C. O processo de urbanização no Brasil: falas e façanhas. In DEÁK, C; SCHIFFER, S.R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, p.9-45, 1999.

EGLER, C. Subsídios à caracterização e tendências da Rede Urbana do Brasil: configuração e dinâmica da rede urbana, In \_\_\_\_\_ **Caracterização e tendência da rede urbana do Brasil: configuração atual e tendência da rede urbana**. Petrópolis: IPEA, p. 3-81, Março de 2001.

ENRÍQUEZ, G; COSTA, J.G.B. Sistemas locais de inovação tecnológica, incubadoras de empresas e desenvolvimento da indústria no Pará. **Saber**. p. 1-21, 2001. Disponível em [http://www.desenvolvimento.gov.br/arquivo/sti/publicacoesfutamaDilOportunidades/rev20011213\\_04.pdf](http://www.desenvolvimento.gov.br/arquivo/sti/publicacoesfutamaDilOportunidades/rev20011213_04.pdf) Acesso em: Maio 2003.

FAUSTO, B. **História do Brasil**. São Paulo: EDUSP. 1994.

FELDMAN, S. Avanços e Limites na Historiografia da legislação urbanística no Brasil. **Revista Brasileira: Estudos Urbanos e Regionais**, n. 4, p. Maio 2001.

FELDMAN, S.; LEME, M. C. S. Debate: Desenvolvimento econômico local: aliança e competição entre cidades. **Espaço e Debates**. n. 41, p.75-95, 2001.

FERNANDES, A. C. Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo. **Espaço e Debates**, n. 41, p. 26-45, 2001.

FERNANDES, F. **A Revolução burguesa no Brasil – ensaio de interpretação sociológica**. 3 ed. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.

FERNANDES, M. T. M. **Macrosegregação residencial: o deslocamento das áreas residenciais da classe de alta renda em São José dos Campos**. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.

FERRARI JR, J. C. **Estudos Geográficos**. Rio Claro v.2, n.1, p.15-28, Junho 2004.

FICHER, S. Edifícios altos no Brasil. **Espaço e Debates**, n. 37, p. 61-76, 1994.

FIRMINO, R.; CAMARGO, A. **Espaços inteligentes, cidades da inteligência e regiões dinâmicas em inovação: as novas tecnologias e a configuração urbana e regional**.

Disponível em: <http://www.eesc.usp.br/sap/grupos/e-urb/producao/rodrigo/nutau2000.pdf>  
Acesso em Ago. 2005.

FOLHA DE SÃO PAULO. **GUIA DE NEGÓCIO**. Disponível em <http://www.folhaonline.com.br> Acesso em Nov. 2005.

FREITAS, R. N. **Avaliação dos vazios existentes na Macrozona Urbana de São José dos Campos, SP, em 2000: um estudo de caso**. 2004. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.2004.

FRÚGOLI JR, H. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: EDUSP, 2000.

GODOY, P. Uma reflexão sobre a produção do espaço. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, 2(1), p. 29-42, Junho 2004.

GOMES, C. **Telecomunicações, Informática e Informação, e a remodelação do território brasileiro**. 1999. Tese (Doutorado em Geografia) – FFLCH – Universidade de São Paulo.

GONÇALVES, M. F. **O novo Brasil urbano: impasses/dilemas/ perspectivas**. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: EDUSP. 1997.

HAESBAERT, R. A (des) ordem mundial, os novos blocos de poder e o sentido da crise. **Terra Livre – Geografia, território e tecnologia**. AGB, São Paulo, n. 9, Julho-Dezembro 1991, p:103-128.

HARVEY, D. Valor de Uso, Valor de Troca e a Teoria do uso do solo urbano. In \_\_\_\_\_ **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980, p. 131-150.

\_\_\_\_\_ Producción de configuraciones espaciales. In \_\_\_\_\_ **Los limites del capitalismo y la teoria marxista**. México: Fuondo de Cultura Economica, 1990.

\_\_\_\_\_ **A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 1992.

IE –UNICAMP. **Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: Apêndice organizado por IPEA/UNICAMP.IE.NESUR/IBGE**, v. 2, Campinas, São Paulo: UNICAMP.IE, 1999.

IMOWEB. **Interiores de Escritórios**. Disponível em <http://www.imovelweb.com.br> Acesso em Out. 2005.

KON, A. Novas territorialidades: transformações nas hierarquias econômicas regionais. **Pesquisa e Debate**, SP, v. 10, n. 1 (15), p. 42-76.1999.

LAVINAS, L. (Org.) et al. **Reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

LEBORGNE, D. ; LIPIETZ, A. Flexibilidade defensiva ou flexibilidade ofensiva: os desafios das novas tecnologias e da competição mundial. In VALLADARES, L ; PRETECEILLE, E. (Coord.) **Reestruturação Urbana: tendências e desafios**. São Paulo: Nobel, 1990, p.17-43.

LECOIN, J. Como deverá ser o planejamento urbano do século XXI. **ViverCidades**, Junho de 2002. Disponível em:[http:// www.vivercidades.com.br](http://www.vivercidades.com.br) Acesso em Maio 2005.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

LEME, M. C. S.; Pacheco, R. S. A questão fundiária, imobiliária e os serviços urbanos: conceitos e referências teóricas em teses e dissertações recentes. **Espaço e Debates**, n. 28, 1989. p. 101-117.

LIMA, L. C. Tecnopólo: uma forma de produzir na modernidade atual. **Terra Livre – Geografia, território e tecnologia**. AGB, São Paulo, n. 9, Julho-Dezembro 1991, p. 19-40.

LOMBARDO, M.; MACHADO, R. P.P. Aplicações das técnicas de sensoriamento remoto e sistemas de informações geográficas nos estudos urbanos. **GEOUSP**, n. 10, 1996, p. 5-11.

LOPES, M.; RODRIGUES, G. B. **Planejamento urbano e ativismos sociais**. São Paulo: UNESP, 2004.

MARCONDES, M. J. **Cidade e natureza: proteção dos mananciais e exclusão social**. São Paulo: EDUSP, 1999.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

MARTINS, J. S. O café e a gênese da industrialização em São Paulo. In \_\_\_\_\_ **O Cativo da Terra**. São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1979, p. 97-115.

MATOS, O.N. **Café e ferrovias: a evolução ferroviária de São Paulo e o desenvolvimento da cultura cafeeira**. 4. ed. Campinas: Pontes. 1990.

MEDEIROS, M. As fontes de rendimento dos ricos no Brasil. **Texto para discussão n. 1014**. IPEA, p. 1-31, março 2004. Disponível em [http:// www.ipea.gov.br](http://www.ipea.gov.br) Acesso em Mar. 2005.

MELO, H. et al. O setor serviços no Brasil – uma visão global – 1985/95. **Texto para discussão n. 549**, IPEA, março 1998. Disponível em [http:// www.ipea.gov.br](http://www.ipea.gov.br) Acesso em Mar.2003.

\_\_\_\_\_.É possível uma política para o setor de serviços? **Texto para discussão n. 457**, IPEA, jan. 1997.Disponível em [http:// www.ipea.gov.br](http://www.ipea.gov.br) Acesso em Mar. 2003.

MORAES, A. C. R. **Ideologias Geográficas**.São Paulo: HUCITEC. 3. ed.1996.

\_\_\_\_\_.**Meio ambiente e ciências humanas**. São Paulo: HUCITEC. 1994.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. **Geografia Crítica: A valorização de espaço**. 4. ed. São Paulo: HUCITEC, 1999.

MOTOYAMA, S. (Org.). **Tecnologia e industrialização no Brasil: uma perspectiva histórica**. São Paulo: UNESP. 1994.

NEGRI, B. As políticas de descentralização industrial e o processo de interiorização em São Paulo: 1970/1985. In: TARTAGLIA, J. C; OLIVEIRA, O. L. (Org). **Modernização e Desenvolvimento no interior de São Paulo**. São Paulo: UNESP, s.d.

NOBRE, E. A .C. **Expansão terciária e novas centralidades nas cidades globais: o caso da Marginal do rio Pinheiros em São Paulo**. 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura) pela FAU - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.2000.

\_\_\_\_\_.**As transformações emergentes do espaço urbano e regional no Estado de São Paulo**. Disponível em:[http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e\\_nobre/transformacoes\\_emergentes](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/transformacoes_emergentes) Acesso em Abr. 2004.

OLIVEIRA, F. O Estado e o Urbano no Brasil **Espaço e Debate** n. 6, São Paulo: Cortez, 1982, p.36-54.

PATERSON, J.H. Atividades terciárias: serviços e cidades. In \_\_\_\_\_ **Terra, trabalho e recursos - uma introdução à geografia econômica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1975.p.292-312. Cap. 9.

PENNA, N. A. Urbanização, cidade e meio ambiente. **GEOUSP**, n. 12, 2002. Disponível em [http:// www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/geousp12.htm](http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/geousp12.htm) Acesso em Jun. 2003.

PINTAUDI, Silvana M. O shopping center no Brasil: condições de surgimento e estratégias de localização. In.FRUGOLI JR. H.; PINTAUDI,S **Shopping centers - espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**.São Paulo: UNESP, 1992.p. 15-44.

PINTO, G. L. Planejamento estratégico e city marketing: a nova face das cidades no final do século XX. **Caminhos de Geografia**, n. 2 , v.3, p. 17-22, 2001.

PIRES, H.F. Alta tecnologia, divisão do trabalho e reestruturação territorial. In: ENCONTRO NACIONAL DOS GEÓGRAFOS, 8, **Anais ....** Salvador:15 a 20 de Julho de 1991.

\_\_\_\_\_. As ‘metamorfoses’ tecnológicas do capitalismo no período atual. Terra Livre – Geografia, território e tecnologia. **AGB**, São Paulo, n 9, p. 57-89. Julho- Dezembro 1991.

PRADO JR, C. **História econômica do Brasil**. 9. ed. São Paulo: Brasiliense, 1965.

PRETTECEILLE, E. A evolução da segregação social e das desigualdades urbanas: o caso da metrópole parisiense nas últimas décadas. **Caderno CRH** , n. 38, p. 1-18, 2003.

REIS, N. G. Urbanização e Planejamento no Brasil – 1960/1983. **Cadernos de Pesquisa do LAP, Série Urbanização e Urbanismo**. São Paulo, Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação (LAP), Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto FAU-USP, 1996.

\_\_\_\_\_. **Urbanização dispersa e mudanças no tecido urbano. Estudo de caso: Estado de São Paulo**. Projeto de pesquisa do Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação, FAU-USP. São Paulo, 2002.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

RAMIRES, J. C. L. Repensando o processo de verticalização das cidades brasileiras. **Sociedade e Território**, Natal, v. 12, n. 2, p.93-102, Julho/Dezembro 1998.

RAMOS, D.A.M.B. **Reestruturação industrial e descentralização do setor de serviços: contribuições para o estudo da posição de São Carlos na rede urbana paulista Rio de Janeiro-São Paulo**. 2000. Dissertação (Mestrado em Engenharia) pela UFSCar.2000.

RIBEIRO, L. C. Q.; CARDOSO, A.L. Planejamento urbano no Brasil: paradigmas e experiências. **Espaço e Debates**, 37. Cidade Brasileira séc. XX, p.77-89, 1994.

RICHTER, E. A H. **Estudo das alterações provocadas pelos shopping centers na cidade de São José dos Campos, SP**. 2000. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.

ROCHA, L. M. **O Rodoviarismo em São Paulo**. 1986. Dissertação (Mestrado) - FFLCH-Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. 1986.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 5. ed. São Paulo: Contexto. 1994.

ROLNIK, R. **A cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Nobel/FAPESP, 1997.

RUBIUNO, C.; MORO, D. O território do capital especializado na cidade de Maringá. **GEONOTAS**, v5, n.2, Abr / Jun, 2001. Disponível em:<http://www.uem.br/dge/geonotas/vol5-2/moro.shtml> Acesso em Mar. 2004.

SANTOS, E. **A Indústria e paisagem: a evolução urbano-industrial e a transformação da paisagem - o caso de São José dos Campos**. 1994. Dissertação (Mestrado) - FAU-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.1994.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. 4. ed. São Paulo: Nobel, 2000.

\_\_\_\_\_ **Espaço e método**. 4. ed. São Paulo: Nobel, 1997.

\_\_\_\_\_ **Metamorfoses do espaço habitado**. 4. ed. São Paulo: HUCITEC, 1996.

\_\_\_\_\_ **Técnica, espaço, tempo: Globalização e meio técnico-científico-informacional**. São Paulo: HUCITEC, 1994.(a)

\_\_\_\_\_ **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1994.(b)

\_\_\_\_\_ **A revolução tecnológica e o território: realidades e perspectivas**. Terra Livre – Geografia, território e tecnologia. **AGB**, São Paulo, n.. 9, p:7-17,1991.



\_\_\_\_\_ Entrevista. **FOLHA DE SÃO PAULO**. 08 de Setembro de 1999.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M.L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei n. 1606 de 13 de setembro de 1971**. Dispõe sobre o uso do solo e edificações no Município de São José dos Campos. Prefeitura Municipal de São José Dos Campos, 1971.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei n. 2263 de 04 de janeiro de 1980**. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São José dos Campos e dá outras providências. Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 1980.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei n. 3271 de 25 de janeiro de 1990**. Dispõe sobre o uso do solo e edificações no Município de São José dos Campos e dá outras providências. Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 1990.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei Complementar n. 165 de 15 de dezembro de 1997**. Dispõe sobre a ordenação do território mediante controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo no Município de São José dos Campos. Prefeitura Municipal de São José Dos Campos, 1997.

SCHICCHI, M.C.; BENFATTI, D. (Org.). **Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro**. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

SCOTT, A & STORPER, M. Indústria de alta tecnologia e desenvolvimento regional: uma crítica e reconstrução teórica. **Espaço e Debates**, n. 25, São Paulo, p.30-53, 1988.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. 13. ed. São Paulo: Contexto, 2001.

SILVA NETO, M. L. **Extensores urbanos: o caso da cidade de São Paulo**. 1990. Dissertação de Mestrado em Arquitetura pela FAU - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.

SIQUEIRA, J.C., **Nossa cidade de São José dos Campos**, São José dos Campos: Fundação Cultural Cassiano Ricardo, 1991.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Nobel/EDUSP, 1997.

SOUSA, R. C. A. **A avaliação das alterações do uso comercial no Município de São José dos Campos, SP, utilizando técnicas de geoprocessamento.** 2004. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.2004.

SOUZA, A. A M. **Um estudo do crescimento vertical da cidade de São José dos Campos – SP.** 2000. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da UNIVAP.2000.

SOUZA, M. A. A metrópole global? Refletindo sobre São Paulo. In: \_\_\_\_\_SOUZA, M.A. de et al. (Org.). **Metrópole e globalização.** São Paulo: CEDESP, 1999.s.p.

\_\_\_\_\_ **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: EDUSP/HUCITEC, 1994.

STORPER, M. A industrialização e a questão regional no Terceiro Mundo. In VALLADARES, L & PRETECEILLE, E. (Coord.). **Reestruturação Urbana: tendências e desafios.** São Paulo: Nobel. 1990.p. 120-147.

TOLEDO, O.M. **São José do Orlando, dos Campos, do Bacilo de Koch.** São José dos Campos: Fundação Cultural Cassiano Ricardo, 1995.

TOPALOV, C. Da questão social aos problemas urbanos: os reformadores e a população das metrópolis em princípios do século XX In: RIBEIRO, L. C.Q.; PECHMAN, R. (Org) **Cidade, Povo e Nação. Gênese do urbano moderno.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.p. 23-50.

TREMARIN, A. R. Apontamentos teóricos sobre o processo de valorização da terra urbana. **Revista GEONOTAS**, Maringá, v.7, n. 1, Jan - Mar - 2003 Disponível em <http://www.dge.uem.br/geonotas/vol7-1/rita.shtml>. Acesso em Fev. 2004.

VARGAS, H. C. **Espaço terciário. O lugar, a arquitetura e a imagem do comércio.** São Paulo: SENAC, 2001.

\_\_\_\_\_ Da arquitetura corporativa à cidade corporativa. **Arquitextos**, especial 198. Setembro 2003 Disponível em:<http://www.arquitextos.com.br/arquitextos/arq000/esp198.asp> Acesso em Ago. 2005.

VAINER, C.B. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. **Mundo Urbano**, n. 14 nov.-dec. 2001. Disponível em: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar> Acesso em Jun. 2005.

VARSANO, R. A Guerra Fiscal do ICMS: quem ganha e quem perde. **Planejamento e Políticas Públicas**, n.. 15, jul 1997. Disponível em <http://www.ipea.gov.br> Acesso em Mar. 2004.

VASCONCELOS, E. **A Transporte urbano, espaço e equidade: análise das políticas públicas**. São Paulo: Editoras Unidas, 1996.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 1998.

\_\_\_\_\_ Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil In DÉAK, C; SCHIFFER, S.R. (Org) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: FUPAM/EDUSP, 1999. p.169-244.

ZAHN, C. E. O planejamento enquanto processo. In BRUNA, G. (Org) **Questões de organização do espaço regional**. São Paulo: Nobel/EDUSP, 1983. p.253-273.

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)