

Universidade do Vale do Paraíba
Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento

MATEUS DE GODOI MARIA

**NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS LOTEAMENTOS FECHADOS
EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**São José dos Campos, SP.
2008**

Mateus de Godoi Maria

**“NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS LOTEAMENTOS
FECHADOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS”**

Dissertação de Mestrado apresentada no Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, como complementação dos créditos necessários para obtenção do título de mestre em Planejamento Urbano e Regional

Orientadores: Prof. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa
Prof. Dr. Emmanuel Antonio dos Santos

São José dos Campos, SP
2008

G534n

Godoi Maria, Mateus de

Novas formas de ocupação urbana; os loteamentos fechados em são José dos Campos/ Mateus de Godoi Maria. Orientadora: Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa; Co-Orientador Prof. Dr. Emmanuel Antonio dos Santos. São José dos Campos: UniVap, 2008.

1 Disco laser.: color

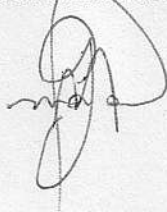
Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em planejamento Urbano e Regional do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento-Universidade do Vale do Paraíba, 2008.

1. Loteamentos fechados 2. São José dos Campos, SP 3
Planejamento Urbano I. Costa, Sandra Maria Fonseca da , Orient II.
Santos, Emmanuel Antonio dos , Co-Orient III. Título.

CDU: 711.4

Autorizo, exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta dissertação, por processos fotocopiadores ou transmissão eletrônica, desde que citada a fonte.

Assinatura do aluno:



Data da defesa:

14/03/2008

MATEUS GODOI MARIA

**“NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS LOTEAMENTOS
FECHADOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS”**

Dissertação aprovada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional, do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, SP, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Dr. EMMANUEL ANTONIO DOS SANTOS (UNIVAP) E. A. Santos 11.11.

Profª. Dra. SANDRA MARIA FONSECA DA COSTA (UNIVAP) S. M. Fonseca da Costa

Profª. Dra. CILENE GOMES (UNIVAP) Cilene Gomes

Prof. Dr. RAINER RANDOLPH (UFRJ) Rainer Randolph

Prof. Dr. Marcos Tadeu Tavares Pacheco

Diretor do IP&D – UniVap

São José dos Campos, 07 de março de 2008.

Dedico este trabalho à
minha mãe, que sempre
acreditou e incentivou os
estudos, como forma de
crescer no mundo.

Agradeço a CAPES - Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – pelo apoio à elaboração deste trabalho; à Prof. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa, pelas madrugadas virtuais nas orientações à distância entre Brasil e Estados Unidos, e ainda pelo apego e carinho com que tratou a produção dessa dissertação de mestrado; ao Prof. Dr. Emmanuel Antonio dos Santos, que se disponibilizou a me auxiliar no trabalho, mesmo quando este já estava sendo produzido, contribuindo com inestimáveis opiniões de quem vivenciou o Planejamento Urbano junto ao poder público; ao amigo Diogo pelas horas despendidas no auxílio na elaboração dos mapeamentos do trabalho com o software ARVIEW.

“NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO URBANA: OS LOTEAMENTOS FECHADOS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS”

Resumo

A cidade de São José dos Campos passa por um renovado processo de expansão urbana percebido com maior intensidade a partir de meados da década de 1990. Essa expansão tem ligação direta com o processo de desmetropolização da cidade de São Paulo, conhecido como um processo de desconcentração de atividades econômicas, o qual estimulou a aglomeração de população em novas localidades. Tal processo causou uma migração para as cidades médias paulistas e foi responsável pela migração de diferentes tipos de profissionais: desde os não qualificados, expulsos da metrópole por falta de opção de emprego, até os mais especializados, transferidos pelas empresas ou mudaram-se em busca de novas oportunidades em empresas agora instaladas nessas cidades médias paulistas. Como consequência desse novo contingente populacional que chegou, a cidade e o mercado de terras local sofrem modificações importantes, dependendo da hierarquia social, ou seja, nas faixas de menor renda e nas faixas de maior alta renda, exercem efeitos diferentes no espaço urbano, diferenciando o uso da terra, em áreas similares, distantes do centro. O status dos mais ricos ou das faixas de renda média agora é viver com segurança, perto da natureza. O modelo “rico no centro e pobre na periferia” não pode ser mais utilizado para explicar este processo. Nessa conjuntura, esse trabalho busca entender o fenômeno dos loteamentos fechados em São José dos Campos. Eles surgem na década de 1970, mas recentemente receberam um novo impulso, que demonstra os desejos de exclusividade e auto-segregação das faixas sociais com algum poder aquisitivo, com a conivência de um Poder Público. O Governo local não provê a segurança desejada por estes, e ainda aceita e aprova leis específicas para o fechamento de bairros, ou ruas, as quais negam o significado de cidade, fundando uma nova forma de espaço urbano, citada por Maricato (1982) como a anti-cidade.

Palavras chaves: Espaço urbano, Loteamentos fechados, segregação sócio-espacial.

“NEW FORMS OF URBANIZATION IN BRAZIL: THE GATED COMMUNITIES IN THE CITY OF SÃO JOSÉ DOS CAMPOS”

ABSTRACT

The city of São José dos Campos is presenting one renewed process of urban growth, which was noticed more easily after 1990's. This urban expansion is connected to the demetropolization process of the city of São Paulo, known as a deconcentration of economic activity, which eventually ended up stimulating the agglomeration of population in new localities. Such process caused an immigration toward to medium cities of São Paulo, and was responsible for different sort of immigrants: unqualified workers, banished from the metropolis due to job option, as well as the qualified ones, who were removed by their Companies or moved out looking for new job opportunities in the High technological Companies, installed in these medium size cities. Those cities and their land markets, as a consequence of this immigration process, were modified with singular results in the urban space, depending upon the social hierarchy (low or high income), such as different land uses in the same neighborhood, which are located distant from the down town. The status for the rich people or middle class now is living in security areas, near to nature attributes. The old model based on richest in the center and poorest in the periphery cannot be used to explain this process. In this context, this dissertation focused on understanding the enclosed condominiums in the city of São José dos Campos. They emerged in the beginning of 1970's but are nowadays object of consume, considering the felling of exclusivity and self-segregation of upper social classes, with collusion of Local Government. The Government does not provide the basic services desired by this population, such as security, and approves specific laws that permit to close suburbs, or streets, laws that deny the meaning of a city, creating a new form of urban space, characterized by Maricato (1982) as anti-city.

Key words: Urban space, Gated Communities, social-spatial segregation.

Lista de Figuras

Figura 1 Fluxograma de atividades.....	20
Figura 3.1 Localização da área de estudo.....	68
Figura 3.2 Macrozonas Urbanas de São José dos Campos.....	69
Figura 3.3 Representação gráfica do crescimento da cidade entre 1953 e 1997.....	70
Figura 3.4 Área Urbana de São José dos Campos em 1997.....	74
Figura 3.5 Área Urbana de São José dos Campos em 2000.....	74
Figura 3.6 Área Urbana de São José dos Campos em 2005.....	75
Figura 3.7 Áreas fora do limite das Macrozonas – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	83
Figura 3.8 Divisão das Zonas de Uso.....	92
Figura 4.1 Mapa de localização dos loteamentos fechados na cidade de São José dos Campos em 2007.....	96
Figura 4.2 Imagem de satélite de parte da macrozona oeste. Em amarelo, a Região do Urbanova e em verde a região do Aquárius e Shopping Colinas.....	106
Figura 4.3 Imagem do espaçamento lateral entre residências no Loteamento fechado Altos da Serra V, no Urbanova, Macrozona oeste.....	107
Figura 4.4 Fotografia das portarias dos loteamentos da macrozona leste. De cima para baixo: Residencial Planalto, Floresta e Jardim das Flores.....	109
Figura 4.5 Vista aérea do bairro Jardim Apolo, entre as avenidas São João e Nove de Julho.....	111
Figura 4.6 Imagem de satélite mostrando o loteamento Quinta das Flores e, em detalhe, a portaria principal do Residência Quintas das Flores.....	112
Figura 4.7 Imagem de satélite mostrando os loteamentos Residencial Jardins e o Jardim San Marino, em detalhe, a portaria principal dos dois loteamentos.....	113
Figura 4.8 Portaria e detalhes dos loteamentos fechados Espelho D'água e Colinas do Parayba.....	114
Figura 4.9 Vista aérea do loteamento fechado Colinas do Parayba.....	117
Figura 4.10 Implantação de rede de fibra óptica entre São José e Caçapava passando pelos loteamentos fechados Espelho D'água e Colinas do Parayba.....	117
Figura 4.11 Evolução da implantação dos loteamentos fechados entre 1975.....	118
Figura 4.12 Mapeamento dos loteamentos fechados em São José dos Campos para o ano de 1997.....	121
Figura 4.13 Mapeamento dos loteamentos fechados em São José dos Campos para o ano de 2003.....	122

Figura 4.14 Mapeamento dos loteamentos fechados em São José dos Campos para o ano de 2007.....	124
Figura 4.15 Imagem de satélite dos loteamentos Espelho D`água e Colinas do Parayba.....	125
Figura 4.16 Imagem de satélite do Loteamento Chácara Serimbura.....	126
Figura 4.17 Traçado oficial da Via Norte em 2007. Fonte: PMSJC.....	127

Lista de Tabelas

Tabela 1.1 – Número de habitantes em cidades brasileiras entre 1940 e 1980.....	42
Tabela 1.2 – Número de habitantes em cidades brasileiras entre 1940 e 1980.....	44
Tabela 4.1 – Ano de aprovação dos Loteamentos Fechados em São José dos Campos.....	100
Tabela 4.2 – Área em quilômetros quadrados ocupada com loteamentos fechados entre 1975 e 2007.....	119

Lista de Gráficos

Gráfico 3.1 – Crescimento geral da Mancha urbana de São Jose dos Campos entre 1997 e 2005.....	73
Gráfico 3.2 – Macrozona Central – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	76
Gráfico 3.3 – Macrozona Leste – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	77
Gráfico 3.4 – Macrozona Norte – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	79
Gráfico 3.5 – Macrozona Oeste – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	80
Gráfico 3.6 – Macrozona Sudeste – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	81
Gráfico 3.7 – Macrozona Sul – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	82
Gráfico 3.8 – Áreas fora do limite das Macrozonas – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005.....	83
Gráfico 3.9 – Zona Leste – Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	85
Gráfico 3.10 – Zona Norte - Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	86
Gráfico 3.11 – Zona Oeste - Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	87
Gráfico 3.12 - Centro Antigo - Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	88
Gráfico 3.13 – Centro Expandido- Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	88
Gráfico 3.14 – Zona Sul - Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	90
Gráfico 3.15 - Região Sudeste Relação entre Valor venal e valor de mercado.....	91
Gráfico 4.1 – Loteamentos autorizados por anos em São José dos Campos. Fonte: PMSJC.....	98
Gráfico 4.2 – Loteamentos fechados por macrozona rbana.....	104
Gráfico 4.3 – Dimensões dos loteamentos existentes na macrozona oeste.....	106
Gráfico 4.5 – Quantidade de Loteamentos Fechados aprovados antes e depois da Lei municipal 5.441/99.....	135

SUMÁRIO

Introdução.....	14
Objetivos Gerais.....	16
Objetivos Específicos.....	17
Justificativa.....	17
Problema.....	18
Hipótese.....	19
Metodologia.....	29
1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	24
1.1 Discussões sobre Renda da Terra e o Ambiente Urbano.....	24
1.2 A Formação do Brasil Urbano.....	28
1.3 Especulação Imobiliária e Intervenção do Estado.....	30
1.4 Acessibilidade intra-urbana.....	31
1.5 Segregação Sócio-espacial.....	33
1.5.1 Segregação Residencial.....	38
1.6 Processos de Urbanização e Metropolização das Cidades Brasileiras.....	39
1.7 Desfragmentação Metropolitana e Cidades Médias.....	40
1.7.1 Desmetropolização: Os Processos Envolvidos.....	40
1.7.2 As Cidades Médias.....	43
1.8 Produção de Loteamentos Fechados em Cidades Médias Brasileiras	47
1.9 Os Agentes Modeladores do Espaço Urbano.....	53
2 NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO: OS DIFERENTES MODELOS DE OCUPAÇÃO URBANA EXISTENTES.....	57
2.1 Subúrbios Americanos.....	57
2.2 Um Novo Modelo Americano de urbanização – As Edges Cities.....	58
2.3 Formação dos Loteamentos Fechados nas Periferias das Cidades Brasileiras.....	59
2.4 Adaptação do Modelo à Realidade Brasileira.....	60
2.5 Condomínios Fechados ou Loteamentos Fechados? As leis brasileiras sobre loteamentos urbanos.....	63
3 CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.....	68
3.1 Aspectos Geográficos.....	68
3.2 O Crescimento da Cidade de São José dos Campos de 1950 a 1997.....	70
3.3 O crescimento da Cidade de São José dos Campos entre 1997 e 2005.....	72

3.4 Definição dos Eixos de Crescimento entre 1997 e 2005.....	75
3.5 Valores Venais e Valores de Mercado da Terra Urbana: Importância na definição dos lugares de cada faixa de renda dentro do ambiente urbano.....	84
3.6 As Zonas de Uso.....	91

4 OS LOTEAMENTOS FECHADOS EM CIDADES MÉDIAS

BRASILEIRAS.....	95
4.1 O Modelo Joseense de Loteamentos Fechados Horizontais.....	95
4.1.1 O Surgimento e a Localização dos Loteamentos Fechados: A Tolerância do Poder Público Frente à Implantação de Loteamentos Fechados.....	96
4.1.2 Os Loteamentos Fechados Aprovados por Décadas.....	100
4.2 Os Loteamentos Fechados nas Macrozonas Urbanas na Cidade de São José dos Campos.....	103
4.2.1 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Oeste.....	103
4.2.2 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Leste.....	108
4.2.3 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Central.....	109
4.2.4 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Sul.....	112
4.2.5 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Norte.....	113
4.3 Os Mapeamentos dos Loteamentos Fechados em São José dos Campos.....	118
4.3.1 O Ritmo de Ocupação dos Loteamentos Fechados entre 1997 e 2007.....	120
4.3.2 A ocupação dos loteamentos fechados em 1997.....	120
4.3.3 Os Loteamentos fechados em 2003.....	121
4.3.4 A Situação dos Loteamentos Fechados em 2007.....	123
4.4 A Via Norte e o Impacto Imobiliário nos loteamentos fechados da Macrozona Norte.....	124
4.5 Definição das prioridades de Instalação de Loteamentos Fechados em São José dos Campos.....	127
4.6 A Lei Municipal 5.441: Legalização dos Loteamentos Fechados.....	128
4.6.1 A Ata da Reunião de aprovação da Lei 5.441/99.....	128
4.6.2 A Relação entre Agentes Modeladores do Espaço e o Estado.....	131
4.6.3 A Constitucionalidade da Lei Municipal 5.441/99.....	133
Considerações Finais.....	136
Referências.....	144
ANEXO A Recorte da Ata da reunião de aprovação do projeto de lei que.....	149

permite o fechamento de bairros, ruas e vilas. 24/06/1999

ANEXO B Tabela dos valores doados por empresas do ramo da construção civil ao diretório do PSDB para as eleições de 2004.....151

ANEXO C LEI MUNICIPAL Nº. 5.441, DE 04/08/1999 – Pub. BM nº 1345, de 20/08/1999.....152

ANEXO D DECRETO MUNICIPAL Nº. 10.969/03 DE 19 DE MAIO DE 2003.....154

Introdução

O processo de urbanização pode ser compreendido como aumento em área de uma cidade como resultado do aumento da população através do crescimento vegetativo ou por processo migratório. Este processo se intensificou após o século XVII na Europa e América do Norte, como resultado da fase industrial do sistema capitalista e foi mais significativo nos países de economia periférica, como o Brasil, após os anos 1950. Este processo gerou uma diversidade nas formas de habitar dentro do espaço urbano, como resultados das contradições do sistema. Segundo Ribeiro (1997), *“A essência da contradição da urbanização está no fato de a cidade representar um valor de uso complexo, importante para a produção e circulação de mercadorias e, no entanto, ela em si mesma não ser uma mercadoria”*.

No Brasil, segundo Costa (1977), a partir de 1850 com a criação da Lei de Terras, a terra passa a adquirir valor de mercado, uma iniciativa que visava colocar o país dentro de uma economia de mercado. A partir de 1888, com o aumento da mão-de-obra assalariada, mudam-se os padrões de riqueza nacional, que antes eram compostos pela posse de escravos e, após a promulgação da lei de 1850, passa a ser a propriedade fundiária. O sistema de acesso às terras, no país, não foi equânime, o que ocasionou uma exclusividade fundiária que é uma das razões da terra ser, ainda hoje, uma forma de riqueza e investimento das mais rentáveis, não só no campo como também no espaço urbano.

A partir da segunda metade do século XX, ainda no Brasil, com a intensificação do processo de urbanização causado pela instalação dos parques industriais, a terra adquire diferentes formas de valores, não mais vinculados à fertilidade, como entendiam os estudiosos do século XIX ao formularem teorias sobre a terra a fim de darem valor mínimo e máximo conforme sua capacidade de produção (MARX 1867; RICARDO, 1848). Estes valores são produzidos através de processos diversos como acessibilidade a equipamentos coletivos públicos ou privados implantados, interesse em exclusividade sócio-espacial, *status* e outros, tornando-se mercadoria de acesso privilegiado, criando a partir dela um mercado imbricado com a produção industrial e com a mobilidade de bens e pessoas (RIBEIRO, 1997). Esses agentes produtores do espaço, os quais formam, direcionam e produzem o que hoje conhecemos como cidades, têm papel preponderante nos processos urbanos, pois representam e executam diretamente as

modificações urbanas desejadas por todas as faixas de renda existentes, dando maior importância, evidentemente, aos locais onde se fixarão as faixas de mais alta renda das cidades.

A cidade então, pode ser entendida como uma manifestação física da produção e reprodução da sociedade urbana capitalista atende a interesses específicos e se desenha ou se produz conforme decisões e intenções dos agentes modeladores do espaço e também pela falta de opção das faixas de renda que não possuem possibilidades de escolha de local para habitar.

Por esse motivo, as cidades brasileiras nos dias de hoje crescem em função de uma dinâmica capitalista cada vez mais monopolista, uma vez que a população do Brasil, em particular e com mais intensidade no Sudeste e Sul, concentra-se nas cidades. Isso ocasiona um constante crescimento na demanda por moradia que é reforçada pelo crescimento da população nacional. Villaça (2001, p. 24) cita que, para explicar as formas urbanas, bairros, direções de crescimento e a forma da área urbana, é necessário considerar as relações envolvidas nesse crescimento, analisando todo o espaço e relacionando-o com as realidades e dinâmicas de cada cidade. Reis (2006) fez uma análise regional dos processos envolvidos nos novos modelos de urbanização, segundo o qual as cidades tendem a se urbanizar de forma dispersa, divididas por vezes em diversas centralidades regionais, que são produzidas a fim de atender a essa demanda industrial que começa a ocupar o território urbano de forma menos adensada.

A segregação sócio-espacial, a qual valoriza as terras urbanas através de ideologias envolvidas no processo (como: busca por segurança, busca pelos iguais, exclusividade do local de moradia, contato com a natureza), produzem uma cidade onde se materializam novas formas de localização e distribuição. Essas novas formas tornam insuficientes o antigo conceito brasileiro de *centro rico / periferia pobre* para explicar as formas de segregação e produz um novo modelo de ocupação e segregação *fragmentado, para o qual* nem todas as respostas aos problemas urbanos são satisfeitas de forma suficiente por quem as procura (CALDEIRA, 2000).

Atualmente, observam-se novas formas de habitar em curso em diversas cidades grandes e médias brasileiras que privilegiam, além da segurança e status, também a distância do centro urbano e a facilidade do acesso a esse centro em loteamentos fechados próximos à “natureza”, longe dos perigos da cidade e com

uma gama de equipamentos coletivos que dispensam, teoricamente, ao morador ter que sair de seu “enclave” habitacional (CALDEIRA ,2000).

O processo de metropolização e de urbanização dispersa, discutidos por Santos (2005) e Reis (2006) nas cidades brasileiras, propiciam ou induzem a novas formas de viver¹, acrescentado também de novos conceitos de consumir e produzir. Ao encontro dessas discussões, esta dissertação tem como foco discutir tais processos como atuais e irreversíveis que respondem a uma tendência de desconcentração produtiva, que por sua vez têm seus reflexos em todos os níveis da sociedade.

Neste sentido, como objetivo principal pretendeu-se estudar esse novo tipo de produção de habitação, privilegiada pela localização das faixas de mais alta renda que estão se fixando nas periferias das cidades, em bairros murados e equipados. Importante ser discutido a problemática da terra e suas funções no decorrer dos séculos, para entender o acesso restrito à mesma no presente, e ainda discutir as consequências dessa segregação imposta pelos agentes responsáveis no espaço intra-urbano das cidades.

Objetivos Gerais

Como objetivos gerais esta pesquisa procurou analisar o aumento das implantações de loteamentos fechados em São José dos Campos, vinculando essa proposta às ideologias sugeridas pelo mercado imobiliário para ocupação de áreas distantes do centro urbano, além de procurar entender a participação do Poder Público no processo e os motivos existentes para a aprovação de leis específicas sobre o assunto. Como objeto físico de estudo, optamos por São José dos Campos, pois têm-se observado, ao longo dos últimos dez anos, um aumento significativo dos loteamentos fechados voltados para as faixas de renda média e alta da cidade.

¹ Forma nesse caso, entendida como os novos locais para se habitar o / no espaço urbano.

Objetivos Específicos

Como objetivos específicos pretendeu-se:

- Levantar e mapear os loteamentos fechados existentes em São José dos Campos, definindo sua localização e suas dimensões dentro das macrozonas urbanas da cidade;
- Entender as leis federais e municipais sobre ordenamento territorial e urbano, e a legalidade ou ilegalidade das mesmas quando aplicadas aos loteamentos fechados;
- Entender como se vinculam o aumento do número de loteamentos fechados na cidade e o processo maior ocorrente na estrutura urbana nas proximidades com a Região metropolitana de São Paulo;

Justificativa

A tendência de crescimento urbano que se verifica nas cidades de porte médio brasileiras parece ser a de reproduzir as formas de urbanização metropolitanas, como sendo uma fórmula de riqueza, modernidade e, conseqüentemente, valorização capitalista para um mercado imobiliário local ou mesmo regional. Reis (2006), demonstra que esse processo é consequência de uma nova forma de urbanização, na qual a produção de riquezas da metrópole central se dá de formadispersa em diversas cidades próximas à metrópole, fazendo com que haja um intenso processo de migração de capitais, bens e pessoas para essas cidades.

Em áreas periféricas, inicialmente e principalmente na Região metropolitana de São Paulo, surge uma nova forma de habitação e serviços, a partir da década de 1980, com maior intensidade na década de 1990. Essa áreas voltam a valorizar na propaganda o “bem-estar” aliado à segurança e exclusividade, vendendo-se uma idéia de retorno à natureza e às relações sociais comuns, através dos loteamentos fechados horizontais.

Gradativamente, as cidades de porte médio, segundo Santos (2005), passam a incorporar em sua produção urbana alguns *status* de metrópole. Nos processos de

desmetropolização, citados por Santos (2005), no caso de São Paulo, um dos destinos dessa massa populacional que esvazia as metrópoles, são essas cidades médias, normalmente localizadas espacialmente no entorno das regiões metropolitanas. É para estas cidades que se dirigiram, na década de 1970, as indústrias e que, agora, recebem uma população, seguindo as indústrias e os serviços, mudando-se em busca de emprego, que já não se concentra na metrópole.

Por esse motivo, é importante a elaboração de estudos que mostrem como essa nova população está ocupando as cidades fora das metrópoles e como a população existente está participando desse novo processo. São José dos Campos, Ribeirão Preto, Sorocaba, São José do Rio Preto, Presidente Prudente, são alguns dos exemplos de cidades que vêm passando por um crescimento urbano acentuado nos últimos quinze anos no Estado de São Paulo (REIS, 2006). No caso específico desta dissertação, tratar-se-á apenas da cidade São José dos Campos por termos maior conhecimento empírico e também por se levar em consideração que as diferentes formas de produção local das cidades obedecem às mesmas tendências. Assim, explicar os processos de crescimento urbano de uma cidade é, em parte, relativizando as particularidades existentes no âmbito local, um exercício de entendimento dos processos regionais de produção do espaço, juntamente com todos os agentes envolvidos, sejam estes dominantes ou dominados.

Problema

As novas formas de ocupação territorial urbana que ocorrem no Brasil, direcionadas pelas faixas de alta renda da população, parecem negar o antigo modelo então produzido até os anos de 1970 que definia *periferia pobre / centro rico*, uma vez que essas faixas sociais de alta renda têm se dirigido cada vez mais intensamente às periferias das cidades em busca de uma nova forma de habitar. Nova forma, não no sentido de novos tipos de construções, mas sim, como já citado, uma mudança na maneira como enxergam a cidade, procurando principalmente por exclusividade, segurança e um “bem-estar” que ninguém sabe ao certo o que exatamente significa, negando a cidade como o centro das relações urbanas e sociais entre pessoas (CALDEIRA, 2001; VILLAÇA, 2000).

Essa “marcha” em direção às periferias provoca diversos processos intra-urbanos contraditórios em relação aos já existentes, como a valorização das terras periféricas, que obrigam os pobres a se instalarem paramais para longe do centro, em áreas desprovidas de infra-estrutura. Essa nova forma de ocupação urbana também nega a convivência social num mesmo espaço, por se tratarem, normalmente, de áreas fechadas e muradas.

Esta forma de ocupação pode ser entendida como uma auto-segregação dessa população de alta renda, que cada vez mais nega um princípio básico da cidade, como o citado por Le Corbusier (1933), na Carta de Atenas, da convivência das diferentes faixas de renda e ainda das relações existentes entre elas em um mesmo espaço físico, segundo a qual dá-se maior importância sempre ao direito coletivo em detrimento ao interesse privado.

Diante dessas considerações, essa dissertação vislumbrou uma questão: Como se manifesta na cidade de São José dos Campos tais processos, ou seja, quais são os agentes envolvidos, como são as relações entre os principais agentes, qual a manifestação espacial desse processo, suas características? Esses são questionamentos/problemas que pretendeu-se entender com essa dissertação.

Hipótese

Como hipótese de pesquisa sugeriu-se que as novas formas de ocupação urbana em São José dos Campos seguem as tendências das metrópoles, onde se torna admissível pensar que a população de alta renda está procurando habitação e trabalho em locais distantes dos centros urbanos com o objetivo de deixar a cidade e seus problemas (violência, sujeira, barulho, insegurança, trânsito) para trás, desde que tais áreas sejam equipadas e permitam um acesso facilitado aos centros urbanos. Nessa linha, as formas espaciais apresentam-se em consonância com o que ocorre nas grandes metrópoles.

Metodologia

A elaboração dessa pesquisa seguiu a ordem estabelecida pelo fluxograma de atividades (figura 1).

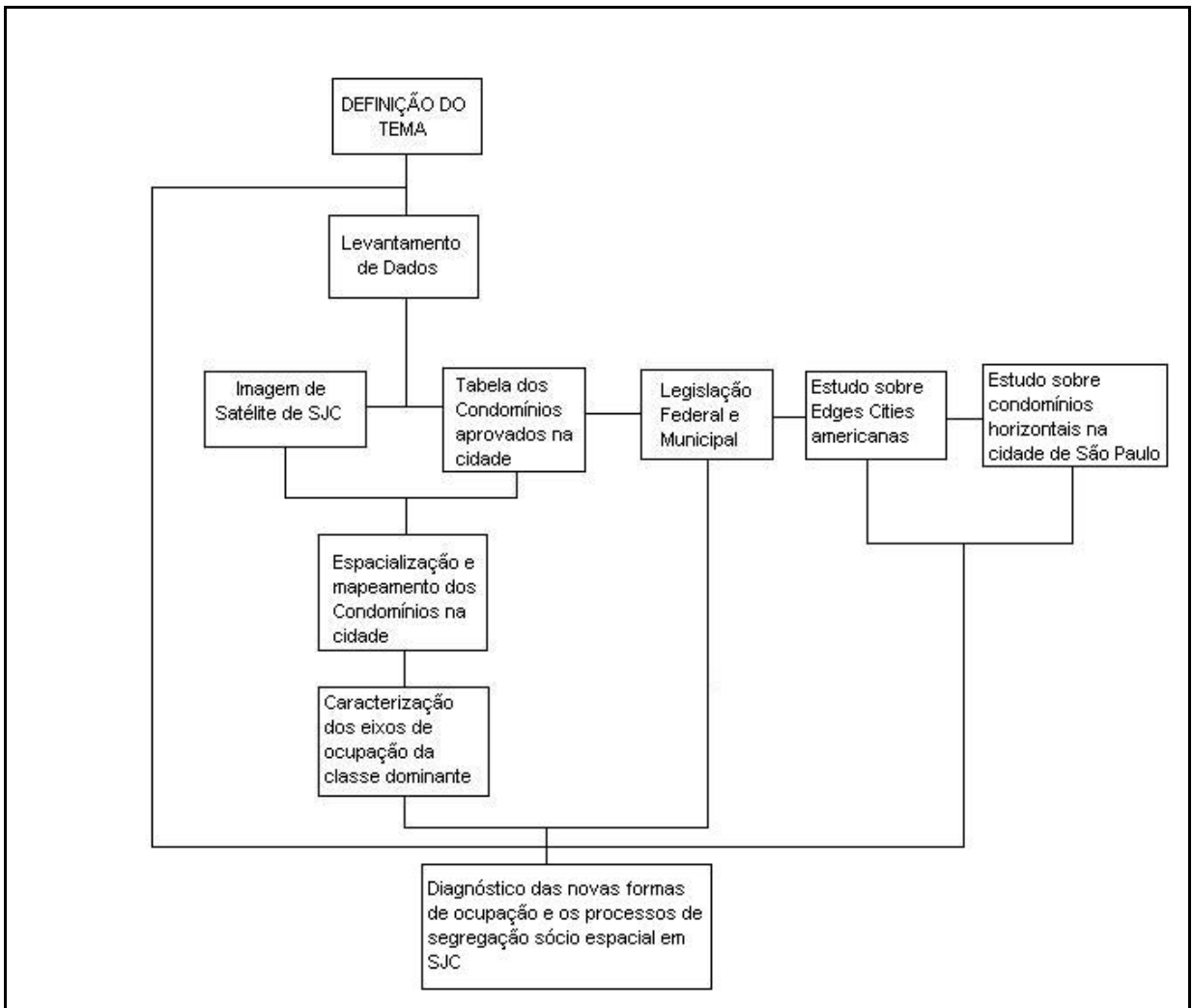


Figura 1: Fluxograma de atividades

Inicialmente, para a elaboração desse trabalho, foi necessária a definição do objeto de estudo. A cidade de São José dos Campos é um exemplo pertinente a ser considerado, por conter diversos dos elementos processuais de análise de entendimento do fenômeno dos loteamentos fechados em áreas fora de Regiões metropolitanas. Nesta cidade, verifica-se também uma forte tendência de rápida valorização de áreas urbanas devido à crescente demanda populacional por habitações, a qual acelera e aquece um mercado imobiliário cada vez mais

disputado entre os agentes imobiliários e que lança moda e modifica status sociais conforme seus interesses pontuais (VILLAÇA, 2001; SANTOS, 1993).

Para compreender esse processo na cidade estudada, procurou-se discutir diferentes processos de produção de locais de habitações exclusivas, tais como:

- Os subúrbios americanos;
- Edges Cities americanas, que são uma nova forma de urbanização de espaços antes rurais, distantes dos centros metropolitanos, porém diferentes dos subúrbios americanos por concentrarem, além das habitações, escritórios de serviços e comércios;
- Loteamentos fechados horizontais e periféricos da cidade de São Paulo, tendo como exemplo clássico os Condomínios *Alphaville* em Barueri;
- Loteamentos fechados horizontais implantados em São José dos Campos, principalmente após os anos de 1990;
- Loteamentos fechados implantados em outras cidades médias brasileiras.

Dessa forma, pode-se tentar entender os processos e as diferenças existentes na adaptação ao modelo capitalista periférico vigente em um país em desenvolvimento e as possíveis deformações nas ideologias impostas e aceitas pelas diferentes sociedades: a americana (Edge Cities), a paulistana (metropolitana), a brasileira (cidades médias) e a joseense (especificidade local).

Para análise empírica acerca dos novos processos de ocupação urbana vistos na cidade, fez-se necessário também analisar as leis relacionadas à questão da terra, do acesso à mesma e da organização do território, tais como:

- Lei de Terras de 1850;
- Lei Federal 4.591/64 (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias);
- Lei 6.766/79 – que trata do parcelamento de solo urbano;
- Constituição Federal Brasileira de 1988;

- Lei Complementar 165/97 (Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo do município de São José dos Campos);
- Lei Complementar 5441/99, que dispõe sobre fechamentos de ruas, lotes e vilas no município do São José dos Campos;
- Lei 10.257/01 – Estatuto das Cidades;
- Lei Complementar 306/06 (Plano Diretor de desenvolvimento Integrado);
- Decreto Nº 10.969/03 – que regulamenta a Lei 5441/99.

Foi levantado, junto ao sítio online da Prefeitura Municipal (<http://www.sjc.sp.gov.br>), tabela com todos os loteamentos liberados para venda entre 1990 e 2007 e ainda outra tabela contendo os loteamentos fechados aprovados entre 2003 e 2007, aprovados pela LC-5441/99.

Em seguida, foi realizado um mapeamento, no perímetro urbano, incluindo os loteamentos fechados em São José dos Campos, como tentativa de visualização dos processos de implantação e ainda dos novos padrões de ocupação fragmentado visto principalmente em regiões e cidades metropolitanas. Para tanto, foi utilizado o software da empresa ESRI, o ARCGIS (ARCVIEW e ARC MAP) e imagem do satélite Quick Bird de São José dos Campos do ano de 2007, ortofoto de São José dos Campos de 2003 e Ortofoto de São José dos Campo de 1997, todos esses produtos disponibilizados no CD Rom Cidade Viva, da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o qual é um banco de dados municipal. Com essas informações processadas, foi possível saber onde os loteamentos fechados estão sendo implantados, sendo possível traçar um paralelo com estruturas físicas, públicas ou privadas, existentes a fim de atender a essa nova demanda em algumas macrozonas da cidade e ainda definir eixos de crescimento dessa forma de ocupação dentro da cidade.

Para facilitar a compreensão de alguns conceitos utilizados nesse trabalho, optou-se por adotar uma homogeneização de expressões, das diversas formas que existem e são utilizados na literatura da área das ciências sociais. Em função da utilização de expressões que podem gerar compreensão equivocada, abre-se aqui uma explicação.

Nesse trabalho, para nos referirmos às diferentes camadas sociais existentes, utilizaremos a denominação “faixas de renda”, alta, média ou baixa, esquivando-se dessa maneira de possíveis interpretações equivocadas, por exemplo sobre a obra

de Marx (1867), que possui grande importância nas discussões econômicas e sociais, mas que, ainda assim, pode ser mal interpretada. Poderia também, ter-se utilizado o termo camada social, mais ou menos abastada, porém, optou-se pela denominação citada acima.

Outro problema de interpretação se dá na expressão “formas de ocupação urbana”, utilizada nesse trabalho para designar não os modelos de construções das faixas sociais existentes, mas sim, os novos locais, vinculados não somente ao território, mas também a toda a gama de materialidades envolvidas no processo. Entende-se esse conceito como sendo uma nova configuração urbana, e não como uma nova forma urbana de habitação, considerando os novos tipos de equipamentos de serviços e de consumo existentes para atender tal demanda.

1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Através das discussões teóricas propostas nesse capítulo, buscamos entender as formas de ocupação urbana nas cidades brasileiras, médias e grandes, as quais são conseqüências históricas e estruturais da urbanização vinculada ao sistema capitalista de produção e da evolução do sistema de distribuição e valorização das terras e das riquezas. Esse capítulo inicia com uma pequena e concisa discussão das teorias clássicas sobre a terra, com o intuito de desenvolver uma discussão partindo das idéias abrangentes sobre o tema e aprofundando gradativamente no tema proposto.

1.1 Discussões sobre Renda da Terra e o Ambiente Urbano

O Espaço urbano brasileiro reproduz de alguma forma, a realidade fundiária brasileira e toda a concentração da terra, que gerou e gera um déficit habitacional acentuado e mantém o *status quo* de uma faixa de renda que sempre esteve ligada ao poder no país.

Dessa forma, torna-se importante analisar a função da terra na história, e a relevância que a mesma adquire com a mudança para a forma capitalista de produção, quando deixa de ter valor de uso e passar a ser tratada como mercadoria das mais valiosas.

Importante entender, também, a transformação do Brasil, que passou, no último século, de um país estritamente agrário e escravocrata para um país capitalista semi-industrializado e com um mercado consumidor limitado, onde grande parte dos trabalhadores não possui capacidade de obter renda suficiente para compra de habitação própria ou mesmo de se alimentar satisfatoriamente, o que demonstra a grande desigualdade social e de distribuição de renda, fazendo surgir o que Milton Santos chamou de quatro Brasis (SANTOS, 2001), ou mais, que por vezes coexistem em locais próximos uns dos outros.

Importante entender as discussões existentes sobre a apropriação da terra como mercadoria com valor de troca, que a partir da Revolução industrial possibilita que o capitalismo floresça e se concentre nas mãos das elites dominantes.

A Renda da Terra foi uma teoria desenvolvida pelo economista David Ricardo em 1848, para dar valor de mercado às terras com base em sua maior ou menor fertilidade. O preço da terra era estabelecido a partir da pior terra, estabelecendo assim que a terra mais fértil era a mais cara. Dessa forma, os produtos eram vendidos com base no custo de produção da terra menos fértil, gerando, dessa forma um lucro maior para os capitalistas detentores dessas terras mais férteis, com a mesma quantidade de trabalho realizado. Nesse caso, parte do lucro excedente vai para o proprietário da terra, que recebe pelo arrendamento da mesma para o capital interessado.

Nesse processo de transformação da terra em mercadoria, surgem então teorias sobre valor de produção a fim de organizar os preços das mercadorias produzidas de forma que existisse um lucro mínimo onde todos os arrendatários e proprietários conseguissem extraí-lo da terra.

Dessa forma, a teoria desenvolvida por Karl Marx, baseada na lei da Renda Fundiária de David Ricardo (1821), no seu principal livro, O Capital (1867), estabelece valores de mercado para as terras em detrimento ao antigo valor de uso das mesmas. Marx divide essas rendas em: Renda Absoluta, Renda Diferencial I e II, Renda de Monopólio.

Renda Absoluta: Normalmente gerada quando o próprio proprietário da terra a explora e vende os produtos gerados na mesma. Isso ocorria normalmente em terras de menor fertilidade e localização e que por esse motivo interessavam pouco ao capital investidor. Como geravam menor renda, era o tipo de Renda que definia os preços mínimos ou iniciais dos produtos comercializáveis.

Renda de monopólio: É uma forma singular de Renda, nascida sob condições singulares. Gerada a partir do momento em que, segundo Villaça (2001), “tem-se um bem não-reprodutível ou apenas parcialmente reprodutível”. Segundo Marx, (1867, p. 890) “entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos”. É um tipo de Renda dificilmente reprodutível, por se tratarem de fatores determinantes para essa produção, tais como região específica do globo, clima, tradição familiar, mão de obra tradicional e exclusiva.

Renda Diferencial I: Segundo Villaça (2001, p. 71), a “Renda diferencial tem como origem a maior produtividade do trabalho realizado em condições de maior

fertilidade da terra, melhor localização em relação ao mercado consumidor”. Isso possibilitava um lucro suplementar a renda média do mercado pelo simples fato de se possuir uma porção de terra naturalmente mais fértil.

Renda diferencial II: Determinada, além das situações citadas acima, pela quantidade de capital investido no solo através de equipamentos de irrigação e drenagem, acarretando maior produção por metro quadrado.

Villaça (2001, p.73) cita ainda que “todos os tipos de renda diferencial funcionam sobre o mesmo princípio, ou seja, sua origem é o fato de um capital utilizar gratuitamente condições excepcionais de produtividade, o que lhe permite produzir em condições superiores à da média”.

Essa diferenciação da renda, segundo o autor, gerava uma concorrência entre os capitalistas para o arrendamento das melhores terras, fazendo com que os proprietários das mesmas pudessem impor um nível de renda compatível com o sobre lucro gerado pela maior produção ocasionada pela qualidade da terra.

Tais teorias se aplicam somente na terra rural, devido ao fato de seu valor estar intimamente relacionado com seu uso (fertilidade, proximidade de mercados consumidores, facilidade topográfica de cultivo, etc). Para o ambiente urbano, diversos autores tentam relacionar as propostas de Marx (1867) e aplicar a diferenciação de valores das terras urbanas obedecendo a fatores produzidos pelo homem dentro das cidades.

Lojkine (1981) faz uma atualização dos tipos de renda definidos por Marx para a terra urbana, elaborando uma teoria de Renda da Terra urbana. Nesse caso, a Renda diferencial I é produzida pela diferença de “construtibilidade” dos terrenos urbanos, ou seja, a potencialidade de se construir algo em uma determinada área. A Renda Diferencial II é produzida pelos investimentos capitalistas, como infraestrutura, principalmente nos centros comerciais e imóveis para escritório.

O autor substitui o termo solo por terra, pois o termo solo está associado ao antigo conceito fundiário, onde somente ele era aproveitado, isto é, possuía valor. Para Villaça (2001), a localização passa a ser fator determinante para o maior valor da terra urbana, em detrimento ao antigo fator determinado por Marx (1867), que era a fertilidade da terra.

Nesse contexto, existem divergências entre diversos autores em se considerar aspectos como localização e acessibilidade como geradoras de renda diferencial, uma vez que tal fator é produzido e não dado pela natureza. Nesse caso (o urbano)

a terra não pode ser considerada somente como suporte passivo dos meios de produção (MARX, 1867), uma vez que, como cita Villaça (2001), “seja considerado ainda um outro valor de uso do solo urbano, que é a *capacidade de aglomerar*” ou ainda como entende Lojkine (1981), que a terra adquira valor conforme sua capacidade de “*combinar socialmente os meios de produção*”, não considerando mais suas características físicas como diferenciação de valores.

Ribeiro (1997, p.71), concordando com Marx (1867) cita que “(...) a terra urbana não é um bem produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço”. Dessa maneira o autor entende que os preços das terras urbanas não podem ser estabelecidos pela lei de oferta e procura, mas sim pela demanda capitalista existente a fim de valorizar seus capitais.

Villaça (2001, p.78), em contraposição a Lojkine (1981) e Ribeiro (1997), cita que:

É um equívoco a idéia de que a terra urbana é dom gratuito da natureza, de que por isso não tem valor ou não é possível controlar sua oferta. Tratar a terra dessa maneira é equipará-la ao ar, ou mesmo às águas tal como se encontram na natureza, mas não aquela água que sai da torneira em nossas casas. (VILLAÇA, 2001, p.78).

Evidente que os autores citados por Villaça não simplificam tanto assim a teoria da Renda da Terra no ambiente urbano, mas de fato eles acreditam que a terra urbana não gera Renda Diferencial justamente porque a mesma é produzida artificialmente através dos interesses capitalistas envolvidos no processo, gerando por esse motivo, ao invés de Renda Diferencial, uma renda de monopólio, que ordena os preços conforme os interesses monopolísticos do capital industrial, comercial ou imobiliário.

Interessante notar que esses autores: Villaça (2001), Ribeiro (1997), Lojkine (1981), apesar de discordarem da aplicação clássica marxista sobre a Renda Diferencial da Terra no ambiente urbano, concordam que a localização e a acessibilidade são fatores que determinam a produção de terrenos mais ou menos valorizados, independentemente de considerar a terra urbana uma mercadoria produzida ou não. Seja com Villaça (2001) e seu conceito de “*terra-localização*”, ou Lojkine (1981) e a “*capacidade de aglomerar e combinar socialmente meios de produção e reprodução*”, a terra urbana é considerada mercadoria com valor de troca, mas que adquire um valor de uso monopolizado que define seu preço, e adquire valor conforme sua localização em relação aos centros consumidores.

O crescimento da área urbana das cidades é um importante fenômeno a ser considerado, por estabelecer com as funções desse espaço que vêm ampliando-se por diversas razões, sempre ligadas ao modo de produção vigente, que freqüentemente lida com o capital monopolista que se alia ao Estado para o incremento da área urbana. Esse incremento valoriza as terras urbanas e conseqüentemente afasta a população mais pobre dos centros, segregando-as nas periferias, onde a falta de estrutura torna o valor das terras mais acessíveis, colaborando para o crescimento horizontal da cidade. Em contrapartida, o aparelhamento urbano proporcionado pelo Estado, o qual é seletivo espacialmente, facilita a especulação imobiliária, por se tratarem de terras que possuem todo tipo de infra-estrutura e por esse motivo são normalmente utilizadas como pontos de verticalização, o que torna ainda mais alta a renda da terra para o lucro das corporações imobiliárias.

Atualmente, como será analisado em capítulo posterior, além de uma periferia pobre e desestruturada, tem-se observado um processo de ocupação das periferias por uma população de alta renda à procura de diversos elementos que a mesma já não encontra nas áreas urbanizadas próximas ao centro das cidades, tais como: contato com a natureza, segurança particular, amenidades no trânsito, entre outras.

1.2 A Formação do Brasil Urbano

Diversos autores desenvolveram teorias para explicar a formação do urbano no Brasil. Oliveira (1982) sugere que as teorias sobre o urbano no Brasil não sejam importadas, mas sim desenvolvidas levando em conta as particularidades locais. Nesse sentido, o autor desenvolve um estudo profundo sobre a formação do Brasil urbano. Recorre à história para tentar explicar o processo urbano desde o período colonial. Nesse período, a população brasileira vivia em grande parte no campo, e toda a produção e riquezas do país provinham da produção agrária, porém, era na cidade que as relações econômicas internacionais aconteciam, o que explica em parte, as grandes cidades atuais brasileiras se localizarem próximas ao mar. Para Oliveira (1982) a urbanização brasileira não se inicia com a Revolução Industrial, pois no período colonial existiam cidades com caráter urbano, inicialmente comercial

exportador e posteriormente, já no século XX, cidades sede do aparelho produtivo industrial.

Oliveira (1982) explica que, diferentemente da Inglaterra, que pôde utilizar seus camponeses já especializados e acostumados a manusear máquinas, no Brasil, de economia fortemente agrária e não especializada, a indústria obrigatoriamente teve que se instalar nas cidades, e a partir daí, atrair a massa de trabalhadores necessária para a produção industrial e também para a criação de um exército de reserva, formado por pessoas à margem da sociedade urbana que passam a viver em condições socialmente inadequadas e que estão permanentemente à procura de um trabalho na cidade.

Em relação ao trabalho urbano, existem diversos estudos que teorizam as formas como essa urbanização ocorreu. Viotti (1977) cita que quando o Brasil possuía mão-de-obra escrava, a terra era “cativa”, pertencente à coroa e não considerada mercadoria, pois não havia possibilidade dos trabalhadores serem concorrentes na produção agrária exportadora através de posse de alguma porção de terra. Quando se cria a Lei de Terras, em 1850, a mesma transforma a terra em mercadoria, podendo ser adquirida somente através de compra diretamente com o Estado Nacional e prepara o terreno para o fim da escravidão, em 1888, e a entrada do Brasil no mundo como economia de mercado, agora com trabalho assalariado.

Essa modificação na estrutura econômica no Brasil a partir da Lei de Terras, também pode ser considerada como um dos princípios básicos que possibilitou a urbanização posterior observada no Brasil, no início do século XX.

A influência do estado nessa transformação de um país estritamente agrário para um país urbano e também industrial, se dá com uma mudança de foco do aparelho do Estado, penalizando os investimentos para a produção agro-exportadora e direcionando-os para a potencialização da acumulação industrial (OLIVEIRA, 1982). Esses novos investimentos do Estado, além de potencializar a industrialização brasileira, geram um processo de migração interna do campo para a cidade, causado pela falta de investimento no setor agrário e que fecha postos de trabalho no campo. O urbano então se forma no Brasil através da “(...) *intervenção do Estado nas relações capital-trabalho (...)*” (OLIVEIRA, 1982). A centralização das indústrias nas grandes cidades gera uma concentração de um contingente de trabalhadores urbanos que servem também para engrossar a massa de reserva, possibilitando, indiretamente, que as indústrias paguem cada vez menores salários,

já que parte da população, sem alternativas, aceita essas defasagens salariais, para pelo menos conseguirem manter-se alimentados.

1.3 Especulação Imobiliária e Intervenção do Estado

Campos Filho (1992) comenta sobre a valorização da terra como mercadoria e deixa claro que a especulação imobiliária ocorre quando o proprietário de determinado terreno não investe em infra-estrutura, e aguarda que o Estado invista, valorizando sua terra sem trabalho algum realizado. A renda da terra se dá com altos ganhos de alguns às custas de impostos pagos por toda a população.

Para Campos Filho (1992), existem espécies de clientelismos dentro do próprio Estado em favor do grande capital, o qual ele denomina de “Clube Decisor”. Esses tipos de clientelismos organizam-se de tal forma a atender todos os interesses do grande capital. O autor as divide em:

Clientelismo de Base – ocorre normalmente com a população de baixa renda por políticos locais que propiciam pequenas melhorias aos bairros pobres, sempre “à conta gotas”, normalmente em época de eleições e que mantém o povo em uma alienante esperança de melhorias concretas através desses políticos que de certa forma representam o Estado.

Clientelismo dentro do Estado – o Estado propicia empréstimos e beneficiamentos preferencialmente às grandes corporações por haver um retorno maior em termos financeiros, tais como impostos, empregos e maiores oportunidades de ganhos a essas grandes corporações. Isso ocorre quando esse Capital se infiltra diretamente ou indiretamente nas funções do Estado com o objetivo maior de facilitar as manobras políticas necessárias para a mudança de leis, transformações do espaço com interesses claramente econômicos tornando o próprio estado uma máquina em favor dos interesses de uma minoria, novamente o clube decisor.

1.4 Acessibilidade intra-urbana

Discutir a periferia urbana e as diversas formas de ocupação da mesma nos dias de hoje, é um exercício de entendimento das dinâmicas do próprio espaço urbano e seus movimentos de interesses por parte dos atores envolvidos (principalmente o capital imobiliário), a fim de atender uma demanda por moradia em todos os níveis sociais. Dessa forma, com o esgotamento das terras centrais, algumas periferias de cidades brasileiras vêm assumindo novo padrão de ocupação, voltado às faixas de renda com poder aquisitivo para manter-se, mesmo distante do centro, com um padrão de vida semelhante aos que vivem nas áreas centrais da cidade.

A localização, então, passa a ser fator importante na valorização da terra urbana, que define, através de uma divisão social da moradia, os lugares e motivos pelos quais determinadas faixas sociais escolhem ou são obrigadas a habitar. Santos (1993, p. 63) desenvolve a idéia de um “cidadão consumidor”, que nada mais é do que aquele que busca sua diferenciação social pelas diferentes possibilidades de consumo. Por esse motivo, tal cidadão, provido de posses, busca através da escolha de um lugar as melhores amenidades espaciais existentes para que esse consumo seja facilitado, atendendo ainda à própria demanda da terra consumida pelo mesmo como produto, pois adquire também valor de *status* justamente por se encontrar mais bem localizado dentro do espaço urbano (Santos, 1993). Assim, a terra urbana, sendo um bem imóvel, define, ainda que indiretamente, as formas de mobilidade dos indivíduos das diferentes faixas de renda existentes que, mesmo habitando os mesmos locais, ao possuírem diferentes formas e possibilidades de mobilidade espacial, enxergam diferentes espaços e possibilidades em uma mesma área, como explicam Villaça (2001) e Caldeira (2000).

Explicando alguns processos urbanos de valorização das terras, Villaça (2001, p.72) cita que a terra urbana pode ser compreendida como uma mercadoria produzida socialmente, e que ela adquire valor de troca através de “*trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil*”. Além disso, o autor cita que o fator tempo é tão ou mais importante do que a distância, uma vez que chegar mais rápido, para quem possui meios para tal, é mais importante do que gastar menos em transportes coletivos, tornando a distância, parâmetro de exclusividade e exclusão

em relação a outros que habitem o mesmo local e não possuam transporte individual. Para Caldeira (2005, p.258), é isso em parte, e mais a possibilidade de segurança particular e muros de divisão, que possibilitam que as periferias, em alguns lugares que impreterivelmente possuam acessibilidade privilegiada, apresentem uma divisão sócio-espacial fragmentada, onde diferentes camadas habitam o mesmo espaço, porém sem uma convivência coletiva de fato.

É de extrema necessidade para o capital imobiliário, que áreas periféricas escolhidas para possível ocupação com moradias destinadas às faixas de alta renda, sejam beneficiadas com acessibilidade, principalmente voltada para o transporte individual e que se dirijam para os centros urbanos, próximos aos equipamentos de uso social. Santos (1993, p.88) demonstra a importância que a localização e a acessibilidade possuem na construção do cidadão urbano:

O homem consumidor é igualmente atingido pela acessibilidade. O grau desta última, portanto, faz com que o homem, desde que todas as condições permaneçam iguais, conforme seja ou não dotado de mobilidade, continue mais ou menos dependente das condições do mercado local. (SANTOS, 1993, p.88).

O autor desenvolve a idéia de que a localização, assim como a acessibilidade, dota o indivíduo de poderes de consumo, conforme seu poder de mobilidade. Mesmo não deixando evidente que a distância não é um imperativo de localização, Milton Santos coloca que a acessibilidade é fator preponderante para os que têm escolha de habitação e de consumo.

Ideologicamente, torna-se simples para o poder público, articulado junto ao capital imobiliário, investir em acessibilidade e nas amenidades estruturais públicas e privadas, vez que o Estado pode justificar tais empreendimentos à sociedade ao, finalmente, “levar melhorias” para uma camada historicamente desfavorecida da sociedade, já que o antigo padrão *periferia-pobre /centro-rico* até então, respondia pela realidade social brasileira e justificaria tal ação por parte do Estado. Atualmente, percebe-se que esse padrão não mais explica todos os processos de ocupação do Espaço Urbano, que apresenta um padrão fragmentado de ocupação em determinadas áreas (principalmente metropolitanas) onde se verifica uma dispersão social na cidade, gerada em parte pelos processos já citados acima e que tem como maior efeito sentido a segregação sócio-espacial, a exclusão social e o crescente aumento dos preços das terras periféricas urbanas.

1.5 Segregação Sócio-espacial

A segregação sócio-espacial é um assunto discutido por diversos autores de diversas escolas acadêmicas do mundo. Todas as visões sobre o assunto permitem, de uma forma ou de outra, tentar entender esse fenômeno existente em maior ou menor grau em todas as cidades do planeta.

Diversos autores e linhas de estudos abordam o tema da segregação de maneira diferenciada, analisando diversos fatores sociais, econômicos, ambientais, etc. Segundo Begossi (1993) “a ecologia humana tem objetivos e metodologias específicos que incluem entender o comportamento humano sob variáveis ambientais”. Mais especificamente, os estudos da Escola de Chicago, entre 1921 e 1940, causaram maior polêmica no início do século XX, ao publicar diversos trabalhos sociológicos com o objetivo de explicar o fenômeno urbano através de estudos ecológicos, baseados em uma cooperação competitiva dentro da cidade. Através de diversos autores como Mackenzie, Park e finalmente com Burgess, que propôs um modelo de zonas concêntricas onde a cidade é distribuída em zonas concêntricas ao redor de um núcleo central que é dominado por atividades comerciais e industriais. Na área residencial, o status social sobe com a distância, ao ponto central (BEGOSSI, 1993). Variáveis de análise como a competição e a sucessão eram amplamente usadas, no que os estudiosos americanos chamavam de “ecologia fatorial”, que utilizava basicamente análises estatísticas para aplicação dos estudos de distribuição espacial dentro da cidade. Dessa forma, a ecologia humana trata da luta do mais forte contra o mais fraco, na qual o primeiro busca seu lugar de habitação junto a outros iguais, tendendo a uma homogeneidade com traços econômicos, pois estes estão em busca de status e reconhecimento por parte da sociedade local.

Os estudiosos desse período em Chicago tinham ainda uma explicação científica sobre as idéias contrárias desenvolvidas na Europa. Eufrásio (1999, p.74) ao citar um texto de Park e Burgess de 1921², destaca uma fragmento do texto original de Park e Burgess:

“As doutrinas anarquistas, socialistas e comunistas, às quais se faz referência na bibliografia, devem ser consideradas como fenômenos sociológicos elas próprias, sem referência a seu valor como programas. Estão baseadas em concepções ecológicas e econômicas da

² Texto que trata sobre a concepção ecológica no tratado de Park e Burgess, 1921.

sociedade, nas quais a competição é o fato fundamental e, de nosso ponto de vista dessas doutrinas, o mal fundamental da sociedade. O que é sociologicamente importante nessas doutrinas são os desejos que expressam. Exibem, entre outras coisas, em certa medida, o caráter que as esperanças e os desejos dos homens assumem, neste vasto, novo e agitado mundo, a Grande Sociedade, em que os homens encontram-se a si mesmos, mas em que ainda não estão, e talvez nunca venham a ser, livres” Burgess (*apud* EUFRÁSIO, 1921, p. 559).

Dessa forma, para a ecologia humana, as doutrinas sociológicas ou econômicas formuladas na Europa seriam apenas manifestações humanas ou sociais, dos desejos de liberdade impressos em cada ser vivo pensante.

A Escola Francesa representada principalmente por Castells, Lojkin e Topalov, de influência marxista, constata e insere a discussão urbana no âmbito da luta de classes e por conseqüência, da dialética marxista como ferramenta para se compreender os processos e fenômenos verificados no ambiente intra-urbano, segundo o qual, assim como na escola americana, também há vencedores e vencidos, independentemente de qual vertente se pretenda estudar. A conseqüência maior que se tem como exemplo, inclusive visual, é a própria cidade moderna que não pode ser entendida como processo, mas sim como conseqüência das formas como o homem se apropria da natureza e de suas relações sociais, com ênfase, neste caso, para a Divisão Social do Trabalho que gera, também, uma Divisão Espacial do Trabalho.

Villaça (2001, p.143) discute algumas dessas visões conflitantes entre as diversas linhas de pensamento sobre o assunto e tenta chegar a uma explicação mais objetiva. Para ele, “(...) a segregação é um processo de compreensão da estrutura espacial intra-urbana”, prossegue dizendo que a segregação é um fenômeno que ocorre entre faixas de renda distintas e, concordando com outros autores, acredita que em um processo de segregação há vencedores e vencidos, uns segregados voluntariamente e outros involuntariamente, denotando a idéia de uma dialética desse movimento, pois os que se auto-segregam, indiretamente escolhem os locais de outros segregados, vencidos e excluídos.

Segundo Corrêa (1999, p.61), a divisão social do espaço urbano é um produto da existência de classes sociais, e sua origem está ligada desde os primórdios das concepções de cidade e de classes. O autor cita também que “A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais”, cuja divisão do trabalho e as contradições do sistema capitalista colaboram para que essa segregação se torne um mecanismo de fragmentação dessas classes nos espaços urbanos. Villaça

(2001) e Corrêa (1999) entendem que segregação sócio-espacial é *“um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros...”* e concorda com Caldeira (2000) ao entender que o padrão de segregação mais conhecido nas cidades brasileiras de médio e grande porte, o padrão *centro rico / periferia pobre*, não explica todos os processos urbanos de ocupação vistos nas cidades grandes e médias. Isso se explica em parte pelo esgotamento da terra urbana central e, portanto, da nova necessidade de se ocupar áreas mais distantes do centro e que antes não possuíam alto valor de mercado. (CALDEIRA, 2005).

Para Lojkin (1981, p.166), a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, e que colabora para a acentuação do *padrão centro / periferia*. Porém, Villaça (2001) questiona a validade da teoria *centro rico / periferia pobre* aplicada empiricamente, pois nem sempre a população mais rica habita as terras mais caras, e como exemplo cita as cidades americanas, onde a periferia é ocupada por uma faixa de renda mais rica em detrimento de países como o Brasil, onde normalmente as terras valorizadas se localizam em áreas equipadas e próximas ao centro. Cita ainda, já explicando a nova forma de ocupação das faixas de renda mais altas, que apesar dos preços das terras distantes do centro serem mais baratas, as mesmas são vendidas em lotes de dimensões maiores, o que garante a exclusividade de compra por essa faixa de renda mais abastada.

Em relação às escolhas dos lugares aptos a atenderem aos desejos dessas faixas de renda dominantes, Souza (2000, p.197) aponta os fatores que contribuem para a formação e consolidação dessa auto-segregação em áreas específicas e hierarquiza a mesma respondendo às necessidades consideradas para essa nova forma de ocupação de um lugar:

1. *Uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade, inclusive nas áreas centrais e nos bairros residenciais privilegiados mais tradicionais;*

2. *A deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental nos bairros residenciais privilegiados tradicionais, devido a congestionamentos, poluição do ar, etc.;*

3. *A busca por uma maior “exclusividade” social;*

4. *Eventualmente, a procura de novos espaços residenciais que apresentassem amenidades naturais;*

5. *O aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias de sobrevivência ilegais (como as “balas perdidas” quando de tiroteios entre quadrilhas rivais de traficantes de drogas, a desvalorização de imóveis situados próximos às favelas etc.) e também a “sensação de insegurança” vinculada, com maior ou menor dose de realismo, à criminalidade objetiva.*

Villaça (2001, p.147) reitera as idéias dos motivos de segregação e auto-segregação citados acima, incluindo, além do fator conveniência social, que em cada época obedece a novos cânones, a moda, e esclarece ainda, citando a Escola de Chicago, como Gist e Fava, que é preciso lembrar da já citada segregação ecológica nesse processo, para a qual “(...) o resultado é a concentração dentro de uma mesma área residencial, de pessoas que reúnem características semelhantes entre si” (VILLAÇA, 2001, p.147).

Caldeira (2005, p.211) trabalha com o processo de segregação espacial, explicando-o através do crescente exclusivismo das formas como as classes dominantes vêm produzindo e ocupando os espaços privados de consumo, porém de forma indireta, e como consequência da segregação espacial, ela consegue definir também um padrão de segregação sócio-espacial, não fugindo dessa forma, de outros autores de outras vertentes científicas. Sua visão antropológica visa a análise do comportamento social, mas que se reflete nas formas de ocupação espacial nos diversos momentos que viveu e vive o urbano e a cidade. Consegue, então, sustentar uma idéia de segregação sócio-espacial de fácil assimilação, devido a grande quantidade de exemplos empíricos contidos em seu texto sobre a região metropolitana de São Paulo.

Ela define, inicialmente, três padrões de segregação espacial que se desenvolveram no tempo, principalmente no Brasil:

1 – Do final do século XIX até os anos de 1940, com uma cidade concentrada onde os diferentes grupos se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipos de moradia;

2 – Dos anos de 1940 até os anos de 1980. Relação centro-periferia, onde os grupos sociais são separados por grandes distâncias, com a classe média e alta se concentrando nos bairros centrais com boa infra-estrutura e os pobres vivendo em precárias periferias distantes do centro;

3 – A partir dos anos de 1980. Fragmentação das classes sociais no espaço urbano, mas não o fim da segregação, que agora não se dá pela distância, mas sim pelo aumento do que a autora chama de enclaves fortificados, representados pelos loteamentos fechados verticais ou horizontais, *shopping centers*, algumas escolas e hospitais que garantem a exclusividade e a sensação de segurança de acesso às facilidades de consumo por parte de uma camada social que opta por tal modelo, através de muros, cercas e segurança privada.

Algumas deformações nesse padrão também são sentidas, no momento em que as camadas inferiores, que recebem as mesmas cargas de informação midiática sobre o crime e violência, sentem-se também inseguras e compelidas a procurar, de qualquer forma, a mesma segurança, em todos os níveis possíveis dentro do poder de consumo do indivíduo para fugir dos “perigos do mundo urbano”.

Para Castells (*apud* VILLAÇA 2001, p.148), a distribuição das residências no espaço produz sua diferenciação social e há *uma estratificação urbana* correspondente a um sistema de estratificação social e, no caso em que a distância social tem forte expressão espacial, ocorre a segregação urbana. Ou seja, a concentração espacial de uma faixa de renda dentro do espaço urbano é reflexo da divisão social do trabalho e das diferenças existentes nela.

Villaça (2001) deixa claro, que a homogeneização das diversas camadas sociais não ocorre em bairros, mas em regiões dentro da cidade, que são sistematicamente valorizadas no decorrer dos anos. A isso ele dá o nome de macrosegregação como ocorre nos casos do setor sudoeste da cidade de São Paulo ou a zona sul do Rio de Janeiro ou ainda da macrozona oeste de São José dos Campos, cidade objeto de estudo desse trabalho.

O autor define então que de fato a segregação, de modo simplificado, pode ser explicada pelas diferenças dos preços do solo. Mesmo considerando todas as outras escolas e autores como Harvey, Burgess, Hoyt, Parker e Castells, que discutem o assunto, Villaça explicita que todos explicam as partes do problema, mas que a segregação de fato para ele está intimamente ligada com a possibilidade financeira de escolher onde habitar, e esse local não é dado pela natureza, mas sim produzido socialmente para atender a uma demanda existente. A natureza pode, através de dificuldades na mobilidade ou ainda de áreas com alta declividade, ser um elemento de encarecimento dos preços das terras, vez que o investimento para ocupação de tal área passa a ser mais alto e por conseqüência, mais exclusivo.

1.5.1 Segregação Residencial

Para Feitosa (2005), a segregação residencial é entendida como a separação entre o local de moradia de famílias pertencentes a diferentes grupos socioeconômicos. Ela ocorre quando há separação geográfica entre diferentes grupos sócio-econômicos, o que representa a ausência de interação entre esses grupos e por consequência, a reprodução da segregação, da desigualdade social e principalmente a manutenção dessas áreas, onde as mudanças sócio-espaciais são freadas por não haver relações entre camadas sociais diferentes, mesmo que as mesmas coexistam espacialmente.

Corrêa (1999, p.62), discorrendo sobre o assunto, considera a habitação uma mercadoria especial, por possuir valor de uso e valor de troca, possuir ainda dependência de outro tipo de mercadoria, a terra urbana que tem uma produção lenta e cara, o que gera um mercado altamente restrito às faixas de renda que podem obtê-las a curto ou longo prazo.

O Estado exerce função estratégica nesse mecanismo. Corrêa (1999, p.63) cita o Estado como agente produtor de segregação, ao financiar obras das grandes construtoras, ampliando a demanda solvável e auxiliando no processo de acumulação capitalista. Ao mesmo tempo aparece como ferramenta social para os menos providos de riquezas, financiando a juros baixos ou mesmo construindo e distribuindo imóveis de valores baixos e normalmente localizados em regiões periféricas e de acesso mais complicado. O autor cita também a importância da classe dominante nesse mecanismo, pois ela é quem define quais são as melhores áreas para ocupação e ainda os valores pagos por essas terras privilegiadas. Corrêa (1999, p.64) ressalta a importância da análise da “auto-segregação” no espaço hoje fragmentado, uma vez que uma faixa de renda (a dominante) decide os rumos de outra faixa de renda (os dominados) em favor apenas de seus interesses pessoais e define ainda seu próprio rumo, escolhendo e pagando caro pelas áreas de principal interesse, segregando-se em busca de maiores liberdades relativas, como segurança, educação, lazer, etc.

1.6 Processos de Urbanização e Metropolização das Cidades Brasileiras

Segundo Lopes de Souza (2005) a palavra metrópole deriva da palavra grega metrópolis (meter = mãe; pólis = cidade), que significa cidade mãe, ou cidade principal. O termo moderno (século XX) de utilização da palavra metrópole, serve para designar áreas urbanas formadas por uma ou mais cidades (conurbadas) ligadas entre si fisicamente ou através de fluxos de pessoas e serviços e que assumem importante posição (econômica, política, cultural, etc.) na rede urbana da qual fazem parte.

O processo de metropolização das cidades grandes e médias do Brasil, ocorrido entre os anos de 1960 e 1980, pode ser conectado diretamente a outro processo maior, o da urbanização dessas cidades em detrimento de um esvaziamento das zonas rurais. Segundo Santos (2005), o processo de urbanização do Brasil se inicia com uma urbanização aglomerada, a partir de 1950, com a chegada das multinacionais e o aumento da população em cidades com mais de 20 mil habitantes. Intensifica-se a partir dos anos de 1970, com uma urbanização concentrada e crescimento das cidades intermediárias de mais de 100 mil habitantes e alcança, a partir de 1980, um estágio de metropolização com um incremento considerável no número de cidades, que o autor classifica como “cidades milionárias”, com tamanho intermédio e população em torno de 500 mil habitantes.

Segundo Santos (2005), a palavra metrópole é timidamente utilizada no Brasil enquanto no mundo ela é aplicada e associada ao local por excelência das relações sociais e econômicas.

Uma Região Metropolitana legal possui atributos essenciais para que assim seja considerada. São formadas por mais de um município, sendo um município central que lhes dá o nome. São objetos de programas especiais, levados adiante por organismos regionais com normas e recursos em boa parte federais (Santos, 2005). São, na verdade, no dizer do autor: “regiões de planejamento, onde, todavia, o que é feito não atende à problemática geral da área, limitando-se a aspectos setoriais”.

Procura-se entender também, as relações existentes entre as metrópoles e as cidades médias que a circunda, pois os processos urbanos ocorrem de forma espelhada, mas talvez deformada dentro de uma cidade média que busca, sejam

nas gestões públicas ou nas atividades capitalistas, a metrópole como ideal de desenvolvimento a ser atingido.

1.7 Desmetropolização e Cidades Médias

1.7.1 Desmetropolização: Os Processos Envolvidos

As novas dinâmicas de ocupação urbana observadas nas cidades brasileiras a partir da década de 1980 e 1990, obedecem a tendências diversas, e pode ser entendida como resultado de mudanças nos arranjos produtivos industriais, que se modificaram a partir do final dos anos 1980's e início dos 1990's, obedecendo aos novos projetos capitalistas vigentes como neoliberalismo e globalização que buscavam uma maior mobilidade da produção com menores custos relativos, como cita Santos (2005).

O processo de espraiamento da área metropolitana de São Paulo iniciado a partir da década de 1970, obedece a variáveis que, simultaneamente, agem no espaço urbano a fim de rearranjar os processos produtivos, visto que a indústria desse período em diante, percebe as dificuldades na mobilidade dos bens e das pessoas. Junto com o governo, iniciam um processo de desconcentração industrial da metrópole (no caso específico, a paulista), que se explica, em parte, pelo que os economistas chamam de deseconomias de escala, onde os custos de produção do capital na metrópole aumentam gradativa e incessantemente conforme a mesma adquire maior tamanho físico e importância nacional, aumentando os custos gerais de produção (transporte, moradia, alimentação) como cita Pereira (2002), tornando inviável que a produção permaneça sendo executada dentro da metrópole.

Como alternativa ao entravamento causado pelos problemas da metrópole, o capital, articula-se junto ao Estado que promove melhorias em infra-estrutura em cidades fora da Região Metropolitana paulista. Reis (2006, p.89;90) cita que o setor industrial, valendo-se da modernização das rodovias paulistas e dos meios de transporte que ocasionam uma melhoria na mobilidade, inclusive de pessoas (mão-de-obra especializada), muda-se da metrópole, e se instala em cidades no entorno da metrópole, localizadas nos eixos de ligação entre as principais cidades do estado

e do país. Essa relação entre melhoria na infra-estrutura e descentralização da atividade produtiva dá a entender que ações foram mesmo articuladas entre o capital e o Estado, com o objetivo de aprimorar a rede de produção e consumo visando a melhoria do escoamento e do próprio lucro envolvido nos processos.

Dessa forma, toda uma gama de processos urbanos vinculados à produção de bens ou de serviços deixa de se realizar exclusivamente na metrópole, e se instala também nessas cidades no entorno da metrópole. Verifica-se, então, que um contingente cada vez maior de pessoas se muda juntamente com as indústrias para atender a nova demanda por consumo e serviços, ocasionando expressivo crescimento das mesmas no período, vinculado ao relativo esvaziamento da metrópole principal (SANTOS, 2005, p.92).

Milton Santos (2005, p.91), no livro “A Urbanização Brasileira”, questiona se o processo verificado a partir de 1970 é realmente o de esvaziamento da metrópole ou do espraiamento da mesma em unidades urbanas menores, que dividem as funções econômicas conforme as necessidades de produção do capital. Para tanto, o autor se vale de diversos dados, para mostrar a diminuição relativa dos núcleos urbanos maiores e menores, enquanto os núcleos denominados médios passam por processo de incremento no número de habitantes entre os anos de 1950 e 1980, mostrando assim, um processo de migração tanto das cidades pequenas como das cidades grandes em direção a esses núcleos urbanos de porte médio.

Na tabela 1.1, diversos processos podem ser percebidos através dos números mostrados, porém na discussão que trata da dispersão urbana e cidades médias, cabe avaliar os dados mostrados em negrito, que mostram que as grandes cidades, que podem ser consideradas como pólos centralizadores e que estão já acima dos dois milhões de habitantes, vêm perdendo população, assim como as cidades pequenas (entre 20 e 50 mil habitantes), as quais em trinta anos observaram crescimento de população insignificante. Nesse mesmo período, verifica-se um crescimento gradativo nas cidades de porte médio (200 a 500 mil habitantes) e nas de porte médio à grande (500 a um milhão de habitantes), demonstrando um processo migratório em direção às cidades médias, vinculados certamente com as informações regionais de dispersão urbana, rearranjo industrial e de serviços citados por Reis (2006), que torna tais cidades mais atrativas tanto para o setor industrial, quanto para os trabalhadores que deixam a vida metropolitana ou a vida bucólica das pequenas cidades brasileiras.

Tabela 1.1 - Distribuição Porcentual da População Urbana do Brasil em Núcleos com mais de 20 Mil Habitantes, segundo Tamanho Populacional das aglomerações (cálculos feitos com base em Bremaker 1986, p. 289).

População	1950	1960	1970	1980
20 a 50	13,22	13,34	12,84	13,46
50 a 100	10,05	10,67	10,98	13,00
100 a 200	10,79	11,75	11,60	12,13
200 a 500	12,99	13,88	14,92	15,91
500 a 1000	5,57	6,12	7,08	7,19
1000 a 2000	14,28	16,63	17,14	16,56
mais de 2000	32,07	27,57	25,41	21,75

Fonte: A Urbanização Brasileira (2005, p. 92).

Esse fenômeno, denominado por Reis (2006) como Urbanização Dispersa, corresponde a essa nova forma de arranjo urbano de produção, segundo o qual a metrópole deixa de concentrar todo o aparato industrial, porém, mantendo as funções quaternárias de criação e controle (SANTOS, 2005, p. 103), enquanto as cidades próximas, ou mesmo distantes, assumem os parques industriais e os serviços sem os quais a produção industrial não seria possível. Isso só ocorre devido à fluidez das informações no território que destina à São Paulo, por exemplo, onipresença em todo o território nacional.

Essa reestruturação das cidades paulistas que receberam as indústrias a partir da década de 1970 foi iniciada com a implantação de centros de pesquisa e escolas técnicas industriais, a fim de tornar as mesmas, centros referenciais e pólos de atração para as indústrias estrangeiras interessadas em se instalar no Brasil. Exemplos práticos dessa intenção de ampliar a importância das cidades de porte médio no Brasil, direcionando para as mesmas os aparatos técnicos necessários à produção industrial são o INPE (Instituto de Pesquisas Espaciais) em São José dos Campos, a UNICAMP em Campinas, outros diversos *campus* de universidades públicas em cidades como Ribeirão Preto, São Carlos, Franca, São José do Rio Preto e outras. A partir dessas reestruturações territoriais de funções produtivas direcionadas para cidades de menor porte, as cidades denominadas médias adquirem nova importância no cenário regional e novas formas de estruturação espacial.

1.7.2 As Cidades Médias

O processo de desmetropolização da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) teve como um de seus efeitos o crescimento acentuado das cidades que receberam os parques industriais e por conseqüência a massa trabalhadora envolvida no processo. Tais cidades passaram então a absorver modos de consumo e produção diferenciados, mesclando infra-estruturas antes somente existentes na metrópole, serviços que antes não se encontravam nas mesmas, com o objetivo de atender a uma nova demanda de pessoas e de produção (REIS, 2006). Esses investimentos em descentralização da produção tornaram as cidades de porte médio, importantes pólos regionais industriais que superam a escala local de influência das mesmas, e passam a se relacionar mais intensamente em uma rede urbana regional denominada por Reis (2006, p. 87) como um “sistema integrado de áreas metropolitanas”, onde, ao menos no estado de São Paulo, essas cidades estabelecem relações econômicas diárias intensas com as pequenas cidades ao seu entorno, mas também com outras cidades médias localizadas em outras áreas do território e também com a Região Metropolitana de São Paulo, transformando suas antigas relações horizontais de produção em relações de produção verticais, no qual as mesmas estabelecem relações de produção regional, nacional ou mesmo internacional.

Tais cidades passaram então a destoar das pequenas cidades do estado com importância local, por concentrarem indústrias e serviços diversos, e estas se diferenciavam da metrópole por não exercerem influência no nível em que a metrópole o realizava. Estas cidades são chamadas comumente de Cidades Médias, e são assim denominadas por diferentes motivos: pelo tamanho da área urbana, ou pela capacidade de polarização econômica ou ainda por sua concentração populacional. De fato, não existe um consenso em relação ao que seria uma cidade média, seja por esse ou aquele fator, sendo necessário analisar diversas variáveis para se construir um conceito relativo ao assunto.

Santos (2005, p.79) lembra que para poder se classificar uma cidade como média, deve-se levar em consideração o tempo (nesse caso, entendido como período a ser considerado) como variável de análise, pois “(...) o que chamávamos de cidade média em 1940-1950 naturalmente não é a cidade média de 1970-1980”. Segundo o autor, ao final da década de 1990, uma cidade média, considerando a

realidade nacional, é uma cidade em torno de 100 mil habitantes, onde certamente o Estado de São Paulo destoa dessa classificação quando comparado ao quadro nacional. Porém, Santos (2005) prossegue, deixando a entender que ele não se prende a uma denominação específica de classificação das cidades e prefere mostrar que a importância dos dados são a de que em todo o Brasil essas cidades, com as características citadas acima, estão aumentando em número no decorrer das décadas, adquirindo novas funções nas cadeias produtivas, mostrando que a metrópole está sofrendo um processo de esvaziamento relativo, em alguns casos com diminuição de população e em outros casos com estagnação do crescimento demográfico e econômico. Esse fenômeno, Santos (2005, p. 91) define como repartição com outros núcleos urbanos de novos contingentes de população, lembrando ainda que, esse fenômeno de desmetropolização nada tem a ver com o processo de “desurbanização” verificado em países centrais.

Tabela 1.2 - Número de habitantes em cidades brasileiras entre 1940 e 1980

Habitantes	1940	1950	1960	1970	1980
Entre 100 e 200 mil	11	15	28	60	95
Entre 200 e 600 mil	5	9	11	19	33
Mais de 500 mil	2	3	6	9	14
Total com mais de 160 mil	18	27	45	88	142

Fonte: A Urbanização Brasileira (2005, p.82).

Maia (2006) cita que a denominação “cidade média” não se resume a uma designação legal e nem a uma margem de contingente populacional. Para a autora:

As cidades médias corresponderiam ao conjunto de cidades que muito embora apresentem indicadores semelhantes aos que tanto caracterizam as metrópoles, entres esses, a descentralização, a verticalização, a criação de loteamentos e condomínios fechados, a transformação de espaços rurais em áreas urbanas (primeira ocupação), o rearranjo de usos de bairros e a estratificação do uso do espaço urbano; por outro lado, mostram diferenças quantitativas (números de habitantes, fluxo de automóveis, indicadores sociais e econômicos, etc) e qualitativas, como a vida urbana e a vida cotidiana nessas cidades.” (MAIA, 2006, p. 162).

Sposito (2006) concorda com outros autores ao lembrar que não há consenso em relação ao conceito de cidades médias, e entende que no Brasil as cidades de porte médio podem ser consideradas as que possuem entre 50 mil e 500 mil habitantes. Porém a autora lembra também que apesar de haver uma visão

quantitativa sobre o conceito, nem todas as cidades de porte médio são consideradas cidades médias,

(...) pois para serem assim conceituadas há que se verificar mais elementos que os indicadores demográficos e se analisar a magnitude e diversidade dos papéis desempenhados por uma cidade no conjunto da rede urbana. Assim, atribui-se a denominação cidade média àquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito de uma rede urbana, considerando-se, no período atual, as relações internacionais e nacionais que têm influência na conformação de um sistema urbano” (SPOSITO, 2006, p. 175).

Pereira (2003) diferencia as cidades de portes diversos através de parâmetros econômicos, em que a cidade média deve conter as condições materiais necessárias para as atividades (infra-estrutura básica e um mercado potencial) econômicas de maior porte, como as atividades industriais. O autor cita que “(...) as cidades médias são centros urbanos sem as desvantagens das metrópoles, determinadas especialmente pelo crescimento da renda fundiária; ao mesmo tempo sem as desvantagens das pequenas cidades”. (PEREIRA, 2003, p.133).

Apesar de uma análise que entende a cidade média de forma estática, sem considerar os processos que a tenham tornado capaz de oferecer as condições necessárias citadas pelo autor, ainda assim, se trata de uma forma de diferenciação entre cidades, que considera uma cidade média pelas amenidades existentes em relação à metrópole e às cidades desestruturadas (infra-estrutura disponível).

Serra (*apud* PEREIRA, 2003, p.134) propõe que as cidades médias sejam definidas por fatores que possam gerar economias ou deseconomias de aglomeração, que seriam as facilidades ou dificuldade na produção de bens e serviços. Dessa forma o autor conclui que uma cidade com população urbana entre 100 mil a 500 mil habitantes se enquadra no que ele acredita ser uma cidade média.

Pereira (*apud* PEREIRA, 2002, p.134) desenvolve outra tipologia das cidades médias para melhor entender suas dinâmicas. O autor baseia sua tipologia em características visíveis das cidades que as levam a desenvolver funções econômicas completamente diferentes dentro da hierarquia urbana nacional e, conseqüentemente, dinâmicas desiguais. Dessa forma ele as divide da seguinte forma:

a) cidades médias metropolitanas, aquelas que fazem parte de uma área metropolitana por lei;

- b)** cidades médias capitais de estados, ligadas a funções administrativas públicas;
- c)** cidades médias em eixos de transporte, associadas à infra-estrutura;
- d)** cidades médias de fronteiras agrícolas, relacionadas à expansão agrícola para novas áreas do país.

Nessa análise, importa menos a quantidade de habitantes, e mais a funcionalidade da cidade em questão, não observando as diferenças existentes entre padrões de tamanho quando se considera o Brasil e seu desigual padrão de urbanização e crescimento econômico. Dessa forma, uma capital ou uma cidade industrial localizada em um eixo econômico de grande importância podem ser consideradas de porte médio, quando comparadas com o padrão metropolitano visto na região Sudeste e Sul do Brasil.

Christaller (*apud* Pereira 2003) tem uma visão semelhante à de Serra e Pereira, entendendo que as cidades de porte médio são lugares centrais que:

- 1)** ofertam um número de bens e serviços inferior aos ofertados pelas grandes cidades, as quais são ofertantes de “todos” os bens e serviços não ubíquos produzidos na economia;
- 2)** ofertam um número superior de bens e serviços centrais quando comparado às cidades pequenas, pois estas últimas ofertam bens e serviços tidos como “essenciais / imediatos” para a sociedade.

Na mesma forma de análise econômica, esse autor acredita que as cidades médias são denominadas dessa forma justamente por oferecerem economias em relação às cidades de porte grande e de porte pequeno, que de certa forma possuem mais deseconomias de produção, vinculadas aos problemas com acessibilidade e mobilidade seja pela distância dos centros produtivos (cidades pequenas) ou pela dificuldade de acesso e mobilidade ocasionada pela grande quantidade de bens e pessoas se locomovendo, centralizadas em um mesmo local (cidades grandes).

Castello Branco (2006, p.250), propõe um quadro de referência para seleção de cidades médias brasileiras, considerando diversas variáveis de análise. Quantitativamente, a própria autora, em trabalho realizado para o IBGE em 2001, define que as grandes aglomerações urbanas com capacidade de concentração populacional e estabilidade de crescimento demográfico, são aquelas com no mínimo 350 mil habitantes, ficando as cidades médias, consideradas aquelas com no máximo 350 mil habitantes e tendo um mínimo de 100 mil habitantes. A autora

explica que tais dados objetivos são utilizados para fins estatísticos, desconsiderando assim, as particularidades existentes em cada núcleo urbano brasileiro, que segundo Santos (1993), podem variar ao considerar as diferentes realidades das regiões brasileiras existentes.

Ao considerar a centralidade, a autora justifica a não inclusão de cidades localizadas no entorno de regiões metropolitanas porque

(...) embora tenham o tamanho populacional considerado, estão integradas à dinâmica metropolitana, e desta forma, não constituem cidades médias no sentido funcional, por pertencerem a uma área urbana estruturada funcionalmente, com grau significativo de integração ou coesão interna” (CASTELLO BRANCO, 2003, p.250).

Nesse caso, Castello Branco (2006) considera tais cidades quase como parte integrante de um sistema de áreas metropolitanas, como cita Reis (2006) ao discutir os impactos regionais e as áreas de abrangência das áreas metropolitanas paulistas.

Ainda assim, às cidades desconsideradas médias por Castello Branco fica faltando uma definição mais clara de como poderiam ser denominadas ou consideradas, já que elas possuem alguns atributos das relações metropolitanas e outros de cidades de porte médio.

Nessa pesquisa, optou-se por apenas levantar a discussão sobre o conceito de cidade média, sem a pretensão de propor uma classificação própria de cidades. De qualquer forma, torna-se importante ressaltar que a cidade de São José dos Campos, objeto de análise, pode ser classificada como uma cidade média, não em função do número de habitantes, mas principalmente pela “personalidade” impressa pela população ao seu perfil. Mesmo sendo uma cidade importante na rede urbana do Vale do Paraíba, ainda assim carece de funções urbanas associadas a uma cidade grande, como por exemplo, ser centro de decisão política e centro cultural. Por esta razão, optou-se por assumir a cidade de São José dos Campos, na dissertação, como cidade média, apesar da consciência de que esta é apenas uma proposta.

1.8 Produção de Loteamentos Fechados em Cidades Médias Brasileiras

Em geral, as cidades médias brasileiras apresentam um padrão de urbanização similar, calcado na valorização das áreas de maior interesse aos diversos agentes envolvidos no processo imobiliário local. O Estado, o mercado

imobiliário, os incorporadores, os construtores, trabalham em conjunto para que todos possam obter os maiores lucros possíveis nos investimentos implantados. O estado de São Paulo, por exemplo, apresenta tais similaridades, se forem comparadas diferentes cidades médias.

Sposito (2006) cita diversos trabalhos de autores que tratam sobre o assunto: “loteamentos fechados em cidades médias”, ressaltando que esse fenômeno se inicia nas cidades paulistas a partir de 1970, mas que realmente se difunde entre as faixas de população de mais alta renda a partir dos anos de 1990. Em grande parte das cidades paulistas, o modo como os loteamentos fechados vêm sendo implantados compartilham de similaridades estruturais, que parecem obedecer a tendências econômicas e ideológicas também parecidas.

Essas tendências nas formas e localizações de implantação dos loteamentos fechados podem ser entendidas através de fatores como localização privilegiada, proximidade do centro ou distância do mesmo, desde que exista acessibilidade garantida às centralidades, bem como a presença de equipamentos coletivos. De certa forma é necessário convencer a população das faixas de mais alta renda a preferir morar relativamente mais distante dos equipamentos e dos centros de consumo. Assim, verifica-se que essa população de alta renda aceita os termos dessa nova forma de ocupação em nome da segurança familiar, do exclusivismo de habitar juntos aos seus iguais e da infra-estrutura disponibilizada para que tais loteamentos fechados agreguem valor de mercado. Caldeira (2005, p.259) cita que, em cidades de porte médio, os loteamentos fechados localizam-se, normalmente, não tão distantes dos centros urbanos. Isso ocorre devido à disponibilidade de terras ainda com preço acessível, se comparado ao preço das terras na região metropolitana de São Paulo, que possibilita a implantação de tais loteamentos na faixa peri-urbana da cidade, nem tão distante que se torne um loteamento em área rural e nem tão próxima ao centro urbano. Tem-se então, nas cidades de porte médio, loteamentos em áreas urbanas com possibilidade de características rurais, atualmente muito procuradas como ideal de fuga dos modos de vida metropolitanos e/ou urbanos.

Sobarzo (2006, p.199) ao escrever sobre a formação dos loteamentos fechados em Presidente Prudente, a qual, segundo dados do IBGE (2000) possuía uma população em torno de 206 mil habitantes, cita que existem atualmente nove loteamentos fechados, e que o processo de fechamento de loteamentos iniciou-se

em 1975, com a aprovação do loteamento Jardim Morumbi. O autor ainda cita que todos os loteamentos fechados de Presidente Prudente foram criados amparados na Lei 6.766 de 1979, lei esta que não atribui direito de fechamento de loteamentos, sendo, portanto, considerada ilegal por parte da legislação federal vigente. Uma das formas de tornar oficiais tais loteamentos fechados nesta cidade foi decidida mediante aprovação da lei municipal número 2.187, na qual a prefeitura transformava as áreas públicas de cada loteamento, destinadas por lei federal (6.766/79), em concessão de uso especial por parte dos moradores dos loteamentos. O autor deixa claro que a aprovação de lei específica para tratar de loteamentos fechados foi sendo elaborada sistematicamente e de forma fragmentada através de vários anos:

Em 1996, a Lei Complementar 32, que formava parte do Plano Diretor e que trata da subdivisão do solo urbano, incorporou a figura dos loteamentos fechados, sendo revogada a em 1997 a Lei Municipal 2.187. Essa revogação é um fato confuso, já que com ela desapareceu a figura da concessão de uso especial que incorporou a figura dos loteamentos fechados [...] Na prática, isso significa que ficou mais fácil o fechamento de um loteamento, sendo somente necessário cumprir as disposições da lei de zoneamento, dispor de no máximo dois acessos, não interferir no prolongamento das vias principais, possuir uma guarita de no mínimo 100 m² (SOBARZO, 2006, p. 200).

Mas essa ainda não seria a lei regulamentadora definitiva sobre a implantação dos loteamentos fechados:

“A Lei Complementar 127, aprovada em 2003, que revogou a Lei Complementar 32/1996, manteve as mesmas exigências para os loteamentos fechados” (SOBARZO, 2006, p. 200).

Sobarzo (2006. p.200) afirma que foi aprovada nova Lei complementar em 2003 sobre o assunto, mas não cita o motivo pelo qual se fez necessário uma nova lei para tanto. Interessa, a nós, saber que a articulação política entre Estado e incorporadores, provavelmente auxiliou na implantação de diversos empreendimentos imobiliários aprovados a partir de 2003.

Em Presidente Prudente, os loteamentos fechados se localizam, em sua maioria, na região sul da cidade, especialmente ao Sul da Rodovia Raposo Tavares, uma zona residencial de alto padrão. Sobarzo (2006, p.204) lembra ainda que, apesar de os loteamentos exclusivos serem uma tendência global, como verificados em Caldeira (2005) sobre os modelos americanos e em Barajas (2006) sobre os loteamentos fechados em Guadalajara, os mesmos não se manifestam da mesma maneira e nem com a mesma intensidade em todos os lugares. Exemplo disso

ocorre também em Presidente Prudente, onde “(...) *somente encontramos loteamentos fechados e shopping centers; os enclaves fortificados do tipo centros empresariais ou de serviços e grandes parques temáticos não existem*” (SOBARZO, 2006, p. 204).

Silva (2006) também realizou um estudo sobre os loteamentos fechados na cidade de Londrina, que possuía 495.600 habitantes, em 2000, levando em conta as centralidades no processo de construção de locais valorizados para habitação. Para o autor:

(...) a lógica que orienta a produção e a reprodução do espaço urbano contemporâneo é produto, condição e meio das relações capitalistas de produção, de acordo com os impasses travados a partir dos diferentes interesses que afloram em sua realização, como nos embates entre o público e o privado, entre o coletivo e o individual e entre o natural e o social” (SILVA, 2006, p.215).

O autor faz questão de explicar tais processos, porque, em seu estudo, o mesmo explora uma teoria de valorização de uma área específica em Londrina a partir de uma nova centralidade, um *shopping center* denominado Catuaí, construído em um local até então desvalorizado e distante da área central da cidade. Silva (2006, p. 218) procura entender os processos dessa articulação entre os diversos agentes capitalistas locais e o Estado, concluindo que o shopping foi somente o início de um grande investimento de reestruturação urbana, baseado na criação de uma nova centralidade urbana em Londrina. Seguente à implantação do *shopping center* Catuaí, após quase dez anos, inicia-se um processo intensivo de ocupação da área em questão com a implantação de:

- a – nas imediações do Lago Igapó, um processo de verticalização destinado às faixas de renda média e alta, que o autor coloca que só se tornou viável pela vista privilegiada do lago e pelo acesso facilitado ao *Shopping Center* Catuaí;
- b – Instalação de dois *campi* de duas universidades privadas (UNOPAR e Metropolitana / IESB) na rodovia Celso Garcia Cid, ao lado do *Shopping center* Catuaí;
- c – implantação de um hotel destinado à pessoas com poder aquisitivo elevado, o Comfort Suítes, que faz parte de uma rede internacional de hotéis;
- d – surgimento de moradias universitárias, também próximas ao *Shopping Catuaí*;

e – Implantação de doze loteamentos horizontais fechados a sudoeste do *Shopping Center Catuaí*.

Silva (2006, p.222) destaca que todos os empreendimentos se localizam na extrema periferia da cidade de Londrina, o que torna a área, mesmo que distante do centro principal, uma centralidade produzida e induzida para que ali se estabelecesse.

Percebe-se em Londrina, um forte movimento do capital local para reestruturar a área em questão. O autor questiona a afirmação de Queiroz (1997), quando este afirma que “(...) *nenhum capital individual, pode produzir o conjunto dos objetos imobiliários que determinam as condições de sua própria reprodução na quantidade, qualidade e na articulação espacial necessárias...*”. Individualmente provavelmente que não, porém, no caso de Londrina, diversos capitais se agregaram para que toda a reestruturação e valorização da área em questão pudesse se fazer viável. O autor considera importante a participação do Estado nessa reestruturação, vez que é o mesmo que é responsável pelas mudanças no zoneamento da área e ainda o que investe em estruturas viárias que possibilitem a criação dessa nova centralidade. Apesar de negar, em partes, as afirmações de Queiroz (1997), Silva (2006), ao colocar o Estado como agente transformador também aceita que o capital não é capaz de produzir, sozinho, uma reestruturação em uma área de interesse privado.

Silva (2006, p.226) cita que Londrina possui duas leis regulamentadoras do uso e ocupação do espaço urbano, a Lei 7.483/98 (Plano Diretor) que trata também do parcelamento e uso do solo e a Lei 6.033/94, que dispõe sobre a aprovação e fiscalização de loteamentos abertos e fechados. A Lei 7.483/98 possui em seu capítulo V um artigo, de número 56, que trata sobre os loteamentos fechados na cidade:

Art. 56 – É permitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada ao poder público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos, desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

I – O loteador deverá encaminhar pedido de consulta, indicando a gleba, sua intenção e declarando estar ciente de que o loteamento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

[...]

III – a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

a – adequar-se ao estabelecido na Lei do sistema viário e não interromper a continuidade de vias arteriais e coletoras;

[...]

e – as áreas destinadas a equipamentos comunitários públicos ou uso institucional, bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto de concessão de uso por parte do poder público, devendo estas localizar-se externamente;

f – os espaços livres de uso público serão acrescidos em 5% (cinco por cento) sobre o disposto no artigo 31 desta lei;

[...]

h – as áreas destinadas a uso institucional deverão ser externas ao loteamento e respeitar o percentual de 3% conforme art. 31

Os artigos selecionados por Silva (2006, p.226), retirados da Lei do Plano Diretor de Londrina, deixam evidente a elaboração de uma lei municipal, cujo objetivo é tornar legal uma forma de loteamento que não consta na Lei Federal 6.766/79, que regulamenta os loteamentos urbanos no Brasil. A localização externa aos loteamentos fechados das áreas de uso público (35% previstos na lei 6.766/79), o não fechamento de vias de acesso da cidade, mostra a preocupação em não tornar os empreendimentos ilegais, mas não há qualquer preocupação em não tornar tais loteamentos áreas segregadas e de uso permitido a poucas pessoas.

Parece que a própria lei londrinense tenha sido aprovada a fim de facilitar a aprovação dos loteamentos fechados horizontais, vez que, parece possível entender que o incorporador encaminhe um pedido de loteamento de gleba com tamanho superior em 35% ao que efetivamente o mesmo gostaria de lotear, ficando o restante, já como área de uso público ou institucional, localizada externamente ao loteamento fechado.

1.9 Os Agentes Modeladores do Espaço Urbano

A cidade não pode ser entendida como uma manifestação natural, pois é produzida pela sociedade humana e é ainda o local das interações e das lutas entre os diferentes componentes das sociedades existentes. A cidade pode ser entendida como a manifestação do urbano, o concreto, o visível de uma relação complexa e articulada entre diversos agentes existentes. Esses agentes produzem o espaço urbano de diversas formas, uma delas através das diferentes formas de usos das terras que se encontram disponíveis no sítio onde se assenta a cidade (CORRÊA, 2004, p.7). De acordo com alguns autores, há diferentes agentes produzindo e modelando o espaço urbano (HARVEY, 1978; CORRÊA, 2004; SOUZA, 1994; RIBEIRO, 1997), todos atuando de acordo com seus interesses.

Ribeiro (1997) define os incorporadores imobiliários como os principais agentes modeladores do espaço urbano, pois, segundo o autor, este, é o “chefe da orquestra”, é quem organiza o empreendimento e coordena o processo produtivo, desde o projeto, a captação do capital necessário, a execução da obra e por vezes as vendas das unidades prontas. Ele é o responsável em transformar o capital dinheiro em capital mercadoria, definindo, além do já citado acima, também a localização do empreendimento em relação às centralidades existentes aproveitando dessa forma, as maiores vantagens relativas. Para o autor, os proprietários fundiários, os construtores e os responsáveis pela distribuição das unidades construídas prontas são coadjuvantes em um processo todo coordenado pelos incorporadores imobiliários.

Souza (1994) comenta que, no Brasil, podemos definir três tipos de agentes modeladores do espaço urbano: os incorporadores, os construtores e os vendedores, coincidindo com o que acredita Ribeiro (1997), pois a autora acredita que apesar de ser possível definir os três agentes existentes, torna-se extremamente difícil identificá-los no espaço urbano, pois:

(...) o mesmo agente pode assumir os três tipos ou um ou dois deles. O que ainda se deve comprovar é que eles (os tipos) podem agregar-se ou desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo” (p.189).

Esta afirmação demonstra que Souza (1994) entende também que, o incorporador imobiliário pode assumir algumas ou mesmo todas as funções do e no

processo produtivo de construção das unidades de interesse, obtendo dessa forma sobrelucros maiores no momento da venda, por participar, executar e vender as unidades construídas prontas.

Corrêa (2004), em uma análise do que ele aponta ser todos os agentes produtores do espaço urbano, não descarta a importância dos grupos sociais excluídos e ainda o papel do Estado. O autor enumera cinco agentes produtores do espaço urbano:

- 1 – os proprietários dos meios de produção, incluindo os grandes industriais;
- 2 – os proprietários fundiários;
- 3 – os promotores imobiliários;
- 4 – o Estado;
- 5 – os grupos sociais excluídos.

Apesar de uma análise em um âmbito mais geral, Corrêa (2004) entende que os promotores imobiliários, independentemente de quem organiza, coordena, incorpora, executa ou vende, fazem parte de um mesmo grupo coligado, e que trabalham de forma encadeada a fim de obter o mesmo resultado a partir de um processo de construção de unidades. Assim, o autor concorda com Ribeiro (1997) e com Souza (1994) ao entender que os agentes imobiliários têm influência decisiva na forma como a cidade vai crescer ou se valorizar.

Corrêa (2004) não deixa de lembrar a importância do Estado³, como agente produtor, transformador e regulador do espaço urbano. No Brasil, são os municípios que definem as leis de uso e ocupação do solo, o que pode, eventualmente, significar uma pressão por parte dos promotores imobiliários junto ao poder público local a fim de atender suas necessidades de expansão e valorização de áreas urbanas eleitas para uma ocupação diferenciada. Isso ocorrendo, demonstra o que afirma Campos Filho (1992), sobre o clientelismo dentro do Estado, no qual as influências dos agentes produtores do espaço se dão de forma direta, uma vez que a mesma elege representantes no poder legislativo ou no poder executivo municipal, ou ainda de forma indireta, quando os representantes políticos atendem aos pedidos dessa camada dominante, ou por interesses particulares, ou mesmo por interesses ditos relacionados ao desenvolvimento do município. Corrêa (2004) destaca os

³ O Estado aqui entendido como o Poder público em suas três instâncias: Federal, Estadual e Municipal.

diversos instrumentos que o Estado possui para modificação e organização do espaço urbano. Aqui serão colocados os que são utilizados e que demonstram mais claramente que o Estado também considera a terra uma mercadoria de valor de troca⁴, uma vez que dispõe e organiza os tipos de usos referentes à ocupação da cidade:

- *Regulamentação do uso do solo;*
- *Impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;*
- *Investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação da infra-estrutura;*
- *Organização de mecanismos de créditos à habitação.*

Assim, como já discutido anteriormente nesta dissertação, é possível, talvez freqüente a articulação entre Estado e promotores imobiliários para produção de um espaço urbano organizado em moldes capitalistas e que privilegia uma população com maior poder aquisitivo, que possui meios para circular, consumir e viver em um espaço cada vez mais exclusivo.

Os grupos sociais excluídos produzem o espaço urbano de diversas formas, sendo em quase todas elas de forma indireta e como grupo social dominado. São nas favelas e invasões, como cita Corrêa (2004, p.30), “(...) *que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes*”. Apesar de não ser este o foco desta pesquisa, percebe-se que as afirmações do autor sobre os grupos sociais excluídos, se manifestam ainda de outra forma na cidade de São José dos Campos. Há um forte movimento de remoção de favelas das áreas centrais. A justificativa do poder público é a de retirar as famílias de áreas de risco, onde as submoradias se localizam em área de alta declividade. Porém, ao remover uma favela inteira para a periferia mais distante da cidade, localizada na macrozona leste, sabidamente a periferia dos grupos excluídos, o poder público automaticamente valoriza os bairros ao redor da antiga favela e propicia uma nova

⁴ Marx, K (1867) – Define diversas formas de extrair uma renda da terra que a diferencia por meio de diversos fatores, tais como: a localização, fertilidade, exclusividade produtiva, investimentos executados. Isso diferencia as terras de uma região e por consequência, diferencia também os valores, tornando-a uma mercadoria.)

formulação de padrão social para a área, inclusive modificando, em alguns casos, a lei de zoneamento local, permitindo a verticalização e ampliação de áreas comerciais.

À camada excluída então, resta obedecer à imposição do mercado (promotores imobiliários), que os direciona para as áreas menos valorizadas e mais distantes dentro do espaço urbano, através de diversos artifícios vinculados ao poder do Estado, ou ainda, obedecer a uma imposição ideológica, vinda do Estado, de dignificar a moradia do excluído, mesmo que esta se localize nas fronteiras urbanas da cidade e o deixe ainda com menor mobilidade no espaço do que antes, segregando esse indivíduo social e espacialmente dentro da cidade.

2 NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO: OS DIFERENTES MODELOS DE OCUPAÇÃO URBANA EXISTENTES

Há relações entre a concepção americana de subúrbios, *gated communities* e os condomínios fechados brasileiros? Se há, quais são? Com esta preocupação foi estruturado este capítulo, com o objetivo de compreender as conexões entre estas formas de ocupação do espaço.

A compreensão dos processos envolvidos nas implantações dos loteamentos fechados brasileiros ou nas *gated communities* americanas necessariamente precisam ser compreendidas num contexto, de forma a facilitar o entendimento das estruturas necessárias para que essas novas formas de habitar, distantes do centro urbano, pudessem ser viabilizadas.

2.1 Subúrbios americanos

Os subúrbios nasceram no século XIX, na Inglaterra. Surgiram em função da necessidade da elite fugir do congestionamento do Centro, causado pela grande migração campo-cidade, dado o aumento de oferta de empregos na indústria. A elite inglesa procurou lugares mais espaçosos, com amenidades ambientais, porém não muito distantes das cidades, pois o principal meio de transporte ainda eram as carruagens.

Outro fator importante a ser considerado são as idéias do inglês Ebenezer Howard (*Garden Cities of Tomorrow*), em 1902, e sua concepção de cidades-jardim, que na visão do autor eram baseadas na conciliação entre o ambiente campestre e o urbano, numa concepção não isenta de dimensões utópicas e sociais, rebento das transformações advindas da Revolução Industrial na Inglaterra.

O autor acreditava que a inter-relação cidade-campo poderia assegurar uma combinação perfeita entre as vantagens da vida urbana com a beleza e prazeres do campo.

A viabilização do automóvel vai influenciar decisivamente a ampliação desse novo local de moradia, uma vez que possibilita mobilidade entre o subúrbio e o centro urbano.

Nos Estados Unidos, principalmente na primeira metade do século XX, as faixas de renda média e alta trataram de ocupar tais locais, buscando por qualidade de vida distante dos problemas dos centros urbanos. Os subúrbios norte-americanos, apesar de exclusivos para camadas sociais de maior renda, em geral eram áreas com acesso permitido, sem interferência de barreiras físicas de separação (muros, grades ou cercas), sendo a distância o fator preponderante de separação ou segregação social. A tendência atual norte-americana de local para residência soma as idéias dos subúrbios tradicionais, acrescidos de equipamentos privados de consumo e de serviços: um subúrbio fechado, o qual, necessariamente se localiza próximo às rodovias principais que ligam o subúrbio com a cidade principal. A esse novo fenômeno foi dado o nome de *Edge Cities*, ou cidades periféricas.

2.2 Um Novo Modelo Americano de urbanização – As *Edges Cities*

Um dos modelos americanos de ocupação, iniciado no final dos anos de 1970, e destinado a uma faixa de renda com maior poder aquisitivo e localizado nas periferias das grandes cidades foi chamado de *Edge Cities*, ou em português: cidades periféricas. Esse conceito foi percebido por J. Garreau na década de 1990 e consiste em uma nova cidade localizada nos subúrbios americanos, assentadas por vezes em áreas de antigas fazendas que então são equipadas com centros comerciais, de escritórios e serviços, com predominância de residências horizontais e equipamentos diversos de lazer e consumo e sempre próximas às rodovias principais e mesmo a aeroportos, onde, por esse motivo, o automóvel se torna indispensável por se tratar de um local distante dos centros das metrópoles ou das cidades principais. As *Edge Cities* surgem para atender a uma demanda de pessoas que cada vez mais fogem para uma cidade onde não haja “... sujeira, crime, stress, congestionamento [...] e que buscam um melhor padrão de segurança, um novo estilo em habitar, proximidade ao trabalho” (Garreau 1991).

Caldeira (2000) cita as *Edges Cities* como grandes cidades exclusivas, onde normalmente tanto os escritórios quanto as residências horizontais são construídas por incorporadores imobiliários e que por esse motivo possuem padrão homogêneo no desenho e buscam uma forma de vivência em comunidade, normalmente sem

muros de divisão entres os condomínios de uma mesma área, inclusive com nomes vinculados à idéia de comunidade.

2.3 Formação dos Loteamentos Fechados nas Periferias das Cidades Brasileiras

Raquel Rolnik (2005), em artigo publicado em sítio on-line sobre os 450 anos da cidade de São Paulo, coloca toda sua visão sobre o efeito que a implantação de enclaves residenciais, comerciais ou de serviços exerce sobre a cidade:

O aumento vertiginoso das favelas, dos condomínios fechados, shopping *centers* e centros empresariais ao longo das décadas de 80 e 90 revela essa fragmentação sócio-territorial da cidade, que compartimentaliza os territórios, promovendo uma vida urbana confinada em circunscrições controladas, protegidas ou vulneráveis, de alta e baixa renda. (ROLNIK, 2005).

E continua sobre segregação sócio-espacial:

“Os condomínios fechados configuram-se, portanto, como afirmação da desigualdade social e forma de segregação espacial e social, a partir da negação e ruptura com o resto da cidade”. (ROLNIK, 2005).

Villaça (2001) também tem uma visão particular sobre a questão das novas formas de ocupação urbana:

A obsessão de construir muros e cercas fechando os bairros dos mais ricos ocorre não só num momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade, mas também quando os mais ricos começam a ficar mais próximos dos pobres e miseráveis excluídos, ou seja, quando os ricos começam a ir para a periferia. Note-se, contudo, que essa maior proximidade dos ricos aos pobres excluídos não nega a existência de segregação (VILLAÇA, 2001, p.152).

As análises locais feitas sobre a produção do espaço urbano possibilitam uma avaliação dos processos ocorrentes em outras regiões ou mesmo outros países, visto que em todas as instâncias da sociedade há uma necessidade de reprodução de fórmulas geradoras de riquezas. Esses “modismos”, se assim podem ser chamados, recaem sobre as sociedades em desenvolvimento, em forma de “panacéia” dos problemas indesejáveis provenientes do ambiente urbano, e ainda de status em habitar de forma similar aos que vivem nos países ricos centrais, reproduzindo de alguma forma as condições existentes nos mesmos.

Em sociedades com maiores desigualdades, criam-se deformações, que se adaptam no tempo e no espaço como tentativa de reprodução de uma realidade que não é homogênea nem ao menos localmente. Por esse motivo, necessário se faz entender os processos que envolvem as formações das periferias e dos loteamentos periféricos em países desenvolvidos e a sua relação com a atual forma de ocupação das periferias das cidades brasileiras, como tentativa de demonstrar que, a fragmentação existente atualmente, relaciona-se também, e de forma importante, com a escassez de terras urbanas disponíveis verificada no mercado, a qual obriga os agentes produtores do espaço urbano a uma mudança de postura e de paradigmas, que envolve a moda, o status urbano, a segurança além de sofrer adaptações justamente pelas diferenciações temporais, espaciais e sociais existentes no Brasil.

Nos anos de 1990, essa tendência de fragmentação e “aproximação” exclusivamente físicas das elites junto às periferias pobres e excluídas, citadas por Villaça (2001), demonstra que é possível estar em um local e construir socialmente, através da apropriação da área, um lugar segregado, onde todas as mazelas sociais podem ser evitadas através de barreiras impostas através dos muros e cercas que dividem um mesmo local físico com disparidades sociais acentuadas. Como um enclave, onde as relações dentro da mesma ocorrem sem nenhuma vinculação com a área do entorno de onde ela se localiza (CALDEIRA, 2005).

Como já visto, a localização das áreas de ocupação destinadas às camadas mais ricas obedece a um complexo processo, que envolve vários atores: O Estado, as elites, o mercado imobiliário e a busca por exclusividade.

2.4 Adaptação do Modelo à Realidade Brasileira

No Brasil, a tentativa de introdução do modelo de *Edge Cities* foi repassada à população de alta renda como ideal de habitação para as faixas de renda mais abastadas das regiões metropolitanas nos anos de 1980 e 1990. Caldeira (2000) avalia o modelo de ocupação suburbana implantado em diversas áreas da Região Metropolitana de São Paulo, dando destaque ao setor noroeste, na figura de diversos condomínios implantados nas cidades de Barueri, Cajamar e Santana do Parnaíba.

Segundo D'Ottaviano (2006), os loteamentos fechados, distantes do centro da cidade, surgem, no Brasil, na década 1980, e se caracterizam por grandes glebas vazias nas periferias metropolitanas, como o loteamento fechado Alphaville em Barueri, implantado na mesma década e destinado às faixas de mais alta renda da cidade de São Paulo. Já na década de 1990, os loteamentos fechados gradativamente vão atender também, as faixas de renda média preocupadas menos com o conforto e exclusividade ao habitar e mais com a segurança familiar.

Para a autora, a ideologia utilizada para que tais áreas começassem a ser valorizadas e procuradas como locais de exclusividade e viabilidade de ocupação são exatamente as mesmas das *Edges Cities* americanas; a proximidade e acessibilidade às rodovias principais que levam rapidamente ao centro, a exclusividade no habitar, os usos e equipamentos disponíveis e também exclusivos e a fuga da violência que se percebe com sendo estritamente urbana. Porém, as semelhanças param por aí. O novo modelo americano, como cita Caldeira (2000), principalmente no que trata da construção das residências, é incorporado por empresas que constroem casas similares em loteamentos abertos não murados em quase toda sua totalidade, onde os mesmos possuem características de comunidade homogênea socialmente, mesmo que não aconteça efetivamente, mas sem a necessidade de diferenciação ou status pelas diferentes formas de construção.

De certa forma, toda a problemática já discutida sobre o não acesso à terra pela maioria da população pobre brasileira e a concentração da mesma no Brasil mostram que tanto a propriedade, quanto a construção em si, fazem parte de um desejo maior de todas as faixas sociais, que despendem grande energia por parte do indivíduo durante anos e que talvez seja o mais importante bem a se possuir em nossa sociedade, impedindo a socialização da mesma e ainda a possibilidade de construção de um ideal de comunidade, já que a terra se torna mercadoria das mais valorizadas, independentemente da classe social pertencente, (CALDEIRA, 2000, p.252). A questão fundiária passa a ser então o cerne de alguns processos envolvidos, tanto no urbano quanto no rural, e que auxiliam no processo de formação da idéia de cidade, que cada vez mais se torna exclusivista e perde parte de sua conotação de patrimônio público e de direito de todos.

Caldeira (2000, p.253) cita que, entre os anos de 1980 e 1996, verificou-se um aumento substancial do número de moradores mais ricos em municípios à noroeste da região metropolitana de São Paulo, assim como atividades terciárias implantadas

em tais regiões que antes eram ocupados por uma camada mais pobre. Nesses locais, o tipo mais comum de habitação são os enclaves fortificados, loteamentos fechados de alto padrão, destinados a uma camada seleta da sociedade, que busca tranquilidade fora do centro produtivo principal.

A autora trabalha, para demonstrar tal constatação, com dados demográficos e sócio-econômicos que mostram exatamente o quanto cada cidade periférica à metrópole cresceu em número e riqueza no período em que os loteamentos fechados foram instalados nas mesmas. Três delas se destacam de outras por terem sido mais exploradas nesse sentido, é o caso de Barueri, Santana do Parnaíba e Cajamar. Essas três cidades experimentaram entre 1980 e 1996 um crescimento populacional e econômico acentuado, enquanto o resto do estado estava estagnado economicamente. Esse crescimento se deve à migração verificada, principalmente pelas faixas de mais alta renda da população e de escritórios de serviços, que mudaram a dinâmica dessas cidades e implantaram um novo padrão de ocupação e exploração das mesmas, novamente, os enclaves fortificados. O nível a que se chega de segregação nesses casos, é importante ser analisado. Se considerarmos o mais famoso dos loteamentos fechados paulistas, o *Alphaville*, verifica-se que, além das casas em grandes lotes, existem também, dentro dos mesmos, shoppings e escritórios, onde os moradores podem, sem saírem de seus locais “seguros”, realizar todas as atividades cotidianas.

Essa valorização da periferia causa, ainda como resíduo para a população de baixa renda, o aumento da impossibilidade de habitação com preço relativamente acessível, pois nem mesmo as periferias permanecem como locais desestruturados e desvalorizados. O pobre passa a ser empurrado para qualquer direção que o mercado assim desejar, mostrando que o padrão de exclusão também se modificou, e os que quase não tinham opção de moradia estão ainda mais fragilizados, com menos opções. O mercado imobiliário claramente seleciona as áreas onde se vai investir para ocupação da camada mais rica, elegendo, no caso da Região metropolitana de São Paulo o eixo noroeste e sudoeste, tanto dentro da própria cidade, como extrapolando a mesma em direção às cidades do entorno.

Como visto, a auto-segregação sócio-espacial ocorre de diferentes formas nas décadas entre 1940 e 1990, mudando definitivamente o paradigma urbano *centro rico / periferia pobre* para um modelo fragmentado, (CALDEIRA, 2006) no qual a periferia também é ocupada pelas faixas de mais alta renda, obedecendo a uma tendência de

crescimento das cidades por eixo. Nesse novo padrão, determinadas terras são revalorizadas, não somente pelos equipamentos existentes e acessibilidade facilitada, embora esta última seja de suma importância para a implantação de loteamentos fechados, mas também a faixa social destinada via mercado imobiliário (que define o valor da terra, juntamente com o Estado que investe nas áreas) a uma classe econômica com condições de pagar para habitar esses locais (CORRÊA, 1999).

Portanto, o status social, que nesse caso pode ser entendido pela forma como o indivíduo ascende para e na sociedade, também é ferramenta de análise importante a se considerar no processo de segregação sócio-espacial além da segurança e da possibilidade de criação de leis internas que garantam a seguridade e a tão comentada e vendida “qualidade de vida” da população, obviamente a que possui algum poder aquisitivo.

2.5 Condomínios Fechados ou Loteamentos Fechados? As leis brasileiras sobre loteamentos urbanos

Ao se elaborar discussões sobre as novas formas de ocupação, como os loteamentos fechados, murados e com regras próprias internas de convivência, torna-se comum utilizar os termos “*condomínio fechado*”, “*loteamentos especiais*”, “*loteamentos em condomínio*”, “*condomínios horizontais*” ou “*condomínios especiais*”, seja para designar edifícios verticais ou construções horizontais unifamiliares em locais urbanizados e fechados. Esse termo, “condomínio”, é comumente utilizado por grande parte da população, tornando-se rapidamente uma palavra de uso generalizante que indica um tipo de moradia diferenciado e exclusivo. De fato existem diferenças, principalmente jurídicas, a serem consideradas entre os termos Condomínios Fechados e Loteamentos Fechados.

Aurélio Buarque de Holanda define condomínio como “*domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade*”, onde no caso de terrenos, o mesmo é dividido em frações ideais, das quais nenhum morador possui a escritura definida do local onde sua residência se fixa. Isso se torna natural de pensar quando se examinam as regras de compra e venda de apartamentos em condomínios verticais, onde o objeto de compra é o apartamento, e não a terra, e onde as áreas sociais do condomínio são comuns, não existindo um dono em específico. No entanto, tais

regras vêm sendo aplicadas aos “condomínios horizontais”, sem estar devidamente embasada por lei federal, estadual ou municipal que possibilite a existência dos mesmos.

O que se chama usualmente de condomínios fechados horizontais são na verdade loteamentos fechados, onde cada morador possui a escritura individual do terreno aonde se assenta sua casa e que mesmo assim os mesmos necessitam de áreas comuns para estrutura viária, lazer e serviços. Diversas contradições se instalam então, ao se entender a implantação desses loteamentos embasados em leis urbanas vigentes no Brasil, que acordam com a Constituição Federal de 1988.

Carvalho Pinto (2006) possui uma visão jurídica do que exatamente significam os dois termos, diferenciando as palavras “condomínio” e “loteamento fechado” e esclarecendo possíveis contradições existentes em torno do assunto. Pela importância do texto, o mesmo se encontra na íntegra abaixo:

Não há uma definição legal do chamado condomínio horizontal. Tal expressão é utilizada, no entanto, para designar o empreendimento imobiliário que, sem promover um parcelamento formal, divide uma gleba em vários terrenos, que passam a ser alienados como unidades autônomas. O regime jurídico adotado pode ser o do condomínio em edificações ou o do condomínio ordinário. Fenômeno semelhante ao dos condomínios horizontais é o dos loteamentos fechados, em que há um parcelamento formal do solo, mas uma associação de moradores assume a administração das vias internas ao loteamento”. (CARVALHO PINTO, 2006, p.1).

Ainda segundo o mesmo autor, parte dos loteamentos fechados horizontais assumem o regime jurídico do condomínio em edificações, regido pela Lei nº. 4.591, de 1964 e deixam de fora alguns ônus que a Constituição brasileira impõe para urbanização de áreas públicas.

Uma série de problemas jurídicos são então verificados na forma como tais loteamentos fechados estão sendo aprovados em diversas cidades no estado de São Paulo. Carvalho Pinto (2006) explica que:

Os condomínios horizontais são loteamentos de fato, mas não cumprem os mesmos ônus urbanísticos. Não há destinação de áreas para o Poder Público. As áreas de uso comum permanecem particulares e são geridas pelo condomínio, que restringe a circulação de pessoas não autorizadas. Muitos condomínios erguem muros ao redor do terreno e constroem portarias nos pontos de acesso, exigindo a identificação dos visitantes (CARVALHO PINTO, 2006, p.3).

Outro problema surge quando a definição de regras sociais e de conduta interna é elaborada por uma associação de moradores, que assume a postura de um

condomínio, para todo um contingente de pessoas que habitam o mesmo loteamento fechado. A taxa de condomínio, por exemplo, cobrada junto a todos os moradores com o objetivo de manter o loteamento organizado, limpo e seguro, não pode ser obrigatoriamente cobrada de quem não desejar pagar, pois o morador é dono apenas do próprio lote em que habita, tendo responsabilidade pelo cuidado, preservação e limpeza exclusivamente de sua área física. Isso é garantido pela Constituição Federal do Brasil de 1988:

Segundo o artigo 5º, XX, da Constituição, “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

Portanto, as regras para implantação de condomínios ou loteamentos fechados são comumente conseguidas através de afrouxamentos nas leis municipais vigentes, tolerância por parte do poder público ou ainda pela intencionalidade de não regular essa forma de ocupação em Lei específica, que seria o caso dos Planos Diretores aprovados pelos municípios e que nem sempre atendem a todas as exigências do Estatuto das Cidades (CARVALHO PINTO, 2006).

Um dos problemas legais da implantação de loteamentos fechados horizontais é a não destinação de áreas para uso do poder público, conforme exige a legislação brasileira através da Lei nº 6.766/79, que rege o parcelamento do solo urbano, e impõe ao loteador uma série de ônus urbanísticos, como a destinação de áreas ao Poder Público, para implantação de equipamentos urbanos, áreas livres e sistema viário (CARVALHO PINTO, 2006).

Segundo Araújo (2004, p.3), “parcelar, para a lei atual, significa necessariamente criar lotes. Como loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público”.

Freitas (1998) vê da mesma forma o problema dos equipamentos coletivos, citando que a Lei federal 6.766/79, também chamada de lei Lhemann, conceitua o loteamento para fins urbanos como sendo “a *subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes*” (art.2º, § 1º, Lei 6.766/79). Dessa forma, entende-se que as áreas destinadas aos usos coletivos, tais como: vias de circulação, lotes destinados à equipamentos públicos, praças, jardins,

passam automaticamente no ato da aprovação do loteamento, ao domínio público e por consequência, sob a responsabilidade do município.

Existe, em contrapartida, uma forma de contornar oficialmente a lei 6.766/79, considerando tais loteamentos fechados como condomínios horizontais, baseando-se na Lei Federal 4.591/64 que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e que merece uma citação parcial por se tratar de um texto clássico da jurisprudência nacional, criada por CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, e retirada de Freitas (1998, p.3).

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, olhou para o assunto (art. 8º) e abraçou na sua disciplina esta modalidade especial de aproveitamento condominial do espaço. Estabeleceu regras específicas para o caso de se levantar mais de uma edificação em terreno aberto, ainda que não ocorra a superposição de unidades. Em tais circunstâncias, em relação às unidades autônomas que se constituírem de casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilidade exclusiva, e bem assim a fração ideal sobre a exclusiva, e bem assim a fração ideal sobre a totalidade do terreno e partes comuns, correspondente a cada unidade (art. 8º, alínea a).

Infere-se da análise da legislação específica que no condomínio previsto no art. 8º da Lei 4.591/64 há modalidade especial de *aproveitamento condominial do espaço de uma gleba*, onde não existem ruas nem praças nem áreas livres públicas (grifo nosso). Tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos, que não têm a obrigação legal de trasladar os espaços.

O artigo 8º discutido acima, refere-se especialmente aos antigos modelos de vilas existentes, às casas em fazendas ou clubes e que também necessitam de regularização. Silva (*apud* ARAÚJO 2004) explica que esse artigo foi

(...) estabelecido, certamente, não para tal finalidade (loteamentos fechados), mas para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior das quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial.

O problema nesse caso, é que esses condomínios especiais possuem tamanho reduzido, contando com poucas propriedades e por vezes distribuídos diretamente na gleba, sem partição oficial dos terrenos entre os moradores. E os loteadores se valem dessa brecha legal, para realizarem grandes empreendimentos, em alguns casos com mais de mil unidades familiares (FREITAS, 1998).

Assim, juridicamente, pode-se utilizar a lei 4.591/64 para a aprovação de Loteamentos fechados, mesmo que em diversos casos, os municípios não tenham

regulamentação específica para o assunto. E para a aprovação e implantação de loteamentos convencionais e abertos utiliza-se a Lei 6.766/79.

Para Araújo (2004), a Lei 4.591/64 possui texto frágil e genérico, não podendo dessa forma, dar suporte jurídico a uma modalidade de parcelamento do solo urbano. Isso ocasiona uma escolha facilitada, como tentativa de não passar para o domínio do estado as áreas de circulação e de equipamentos públicos e comunitários previstos nas leis de loteamentos urbanos, o que possibilita aumento no lucro das vendas de maior quantidade de terrenos.

De qualquer forma, todas essas leis estão submetidas à Constituição Federal Brasileira de 1988, que garante a todo cidadão o direito de ir e vir em qualquer lugar do território, fazendo com que a discussão sobre loteamentos, abertos ou fechados ou mesmo condomínios especiais horizontais, seja focada no plano quase que exclusivo da circulação de pessoas por essas áreas. Freitas (1998) ressalta "(...) ser de duvidosa constitucionalidade, lei que estabeleça limitações ao direito de locomoção no território nacional, em tempo de paz, só possível de ser editada em tempo de guerra, desde que não elimine a liberdade como instituição."

O mesmo autor ainda lembra que:

Os Municípios não podem autorizar essa forma de loteamento condominial. Uma Lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque o Município não tem competência legislativa em matéria de condomínio (FREITAS, 1998).

Araújo (2004) segue no mesmo pensamento, dizendo que:

A lei 6.766/79 inclui como requisito urbanístico para os loteamentos a articulação das vias a serem implantadas com as vias adjacentes (art. 4º), impossibilitando o fechamento dos loteamentos devido ao fato de que estes não se ligam à cidade de forma efetiva (ARAÚJO, 2004, p.7).

Juridicamente, portanto, os loteamentos fechados dificilmente podem ser considerados como legais, porém, os diversos interesses envolvidos nos processos de implantação dos mesmos mostra que as leis têm sido toleradas, em nome do interesse privado de agentes envolvidos no processo, deixando transparecer novamente que, o Estado representa, de forma indireta os interesses capitalista privados, em detrimento do desenvolvimento de uma idéia de urbanidade coletiva e de convivência dos diferentes.

3 CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

3.1 Aspectos Geográficos

A Região do Vale do Paraíba fica situada na região sul do Estado de São Paulo, também conhecido como Cone Sul. Esta área foi alvo de um processo de industrialização intensa ocorrida entre 1960 e 1980. A região concentrou, e ainda concentra, diversas indústrias, com algumas cidades participando deste processo mais diretamente que outras.

A área selecionada para esta pesquisa corresponde ao perímetro urbano do município de São José dos Campos (Figura 3.1), definido em 1997, de acordo com a respectiva Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo (LC 165/97). O perímetro urbano é a fronteira de uma superfície que se quer ocupar com uma cidade. Ele é fundamental para a organização administrativa do município, pois separa as áreas urbanas das rurais.

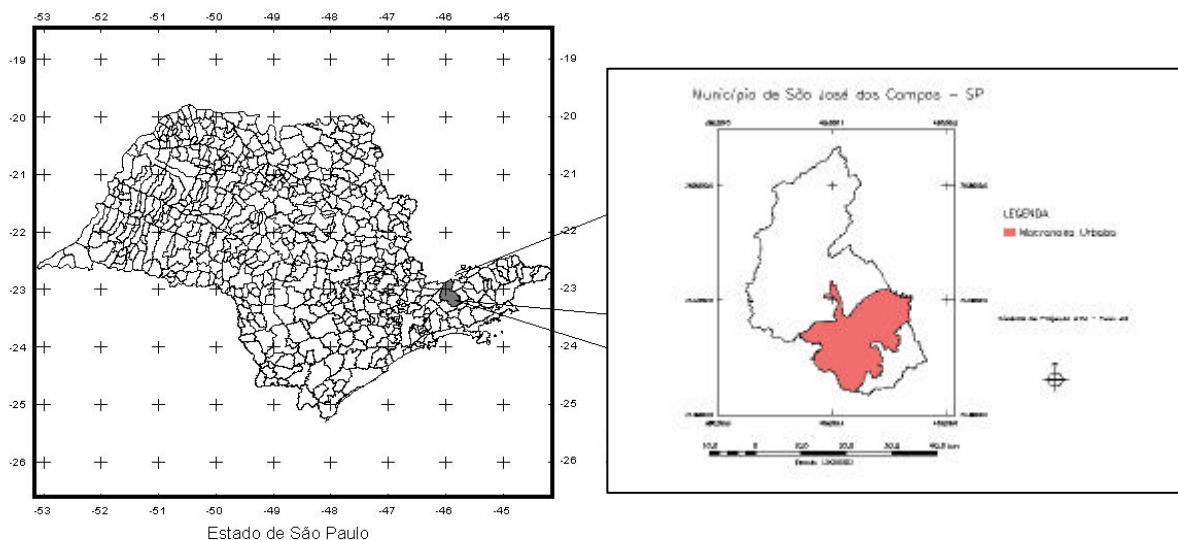


Figura 3.1 Localização da área de estudo

A área urbana de São José dos Campos é dividida, pela Prefeitura municipal em seis Macrozonas Urbanas, ou regiões geográficas, (figura 3.2), de forma a facilitar investimentos e diagnósticos para administração pública. Estas Macrozonas são: Central, Sul, Sudeste, Oeste, Leste e Norte.

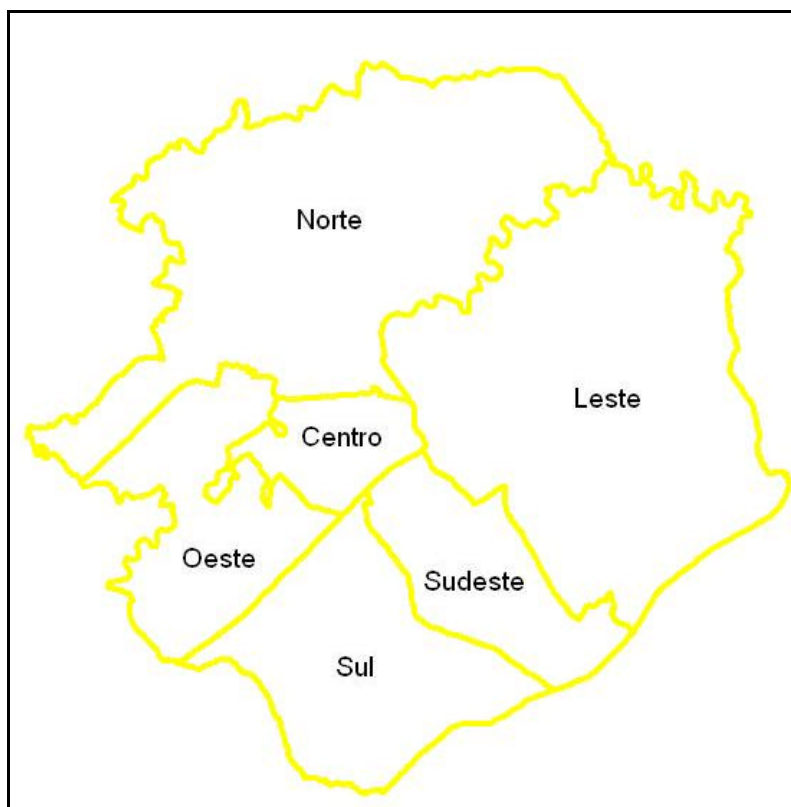


Figura 3.2 Macrozonas Urbanas de São José dos Campos

O crescimento da cidade de São José dos Campos foi ocasionado por diversos fatores históricos e sociais recentes que contribuíram para que essa expansão urbana se desse tanto de forma horizontal, como de forma vertical, e não somente em direção às suas periferias, mas também internamente ocupando os vazios urbanos existentes. O crescimento recente, entre os anos de 1997 e 2005 na cidade, em direção às suas periferias, ocorre obedecendo a um processo de segregação sócio-espacial imposto às faixas de renda mais pobres, pela elevação dos valores das melhores terras definidas pelos agentes imobiliários. As faixas de mais alta renda da população inicia então uma busca por melhor “qualidade de vida” e busca, nos loteamentos fechados horizontais e nos condomínios verticais, um local de moradia exclusiva, em alguns casos distante do centro, localizados comumente em periferias “eleitas” pela elite como o local onde conseguem suprir todas as necessidades das quais o Estado não os atende satisfatoriamente, principalmente relativos à segurança, lazer e etc (ROLNIK, 1997; CALDEIRA, 2000).

3.2 O Crescimento da Cidade de São José dos Campos de 1950 a 1997

Costa (2001), em seu trabalho sobre a cidade de São José dos Campos, quantificou o processo de crescimento da cidade entre 1953 e 1997. De acordo com a autora, a cidade de São José dos Campos, ainda em 1953, ocupava parte do platô principal, sendo caracterizada por uma ocupação horizontal, em sua totalidade, possuindo uma área de 2,8 quilômetros quadrados (figura 3.3). No ano de 1962, a cidade ocupava uma área de 9,8 quilômetros quadrados, o que representou um crescimento de 250% entre 1953 e 1962. No ano de 1973, a mancha urbana de São José dos Campos ocupava 17,4 quilômetros quadrados, o que representou um aumento de 77,5% de sua área em relação ao ano de 1962.

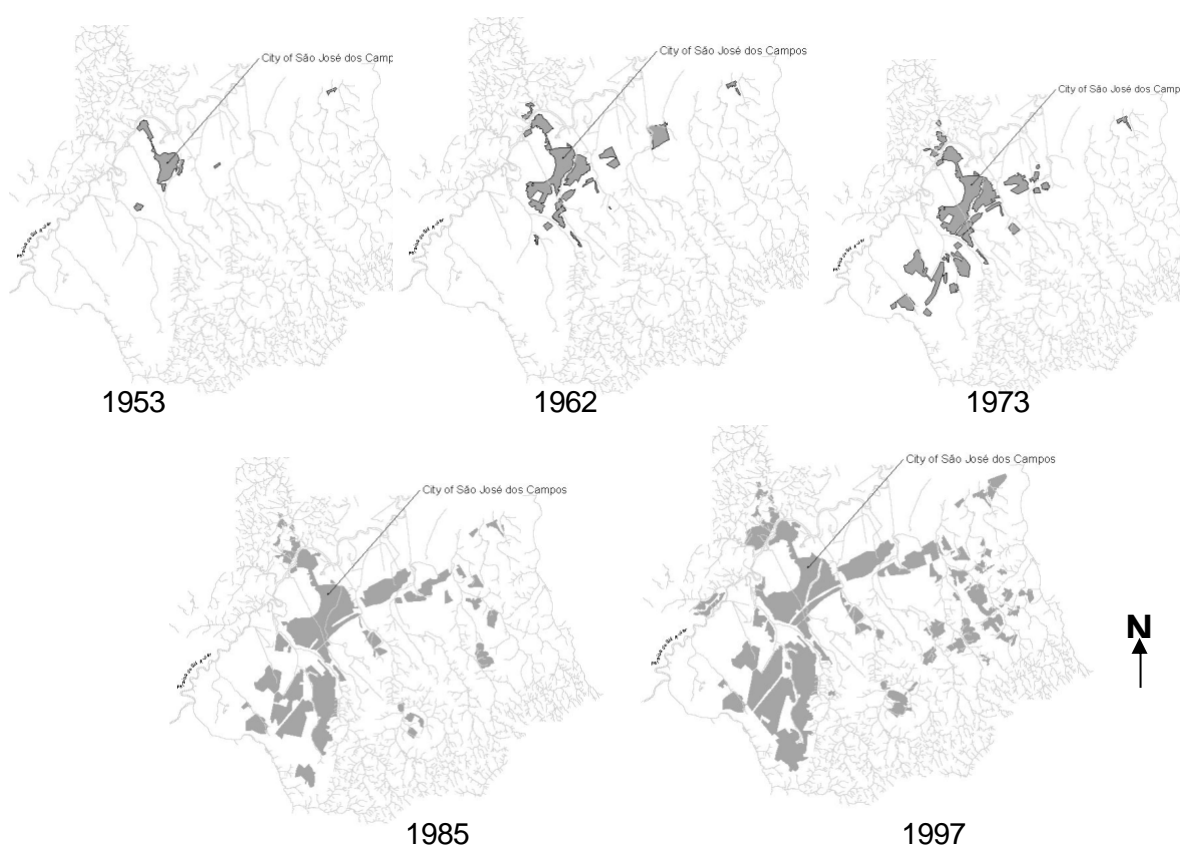


Figura 3.3 Representação gráfica do crescimento da cidade entre 1953 e 1997- Fonte: Costa (2001)

Entre 1973 e 1985, a área urbana de São José dos Campos cresceu 121,2%, passando a ocupar uma área de 38,5 quilômetros quadrados. A taxa de crescimento urbano, durante este período não foi a maior, mas a mais significativa em termos de números absolutos. Durante este período, o município passou a ter um perfil mais

industrial, o que produziu efeitos na área urbana, tais como aumento da população urbana, além de um crescimento econômico significativo (o município de São José dos Campos era o segundo município do interior do Estado em arrecadação de ICMS neste período).

Entre 1985 e 1997, é possível notar uma diminuição na taxa de crescimento da mancha urbana, a qual passou a ocupar uma área de 55,6 quilômetros quadrados, significando um aumento de 44,4%. A desaceleração no crescimento da mancha foi causada por problemas econômicos (crise da década de 1980) e, principalmente, por um crescimento urbano vertical maior que o horizontal.

O município de São José dos Campos passou por um momento de revitalização industrial a partir dos anos de 1990. A privatização da Embraer e o reinício do crescimento econômico do Brasil, motivado por um soerguimento da economia mundial após a depressão dos anos 80, causaram um reaquecimento do setor imobiliário, impulsionado pela criação de novos postos de trabalho especializados exigidos pelas indústrias (principalmente a EMBRAER) e que são preenchidos, em parte, por pessoas vindas de outros municípios. Como resultado, percebe-se que houve uma forte demanda, no mercado imobiliário, por habitações. Parte desse aumento na demanda por moradias também pode ser entendido se for considerado o processo de desmetropolização, já discutido nesse trabalho por Reis (2006) e Santos (2003), ocorrido entre 1980 e 1990, quando as cidades médias adquirem novas dinâmicas de produção que, por consequência, absorvem parte da população metropolitana de São Paulo.

A cidade, que anteriormente era considerada industrial, adquire nova dinâmica baseada no setor de serviços e comércios vinculados ainda à produção industrial. A partir do final dos anos 1990's as construtoras e empreendedoras iniciaram um forte investimento imobiliário a fim de atender a crescente demanda por novas habitações ou escritórios. Houve uma pressão para que o Poder Público revisasse a lei de zoneamento editada anteriormente (1990), para haver um melhor aproveitamento das terras à disposição do capital imobiliário.

A Lei complementar número 165/97 de 15 de dezembro de 1997, definiu novos locais e formas de ocupação obedecendo às novas funções que cada macrozona passou a exercer e que foram definidas pelo Plano diretor de 1995. Segundo o texto original da lei complementar, esta: *"Dispõe sobre a ordenação do território mediante*

controle do parcelamento do uso e da ocupação do solo no município de São José dos Campos”.

3.3 O crescimento da Cidade de São José dos Campos entre 1997 e 2005

Em 2005, produzimos um trabalho, apresentado como Trabalho final de Graduação, no qual buscou-se entender os eixos de crescimento da cidade de São José dos Campos entre os anos de 1997 e 2005, correlacionando esse crescimento com os valores das terras e ainda verificando as formas como tais áreas foram ocupadas nesses oito anos. Os resultados deste trabalho foram obtidos através do mapeamento da área urbana da cidade nos anos de 1997, 2000 e 2005 e do levantamento de dados referentes aos valores de mercado e valores venais das terras urbanas, que possibilitou verificar os interesses imobiliários nas diversas áreas da cidade, e ainda a atuação do poder público em relação à especulação imobiliária.

As formas de ocupação dentro do espaço intra-urbano são produzidas em diferentes tempos e de diversas formas, em virtude da valorização desigual dos terrenos e de quem irá ocupá-los. Assim, um mapeamento espacial dos eixos de crescimento precisa levar em consideração a densidade de ocupação em cada área, que no tempo (no caso específico, entre 1997 e 2005) são ocupadas em velocidades diferentes, atendendo a interesses de diversas faixas sociais.

Por esse motivo, para uma melhor visualização dos mapeamentos realizados foi utilizado como base o trabalho de Valério Filho (2003), o qual também discute as diferenciações visuais em mapeamentos de área urbana e de como pode se diferenciar maior ou menor densidade demográfica dividindo essas áreas em grupos por quantidade de habitações existentes.

Valério Filho (2003) divide as áreas habitadas em grupos, que nesse trabalho foram readaptados por se tratar de uma análise diferenciada, importando a visualização dos eixos de crescimento e da densidade de ocupação de cada localidade para se obter as direções de crescimento, densidade das ocupações dos eixos em relação ao tempo estipulado nesse trabalho, que é de 1997 a 2005.

O mapeamento desse trabalho foi dividido em três classes de áreas de ocupação, desconsiderando nesse caso o fator econômico e social.

Área de ocupação consolidada: São áreas onde se encontram altas taxas de ocupação, ausência de espaços livres, compreendendo áreas residenciais, industriais ou comerciais.

Área de ocupação não-consolidada: Nessas áreas existem densidades de baixa a média de habitações, com terrenos ainda livres para construção, compreendendo normalmente bairros residenciais. Normalmente essas áreas são bairros novos ainda em processo de expansão.

Área em implantação: São áreas com ausência de edificações mas com sistema viário e terrenos prontos para construção de residências ou indústrias.

A cidade manteve um crescimento geral uniforme no período entre 1997 e 2005, conforme demonstra o gráfico 3.1. Em 1997, a área urbana ocupava uma área de 75,926 quilômetros quadrados, passando, no ano de 2000, para 82,940 quilômetros quadrados. Este crescimento significou um aumento de 9,24% nesse período. Em 2005, a área urbana ocupada passa a ser de 93,147 quilômetros quadrados, um aumento de 12,30% em relação ao ano de 2000. Ao longo do período (8 anos), este crescimento foi da ordem de 22,68%.

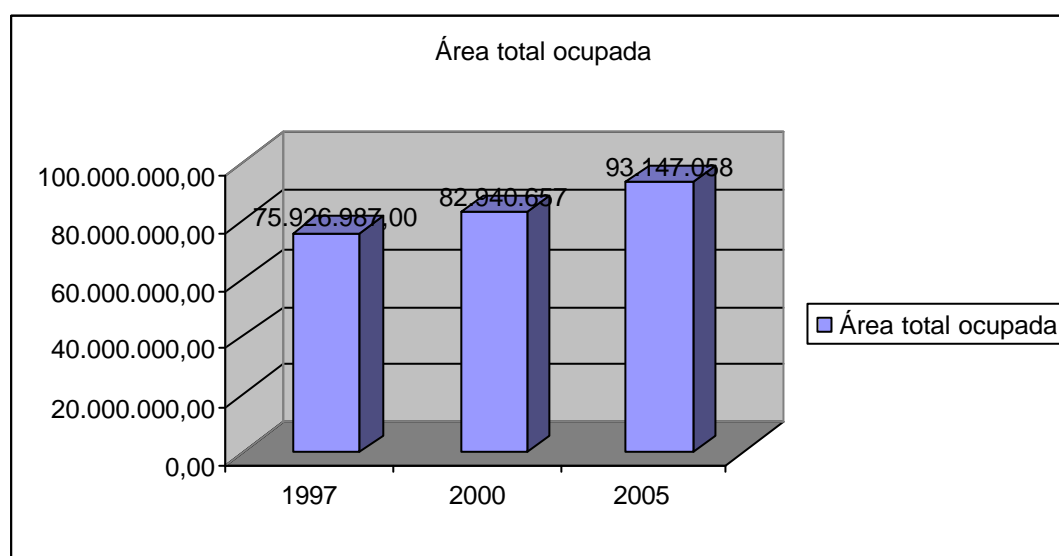


Gráfico 3.1 Crescimento geral da Mancha urbana de São Jose dos Campos entre 1997 e 2005

As figuras 3.4, 3.5 e 3.6 demonstram o crescimento da área urbana da cidade de São José dos Campos no período entre 1997 e 2005, sendo possível visualizar o crescimento espreado em direção às periferias da cidade.

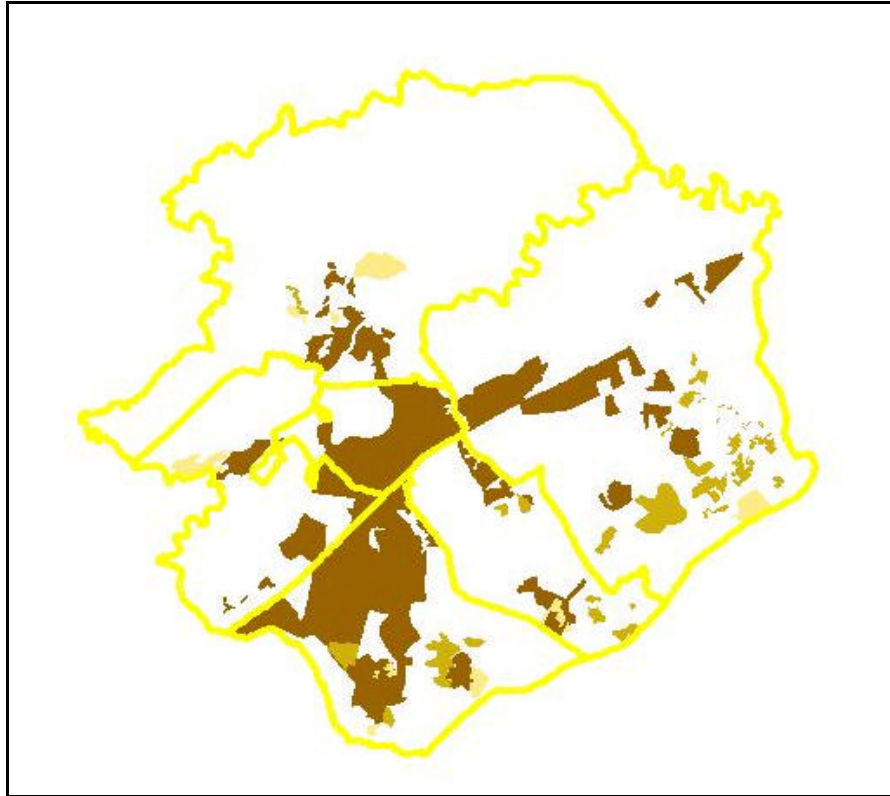


Figura 3.4 Área Urbana de São José dos Campos em 1997

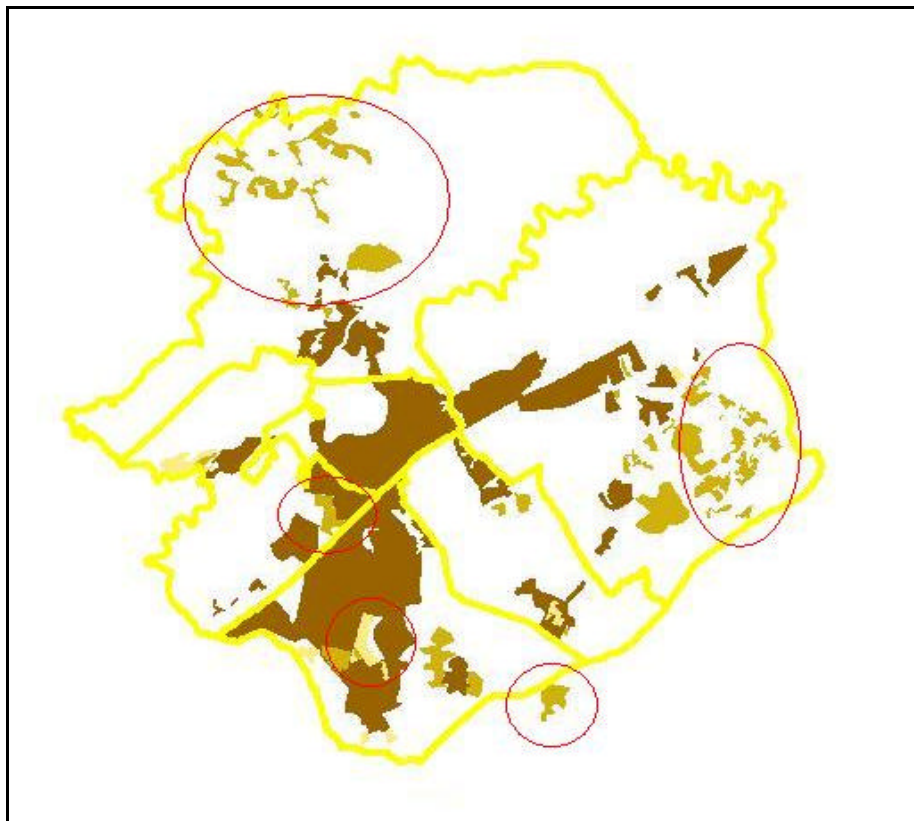


Figura 3.5 Área Urbana de São José dos Campos em 2000

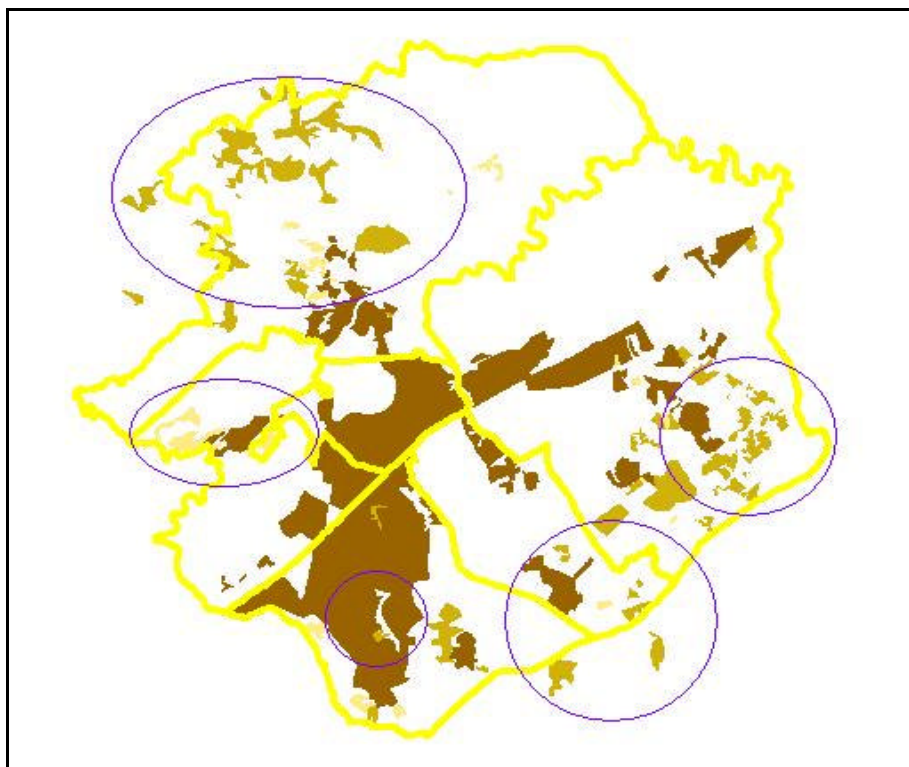


Figura 3.6 Área Urbana de São José dos Campos em 2005

Nota-se que este crescimento urbano periférico, principalmente horizontal, observado espacialmente nas figuras acima, e com formas poligonais disformes, indicam um expressivo aumento de áreas ocupadas por loteamentos clandestinos, localizados principalmente nas macrozonas Leste e Norte, isso quando não extrapolam os limites das macrozonas urbanas e invadem as áreas rurais da cidade.

3.4 Definição dos Eixos de Crescimento entre 1997 e 2005

Os eixos de crescimento de São José dos Campos tendem a seguir um modelo radial (todas as direções) em maior ou menor grau de ocupação. Através dos gráficos e mapas gerados, consegue-se uma visualização espacial do crescimento horizontal da cidade e com qual velocidade os loteamentos estão sendo criados e ocupados.

Os gráficos de 3.2 a 3.7 estão divididos por Macrozonas Urbanas. Eles definem as áreas ocupadas em quilômetros quadrados e demonstram o crescimento da cidade em diferentes níveis.

O gráfico 3.2 refere-se à Macrozona Central. Neles visualizamos uma aparente estagnação do crescimento horizontal entre 1997 e 2005, devido à falta de terrenos disponíveis para serem ocupados e porque a cidade cresceu inicialmente em torno da região central. Por esses motivos, não existem áreas não consolidadas ou áreas em implantação. Entretanto, quando nos referimos a uma “aparente” estagnação, estamos querendo dizer que a Região Central ainda tem terrenos de casas que estão sendo substituídas por prédios, substituições essas que ainda movem o processo de ocupação desta área.

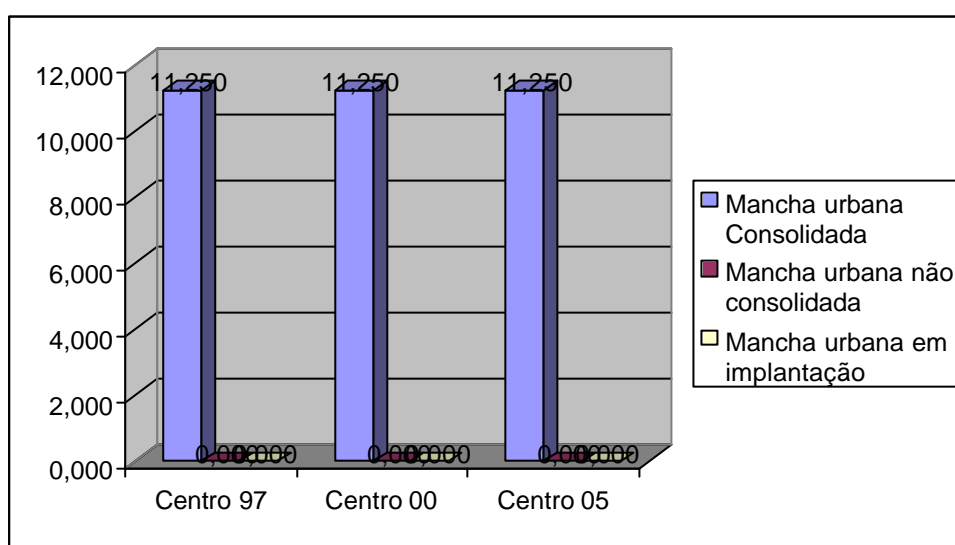


Gráfico 3.2 Macrozona Central – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

O gráfico 3.3 refere-se à Macrozona leste. Nessa área, o crescimento da mancha urbana foi significativo entre 1997 e 2005, considerando que algumas áreas não consolidadas nessa região são bairros clandestinos situados na extremidade da Macrozona Leste, e outras são bairros ainda em processo de consolidação. Essa Macrozona possui mais áreas classificadas como não consolidadas do que áreas consolidadas. Isso demonstra que a região está em forte processo de expansão e ocupação que se ampliou entre 1997 e 2005. Essa predominância é um indicador da ampliação de bairros clandestinos nessa área; isso fica claro ao perceber no gráfico que as áreas não consolidadas não diminuem em todo o período, significando que tais áreas no mapeamento não apresentaram crescimento horizontal, ou o mesmo não foi significativo no período de oito anos.

Em 1997, a área total ocupada, ou em processo de ocupação, era de 11,010 quilômetros quadrados. No ano de 2000, houve um crescimento de 1,40 quilômetros

quadrados de área, sendo que nesse período observa-se uma diminuição nas áreas em implantação. Entre 2000 e 2005, houve um crescimento ainda mais acentuado da mancha urbana da Macrozona Leste na ordem de 4,26 quilômetros quadrados. Nesse mesmo período, o crescimento apresenta-se com altos índices de novos bairros em implantação. Em 2000, a área considerada em implantação era uma de 0,18 quilômetro quadrado e em 2005 aumentou para 2,94 quilômetros quadrados, mostrando que a Macrozona Leste é um eixo importante de crescimento da cidade, por apresentar, ainda, grandes glebas e loteamentos livres com possibilidade de ocupação e terrenos com valores ainda acessíveis às camadas mais pobres da população.

É o eixo que possui, em média, os terrenos mais baratos da cidade, onde a grande maioria dos bairros é formada por trabalhadores de faixas de renda médias ou baixas, vez que o poder público municipal elegeu a macrozona Leste como a área para assentamento de famílias retiradas de áreas de risco ou de favelas centrais. Mesmo assim, tal macrozona apresenta, atualmente, um processo de valorização acelerada em vista dos investimentos de renovação tecnológica da Refinaria Henrique Lage da Petrobrás, localizada nesta macrozona, e que está captando grande quantidade de mão-de-obra em todos os níveis de produção, tornando a terra e as habitações mais escassas e mais caras.

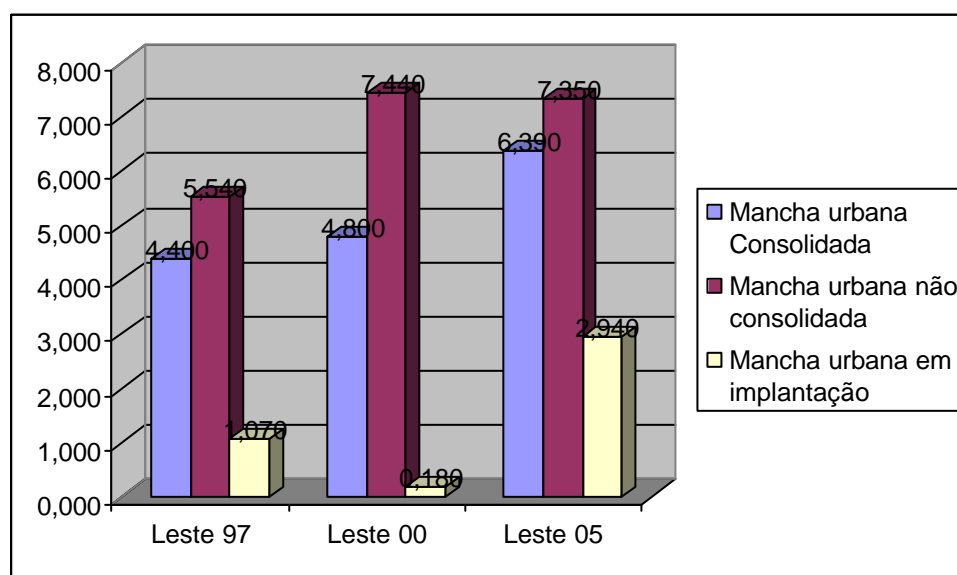


Gráfico 3.3 Macrozona Leste – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

O gráfico 3.4 refere-se a Macrozona Norte. Essa Macrozona sofreu grandes mudanças entre 1997 e 2005, por conta do aumento significativo das áreas não

consolidadas devido à implantação de novos loteamentos e, assim como na Macrozona Leste, causado em parte pela ocorrência de bairros clandestinos na extremidade da Macrozona.

Em 1997, grande parte da área da Macrozona Norte era consolidada, representada pelos bairros mais antigos da cidade. A área total ocupada era de 4,93 quilômetros quadrados, sendo 4,42 quilômetros quadrados de área ocupada. Em 2000, a área total ocupada passa a ser 10,05 quilômetros quadrados, dobrando a área ocupada em apenas três anos. Isso se dá ao considerarmos as áreas clandestinas, que sofreram aumento significativo entre 1997 e 2000. Em 2000, o gráfico mostra que as áreas não consolidadas passam a ser maiores do que as áreas consolidadas, demonstrando que a Região Norte, mesmo não possuindo características físicas adequadas, está sendo ocupada de forma legal e ilegal. Em 2005, a área ocupada na Macrozona Norte é de 14,73 quilômetros quadrados, esse valor é 10,31 quilômetros quadrados, maior do que a área ocupada em 1997. Isso torna também a Macrozona Norte um significativo eixo de crescimento urbano da cidade, apesar de grande parte desse crescimento ser causado pelos bairros clandestinos instalados.

A macrozona norte também passa por processo de mudanças em sua estrutura viária, com a construção da Via Norte, um corredor rodoviário que a ligará de forma mais rápida os bairros ao centro da cidade, desafogando assim as únicas duas vias de acesso aos bairros dessa Região, a Avenida Princesa Isabel e a Avenida Rui Barbosa. Como o foco desse trabalho também é entender a influência que a acessibilidade exerce no mercado de terras local e na conseqüente segregação sócio-espacial, a Via Norte e as conseqüências de sua implantação para a Macrozona Norte da cidade são assuntos a serem tratados, principalmente por relacionar-se aos processos já iniciados de implantação de loteamentos fechados de chácaras nesta macrozona, tradicionalmente conhecida como o local dos sítios e das chácaras já fora do perímetro urbano.

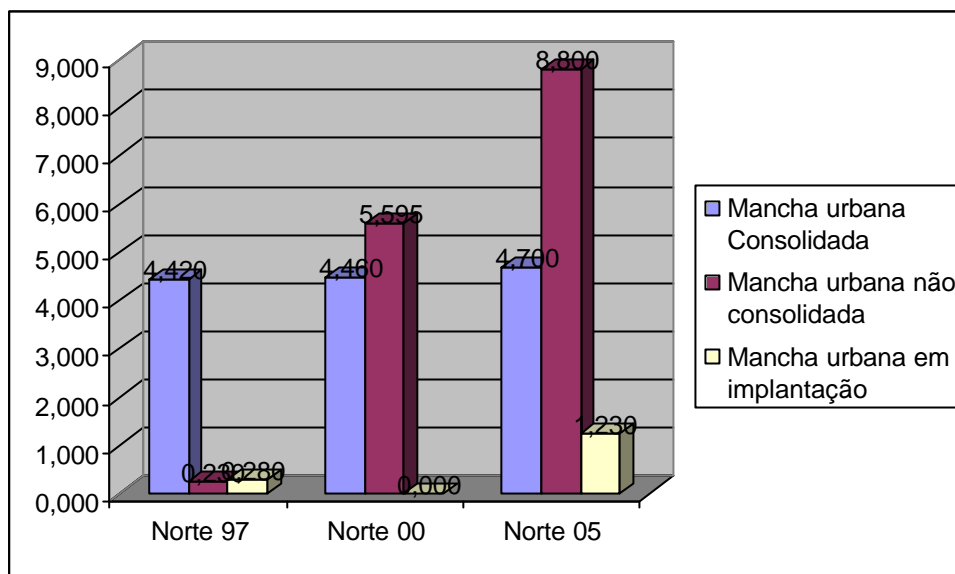


Gráfico 3.4 Macrozona Norte – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

O gráfico 3.5 refere-se a Macrozona Oeste. Nesta Macrozona foi verificado aumento não muito significativo em termos de área, mas faz-se necessário lembrar que essa Macrozona possui o maior grau de verticalização da cidade, que ocorre no Bairro Jardim Aquárius (BARROSO, 2005).

Em 1997, a área total ocupada era de 6,87 quilômetros quadrados, passando para 7,9 quilômetros quadrados em 2000 e para 8,44 quilômetros quadrados em 2005, havendo um aumento de ocupação de área de 1,57 quilômetros quadrados no período. O gráfico mostra também que desde 1997 a Macrozona Oeste possui índices médios em torno de 1,00 quilômetros quadrados de áreas em implantação, ocasionada pelos novos loteamentos de alto padrão ali instalados e que vêm sendo ocupados de forma rápida pela população de alta renda. Nessa região não existem loteamentos clandestinos e por esse motivo as áreas não consolidadas são quase inexistentes. Como os terrenos nessas áreas são valorizados, os bairros rapidamente passam de áreas em implantação para áreas consolidadas.

A Macrozona Oeste pode ser considerada o eixo escolhido pelas faixas de mais alta renda para habitarem. Atendendo às ideologias vigentes nos diversos períodos da história recente, percebe-se que desde o momento em que a cidade começa a crescer, o eixo oeste sempre é ocupado pelas famílias tradicionais da cidade, que ainda podiam esquivar-se da convivência com os de faixas de renda menos abastadas através da distância imposta aos mesmos.

A Macrozona Oeste abriga a maior parte dos loteamentos fechados de alto padrão da cidade, o que a torna importante no aspecto desse trabalho, que busca entender os processos envolvidos na segregação sócio-espacial. No caso desta macrozona, através de dados históricos de valorização das terras, percebe-se sua relevância dentro dessa temática.

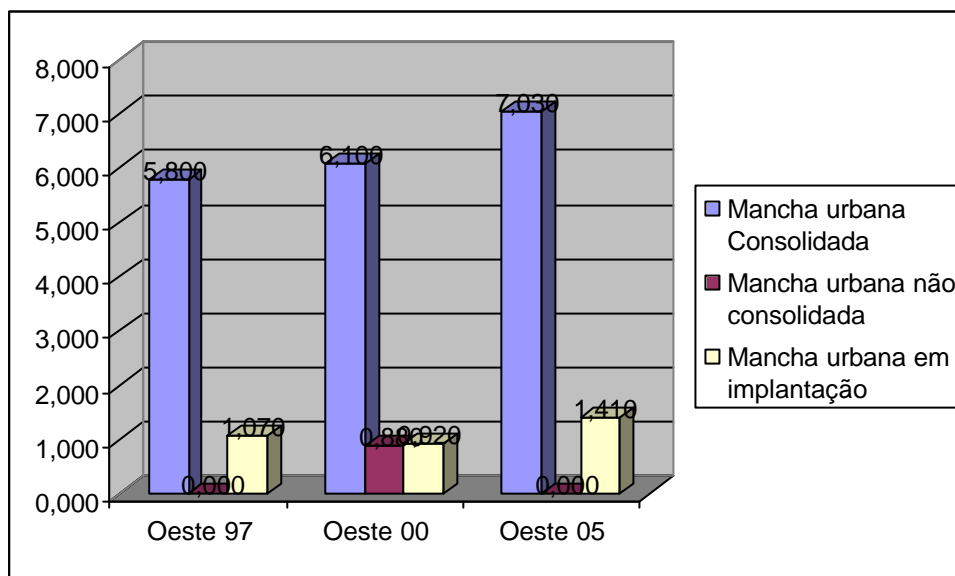


Gráfico 3.5 Macrozona Oeste – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

O gráfico 3.6 refere-se à Macrozona Sudeste. É a menor Macrozona em termos de ocupação urbana residencial, mas de grande importância econômica por estar instalada nela o Aeroporto da cidade, a Embraer e o CTA, que ocupam, juntos, grande parte da área dessa Macrozona. Em função do zoneamento aeroviário e por ser restringida pelo limite que possui com uma Área de Proteção Ambiental, essa área possui menores índices de ocupação do que as demais regiões da cidade.

A Macrozona Sudeste ocupava, em 1997, uma área de 4,89 quilômetros quadrados. Em 2000 essa área não obteve aumento de área e em 2005 a área ocupada é de aproximadamente 5,030 quilômetros quadrados. Do total ocupado, em 2005, apenas 0,82 quilômetro quadrado são áreas não consolidadas ou em implantação, demonstrando ser uma Macrozona com baixo índice de bairros clandestinos, e também com baixo índice de novos loteamentos legalizados.

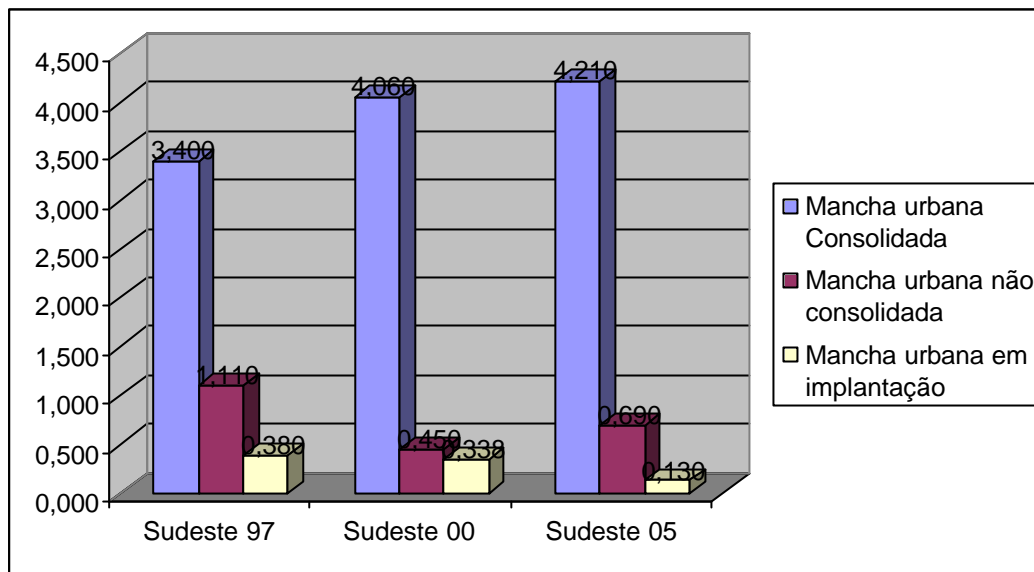


Gráfico 3.6 Macrozona Sudeste – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

O gráfico 3.7 refere-se a Macrozona Sul. Essa Macrozona possui as maiores áreas consolidadas da cidade, e apresenta crescimento de área consolidada em torno de 2,01 quilômetros quadrados entre os anos de 1997 e 2005 e uma diminuição nas áreas não consolidadas, caindo de 2,39 quilômetros quadrados, em 1997 e 2000, para 0,80 quilômetro quadrado em 2005. O gráfico mostra uma estagnação no crescimento da Zona Sul, causado em parte pelo excessivo crescimento dessa área nos anos de 1970 e 1980, o que não disponibilizou muitos terrenos à ocupação horizontal para os dias atuais. É a região mais heterogênea da cidade, onde se encontram bairros de alto padrão, juntamente com parte dos bairros mais pobres da cidade e alguns conjuntos habitacionais criados pelo Estado nas extremidades da Macrozona Sul. O maior crescimento desta Macrozona não aconteceu nas extremidades, mas sim internamente nas áreas de vazios urbanos existentes nessa Região. O bairro Bosque dos Ipês é o exemplo maior dessa ocorrência de ocupação de áreas já estruturadas e localizadas na parte central da mancha urbana dessa Macrozona. Em 1997, esta área foi considerada no mapeamento por se encontrar não ocupada e, em 2005, ela já aparece com quase sua totalidade consolidada, mostrando visualmente no mapa como se dá a valorização e especulação das terras dos vazios urbanos e novamente, assim como no Jardim Aquários, de como essas áreas são rapidamente ocupadas por uma população de maior renda.

As áreas em implantação e não consolidadas, no ano de 2005, seguem os mesmos padrões das outras Macrozonas, ou seja, se localizam na extremidade da Macrozona, são os bairros mais pobres e em alguns casos clandestinos.

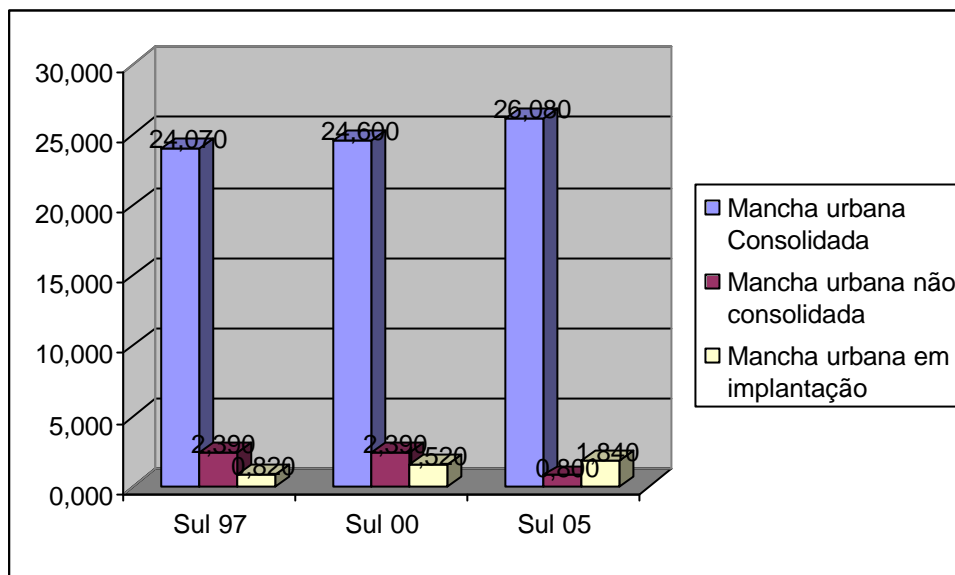


Gráfico 3.7 Macrozona Sul – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

O gráfico 3.8 e a figura 3.7 referem-se às áreas ocupadas além dos limites das Macrozonas Urbanas. São áreas de pequenas chácaras e bairros clandestinos. Em 1997, tais áreas não eram significativas em São José dos Campos. No ano de 2000, as áreas ocupadas além dos limites das Macrozonas eram de 1,0 quilômetro quadrado e em 2005 passaram a ser de 2,6 quilômetros quadrados. Isto demonstra que a população de baixa renda está habitando áreas não legalizadas e sem estrutura mínima pública ou privada, devido ao fato das terras mais próximas da região central serem inacessíveis à essa camada da sociedade. Para essa camada social, é preferível ter uma habitação digna em um local ilegal, do que viver em favelas em sub-habitações e sem condições de higiene mínima.

Esse fenômeno de crescimento dessas áreas não consolidadas, inclusive fora dos limites das Macrozonas (bairros clandestinos), demonstra a forte especulação imobiliária existente na cidade, que segrega a população de menor poder aquisitivo para locais de ocupação ilegal, uma vez que mesmo os terrenos distantes possuem preços inacessíveis devido a escassez da “mercadoria” terra em São José dos Campos, confirmando o que foi discutido por Correa (1999).

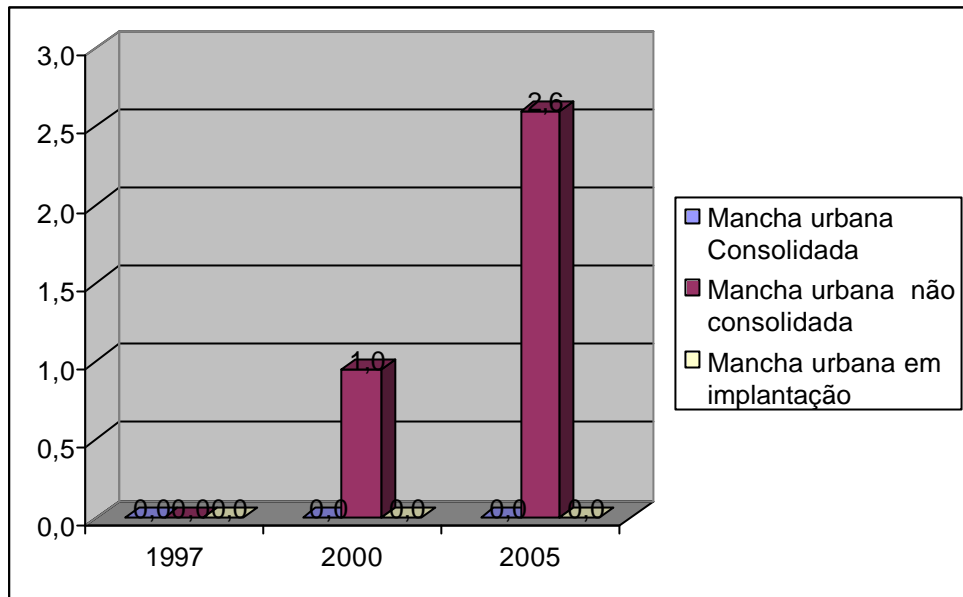


Gráfico 3.8 Áreas fora do limite das Macrozonas – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

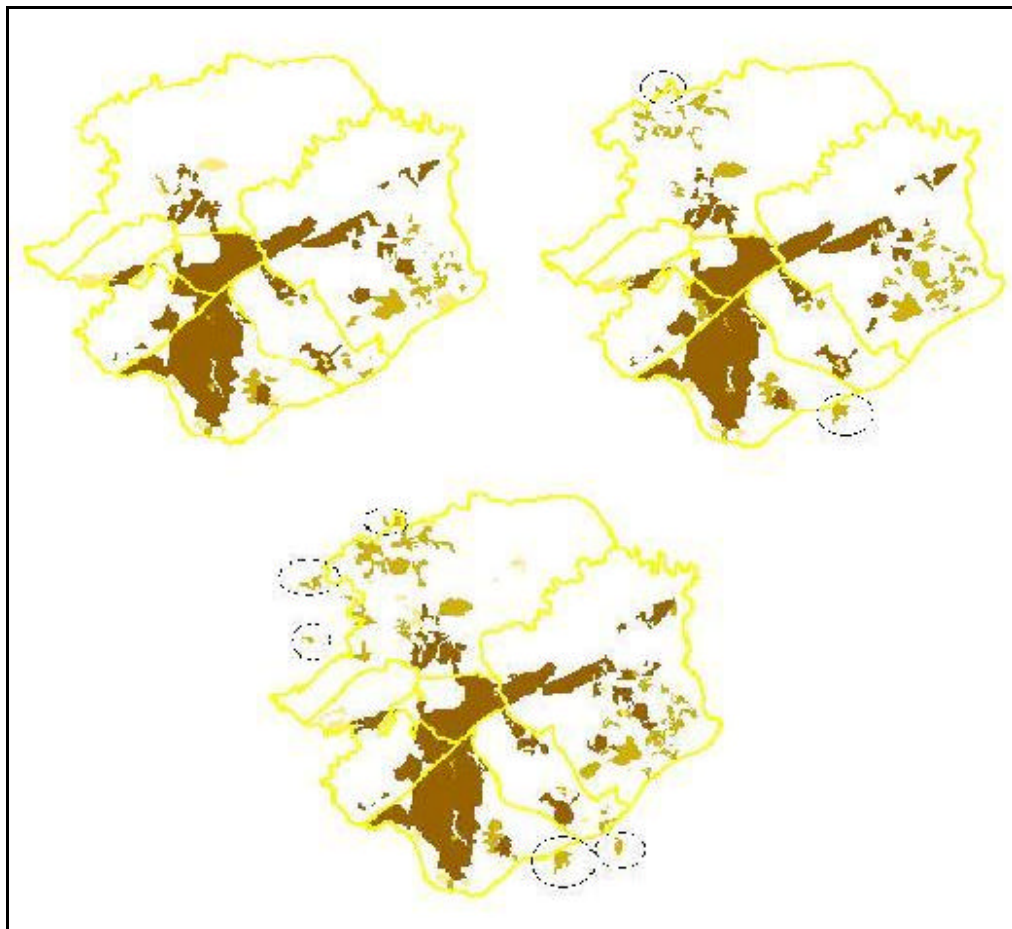


Figura 3.7 Áreas fora do limite das Macrozonas – Relação crescimento dos eixos entre 1997 e 2005

3.5 Valores Venais e Valores de Mercado da Terra Urbana: Importância na definição dos lugares de cada faixa de renda dentro do ambiente urbano

Foram levantados, para este trabalho, os valores de mercado das terras, os quais foram comparados com os valores venais, estabelecidos pela Prefeitura no ano de 2005. Os Valores Venais são estabelecidos pelo Poder Público como base para cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Com essas informações, foram elaborados gráficos de valores venais e de mercado, por Macrozonas urbanas, que possibilitaram extrair informações importantes sobre o mercado de terras e a segregação espacial resultante da política urbana municipal.

Percebe-se em todos os gráficos uma diferença acentuada entre o valor de mercado e o valor venal da prefeitura. Observa-se também que o aumento do valor de mercado nos bairros mais ricos é acompanhado também pelo aumento do valor venal, porém não com correspondência diretamente proporcional.

Dos gráficos 3.9 ao 3.16 é possível perceber a relação entre o preço de mercado e o do valor venal por metro quadrado instituído pela Prefeitura. De acordo com o gráfico 3.9, que demonstra esta relação para a Macrozona Leste observa-se que a mesma possui preço de mercado abaixo de R\$ 300,00 o metro quadrado o que a caracteriza por uma região de terrenos com preços relativamente acessíveis e ocupadas por uma classe de menor poder aquisitivo.

As variações nos valores venais seguem a tendência da proximidade com o centro ou com as áreas dotadas de equipamentos públicos e privados. Lembrando que a Macrozona Leste possui uma grande área em extensão territorial, não sendo atendida pelos equipamentos públicos e privados de forma homogênea, o que explica as variações nos preços das terras e nos impostos cobrados.

Como exemplo de bairro estruturado e equipado na Macrozona Leste, pode-se citar a Vila Industrial que se localiza próxima à região central, é provida de equipamentos públicos e privados e atende toda a população da macrozona Leste, o que ocasiona a valorização das terras em detrimento aos bairros mais distantes, que obrigam os moradores a se locomoverem até as áreas estruturadas para terem acesso a diversos serviços oferecidos.

O bairro Vista Verde é exceção na região, por possuir maior valor de mercado, e valor venal equivalente aos outros bairros. Isso ocorre exclusivamente pelo tipo de

ocupação e pela camada social de maior poder aquisitivo que habita esse bairro, que apesar de não possuir equipamentos ou estrutura e ainda ficar distante do centro possui valor de mercado e valor venal acima da média da Macrozona Leste.

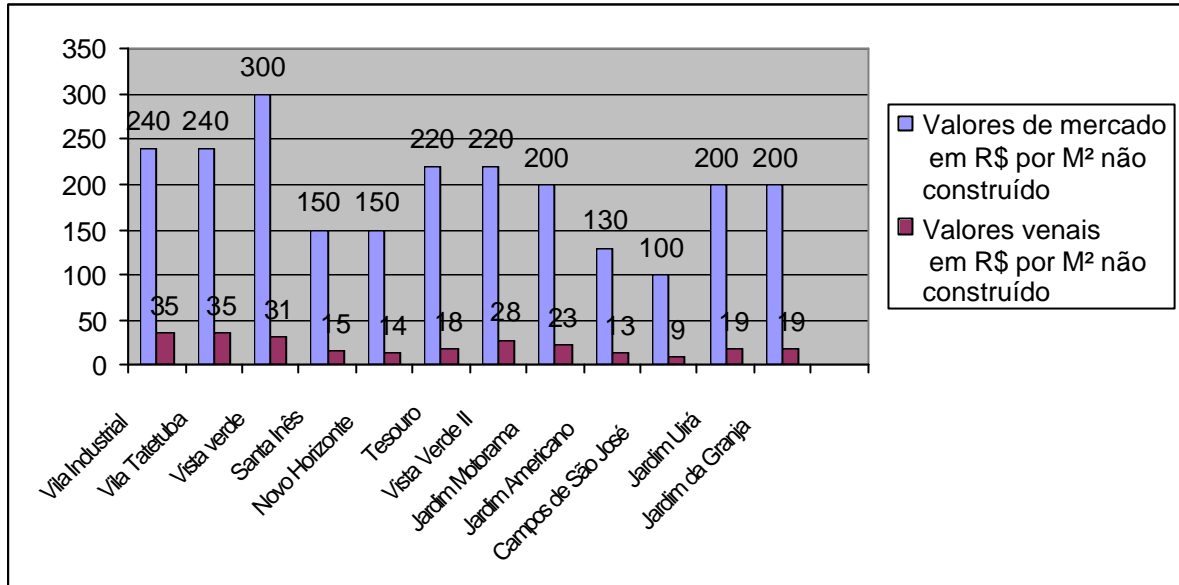


Gráfico 3.9 Zona Leste – Relação entre Valor venal e valor de mercado

No gráfico 3.10, que se refere a Macrozona Norte, é mais evidente a linearidade tanto dos valores venais, como dos valores de mercado. Por se tratar da área mais antiga da cidade, a Macrozona Norte foi ocupada em grande parte há décadas atrás e de forma homogênea, fazendo com que as terras tivessem o mesmo padrão e preço.

Interessante notar, novamente, que apesar do levantamento dos valores venais serem do ano de 2005, há em andamento, um processo de valorização da macrozona Norte ocasionado pela implantação da Via Norte, que ao valorizar o entorno da Macrozona, onde estão sendo instalados condomínios de chácaras de Recreio de alto padrão, valoriza também todos os bairros envolvidos com a melhoria da acessibilidade da macrozona ao centro. Porém, certamente a valorização atual, ocorrida após a aprovação da construção da Via Norte, fará com que os preços das terras nessa macrozona se tornem proporcionalmente maiores em relação ao gráfico 3.10.

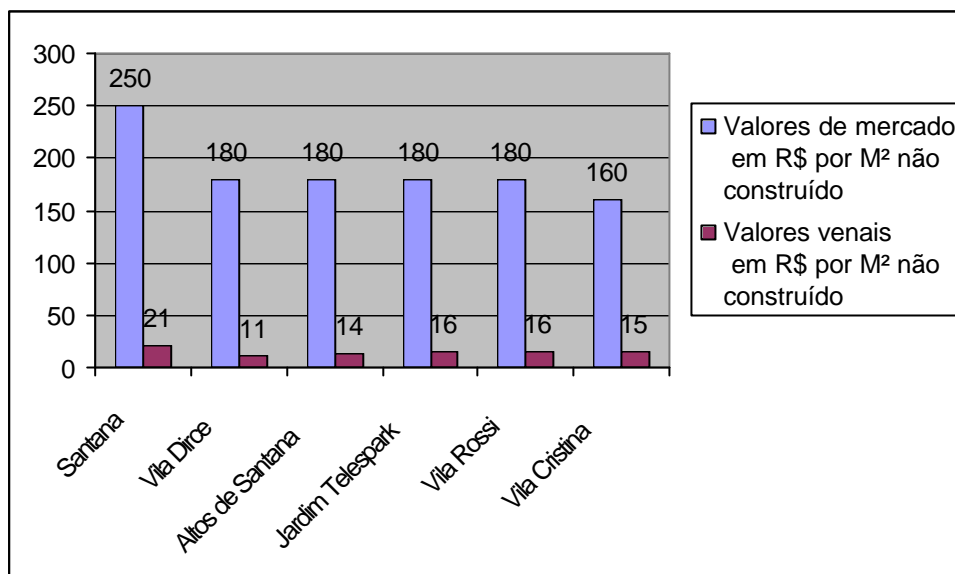


Gráfico 3.10 Zona Norte - Relação entre Valor venal e valor de mercado

No gráfico 311, existem algumas análises mais minuciosas a serem esclarecidas. Fica evidenciado, ao se cruzarem os valores entre os bairros Urbanova e Limoeiro, que o Urbanova possui um valor de mercado quase 94,44% maior do que o Limoeiro, porém a diferença no valor venal fica na faixa de 40% maior. Essa diferença não tem explicação objetiva, uma vez que a Prefeitura, na teoria, deveria cobrar maiores impostos (IPTU) das terras mais valorizadas, normalmente ocupada por pessoas de uma camada social mais abastada, o que não ocorre no exemplo do Urbanova. O bairro Limoeiro possui uma taxa baixa de cobrança do IPTU, o problema nesse caso é o Urbanova que sendo um bairro, ou um conjunto de condomínios de alto padrão paga IPTU equivalente ao bairro Limoeiro que é habitada por camada menos provida. É nessa Macrozona também que se situa o Jardim Aquários, que possui o maior valor de mercado e valor venal dessa Macrozona Oeste. Vale lembrar que, durante anos, a área onde nos dias de hoje se situa o Jardim Aquários foi uma área de vazio urbano que se valorizou com o crescimento do jardim das Indústrias e Jardim Alvorada, com a instalação do Carrefour em São José dos Campos, com o término da implantação do anel viário, demonstrando claramente como uma grande gleba pode ser objeto de especulação imobiliária às custas de melhoramentos de infra-estrutura por parte do Estado. O Aquários hoje é o exemplo mais claro de valorização imobiliária e verticalização existente na cidade de São José dos Campos.

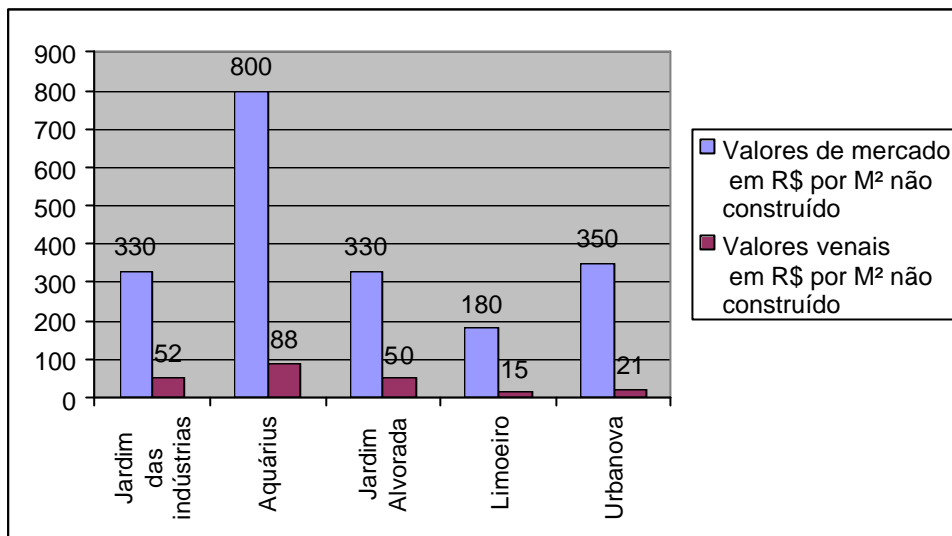


Gráfico 3.11 Zona Oeste - Relação entre Valor venal e valor de mercado

Os Gráficos 3.12 e 3.13, referem-se à zona central de São José dos Campos, e foram divididos em dois para uma melhor análise de duas áreas que possuem dinâmicas bem diferentes entre si. No Gráfico 3.12, que se refere à Zona do Centro antigo, percebe-se uma alta valorização das terras do centro comercial propriamente dito, onde não existem lotes disponíveis e existe uma necessidade de ocupação por parte de agentes comerciais (lojas, bancos, serviços), o que explica os altos preços dessa área em relação às outras da mesma macrozona.

Nessa área, também, verificamos uma contradição em relação aos bairros circundantes ao *Center Vale Shopping*. O Jardim Augusta Possui valor de mercado maior do que o Jardim Oswaldo Cruz, enquanto os valores venais dos dois bairros são equivalentes. Não há uma explicação clara para tal ocorrência, uma vez que os dois bairros usufruem os mesmos equipamentos disponíveis, nesse caso somente os agentes imobiliários poderiam explicar tal diferenciação de valores, que, aparentemente são meramente especulativas.

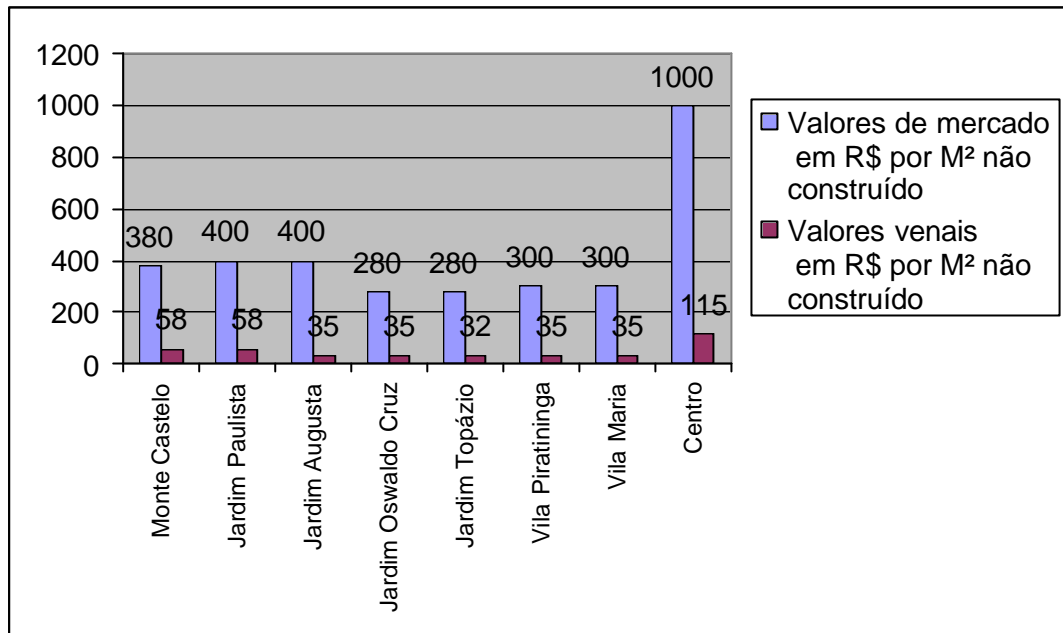


Gráfico 3.12 Centro Antigo - Relação entre Valor venal e valor de mercado

O gráfico 3.13 refere-se à área do centro expandido, que possui como bairros principais a Vila Adyanna, Vila Ema, Vila Maringá, São Dimas, Jardim Esplanada. É a área com maior custo de terras e valores venais, por se tratar de uma região com uma dinâmica diferenciada do centro antigo. É nessa área que se localizam os edifícios mais caros da cidade, porém os valores venais acompanham linearmente os valores de mercado, não havendo grandes disparidades .

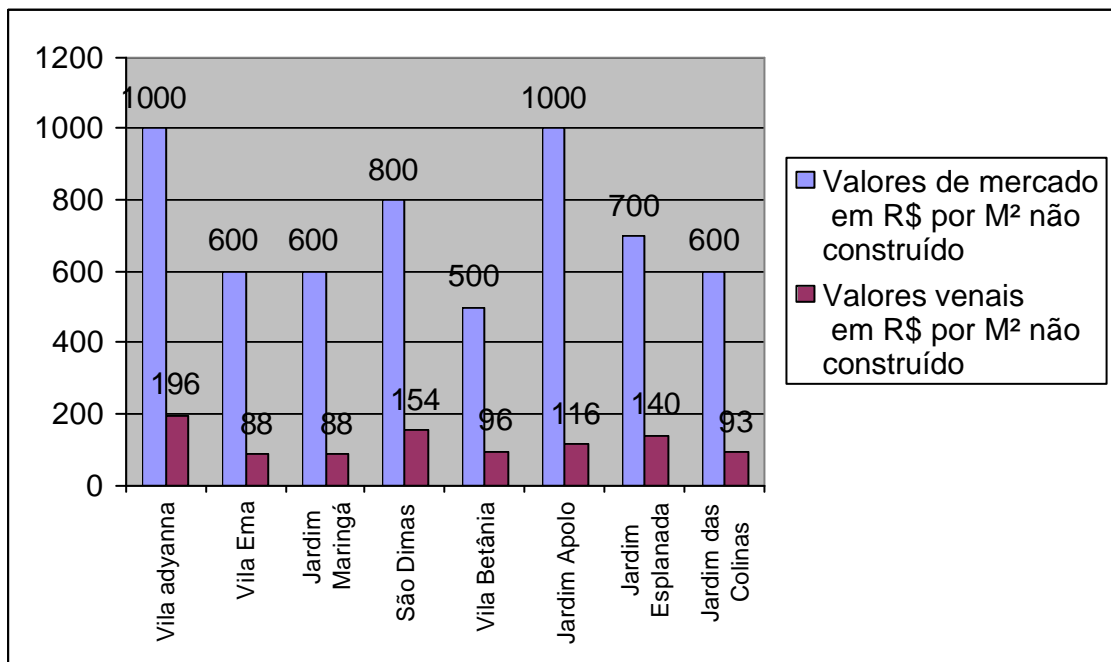


Gráfico 3.13 Centro Expandido- Relação entre Valor venal e valor de mercado

O gráfico 3.14 refere-se a maior Macrozona Urbana da cidade, a Macrozona Sul. Durante décadas foi o eixo de crescimento mais acentuado da cidade, mas nos dias atuais chama atenção, principalmente, pela verticalização das áreas no Bairro Floradas de São José e pela segregação residencial e desvalorização das terras na extremidade sul dessa Macrozona.

Essa visualização é possível através do gráfico 3.14 onde temos o exemplo do Bairro Floradas de São José em comparativo com o Jardim Satélite. No bairro Floradas de São José na Macrozona Sul, que possui o metro quadrado mais caro dessa região, em média R\$ 700,00, e paga o IPTU em torno de R\$ 37,00 o metro quadrado. O Jardim Satélite tem custo médio de mercado de R\$ 350,00, desconsiderando o valor da avenida Andrômeda, e o IPTU nesse bairro é de R\$ 45,00. Portanto, existe uma diferença de valor de mercado de 100% entre o Floradas de São José e o Satélite, e uma diferença de 21,62% no valor venal, que é paga a mais por quem mora no Jardim Satélite. Ou seja, paga-se mais imposto no bairro que tem menor valor de mercado (Satélite) e que por sua vez, provavelmente possui população com menor poder aquisitivo do que a que habita o Floradas de São José.

Observa-se também claramente uma desvalorização acentuada das terras e também dos valores venais conforme as mesmas se distanciam do Jardim Satélite, Isso se observa ao cruzar os dados do Floradas de São José, que tem custo médio em torno de R\$ 700,00 o metro quadrado, com o custo das terras no Dom Pedro I, que tem custo médio em torno de R\$ 100,00 o metro quadrado. Os valores venais de cada um seguem a mesma tendência, e ficam em torno de R\$ 37,00 e R\$ 7,90 respectivamente. Esse exemplo serve para verificarmos claramente a segregação residencial através dos impostos e dos valores de mercado pagos por cada porção de terra em determinada região.

Outro problema ocasionado por essas diferenças acentuadas nos preços e impostos incididos sobre as terras, são as formações de bolsões de pobreza instalados nas extremidades mais distantes de cada Macrozona (Campo dos Alemães, Dom Pedro I no caso da Macrozona Sul), onde as terras e impostos mais baratos obrigam a população de menor poder aquisitivo a habitar locais desprovidos de estrutura mínima para uma vida saudável. A própria Prefeitura Municipal colabora diretamente para a formação desses bolsões ao transferir as populações das favelas centrais para conjuntos populares sempre construídos em áreas distantes do centro e próximos aos bairros mais pobres da cidade.

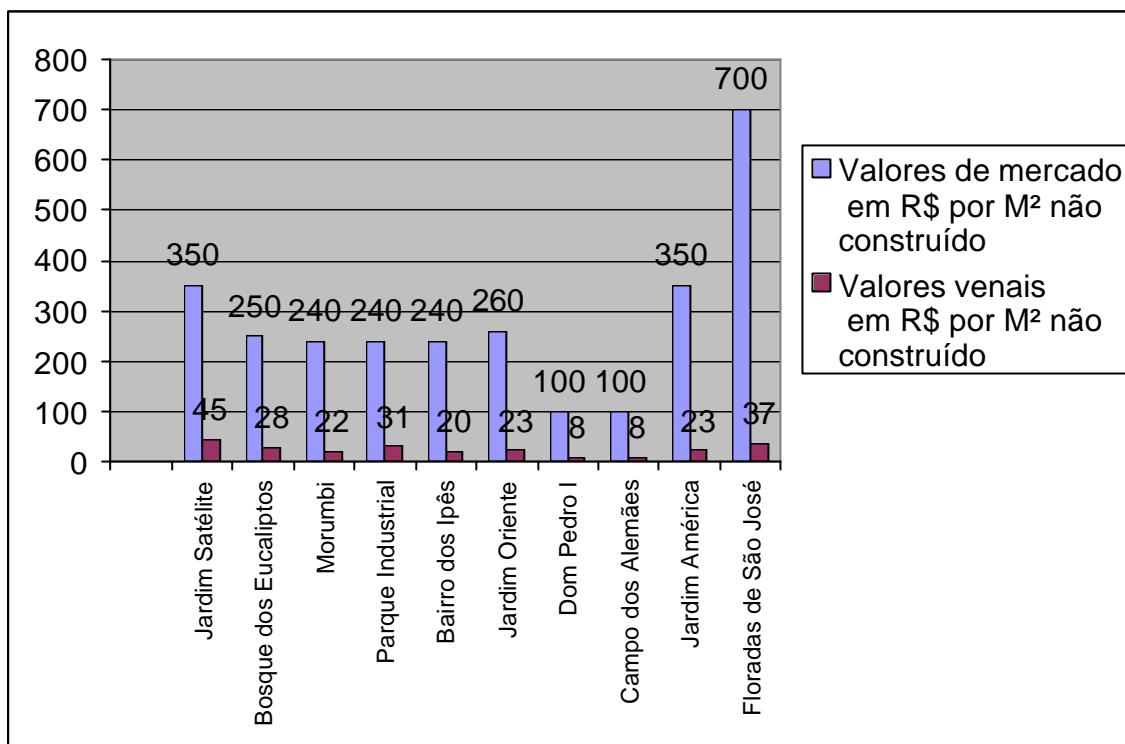


Gráfico 3.14 Zona Sul - Relação entre Valor venal e valor de mercado

O Gráfico 3.15 refere-se à Macrozona Sudeste. O mesmo demonstra que os preços médios de mercado dos terrenos na Macrozona Sudeste são baixos, por volta de R\$ 150,00 o metro quadrado não construído e os valores venais médios acompanham a tendência dos valores de mercado. É uma zona predominantemente ocupada por uma classe média ou média-baixa. Possui valor baixo de mercado dos terrenos mesmo se localizando próxima à região central da cidade por se encontrar, em parte, em uma região de morros e por fazer limite com o CTA, Embraer, Aeroporto, o que mantém a Macrozona com poucas opções de acessibilidade. É uma área também predominantemente residencial e industrial, com quase a total ausência de equipamentos públicos e privados de grande importância, como bancos, supermercados, hospitais e grandes lojas. Somando-se a isso à ineficiência da acessibilidade da região, entende-se os valores médios tanto de mercado como venais serem baixos mesmo com a proximidade da região central.

Apesar de não incluso no gráfico, que traz informações dos bairros da cidade, na Macrozona Sul está instalado o loteamento fechado Quinta das Flores, direcionado para as classes mais abastadas da cidade, formado por poucos terrenos com tamanho maior que 500 M², em uma área de alta declividade dentro do bairro

Jardim Satélite. Em capítulo específico, serão levantados os valores das terras urbanas quando implantados em forma de loteamentos fechados.

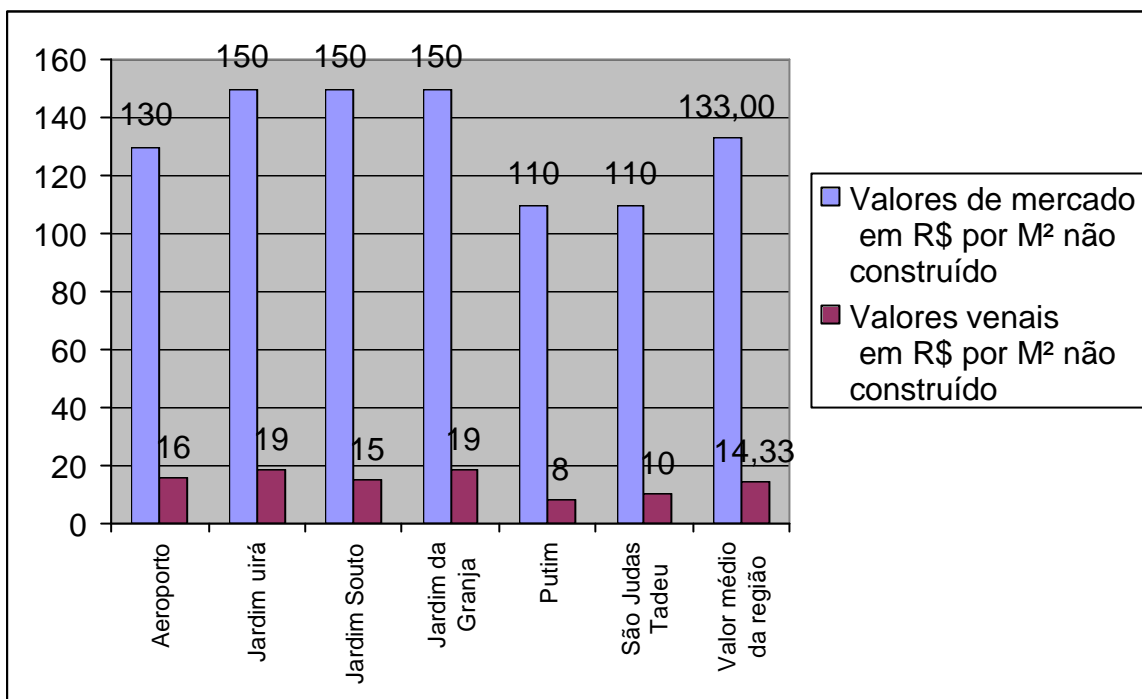


Gráfico 3.15 Região Sudeste Relação entre Valor venal e valor de mercado

Foram demonstrados nos gráficos acima, os exemplos mais evidentes das diferenças e semelhanças entre as Macrozonas da cidade. De fato, o que se observa em todos os gráficos é uma tendência à diminuição do valor venal conforme a distância do centro ou dos sub-centros (acessibilidade), relacionada, também, aos equipamentos públicos ou privados disponíveis. Apesar das contradições existentes nas Macrozonas Urbanas, talvez essa teoria seja a explicação mais plausível para o valor venal de alguns bairros da cidade, como é o caso do Urbanova, serem tão baixos apesar de seu elevado preço de mercado.

3.6 As Zonas de Uso

As Macrozonas urbanas e de expansão urbana I e II foram divididas em zonas de uso, que obedecem as intenções definidas pela Prefeitura Municipal em cada uma dessas zonas. Definem que tipos de edificações podem ser construídas em cada

zona, de maneira a limitar e controlar o crescimento da cidade. A figura 3.8 identifica os tipos de zoneamentos permitidos em cada área da cidade.

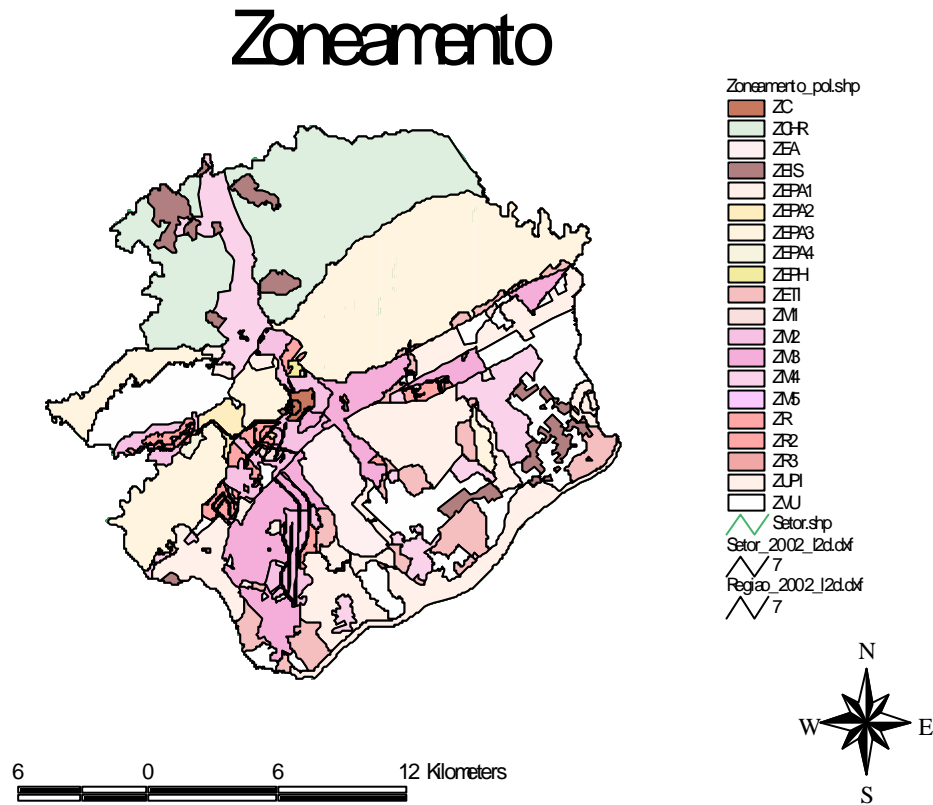


Figura 3.8: Divisão das Zonas de Uso. Fonte: CD Cidade Viva

Neste trabalho, optamos por listar as zonas de interesse urbano, preferencialmente residencial e comercial, de forma a não fugir do tema central do trabalho. Essas zonas foram delimitadas da forma explicada a seguir:

ZR1 – Zona residencial: Áreas dotadas de infra-estrutura e destinada à ocupação predominantemente residencial unifamiliar.

ZR2 – Zona Residencial II: Equivalente à ZR1, porém admitindo residencial multifamiliar de baixo coeficiente de aproveitamento.

ZM1 / ZM2 / ZM3 / ZM4 – Zonas Mistas 1, 2, 3, 4: São áreas dotadas de infra-estrutura e com tendência à intensificação da urbanização. É permitido a construção de residências unifamiliares, multifamiliares, comércios, indústrias, serviços e serviços públicos. A variação de ZM1 à ZM4 define a maior ou menor possibilidade de

intensificação urbana, sendo definidas pela capacidade de crescimento existente na área.

ZC – Zona Central: Área destinada à revitalização da zona central da cidade, na qual deve-se estimular as atividades residenciais, de comércio, de serviços e uso industrial compatível com o uso residencial.

ZVU – Zona de Vazio Urbano: São áreas compreendidas por glebas de médio e grande porte, não ocupadas, constituindo vazios no perímetro urbano, necessitando de planejamento específico para sua ocupação.

Nessas Zonas (ZVU), A Prefeitura não estabelece um uso apropriado para esse tipo de gleba, dentro de uma Lei Complementar que tem por objetivo organizar o crescimento da cidade. Ao se admitir a criação desse tipo de Zona de Vazio Urbano, a Prefeitura concede aos agentes imobiliários, brechas dentro da lei para a valorização de grandes áreas estruturadas e equipadas em regiões centrais sem nenhum tipo de investimento do agente imobiliário.

ZEIS – Zona Especial de interesse Social: São áreas destinadas para programas habitacionais para a população de baixa renda, enquadrando-se também, as áreas ocupadas por sub-habitações, loteamentos clandestinos. São áreas onde há o interesse social em promover a regularização fundiária e urbanística.

As Zonas de uso são um mecanismo de controle do crescimento da cidade, pois é a forma que a Prefeitura Municipal tem para agir diretamente nessas áreas, contribuindo para melhorias estruturais e de possibilidade de ampliação e revalorização dessas áreas. Como cita Campos Filho (1992), as terras são valorizadas pelo Estado sem nenhum tipo de trabalho ou esforço por parte do proprietário da mesma, que aguarda a valorização realizada pelo Estado gerando especulação imobiliária e aumento nos preços das terras.

A divisão em Zonas de Uso também ocasiona segregação social e residencial, já que a Prefeitura Municipal define onde e quando determinada área receberá equipamento ou infra-estrutura. O Poder Público Municipal tem poderes para modificar tais zonas para atender às necessidades dos agentes capitalistas imobiliários mesmo quando tais modificações inicialmente são feitas para atender a população mais pobre, como é o caso da transferência dessa população para casas mais dignas, porém em localidades mais distantes, deixando suas sub-habitações e revalorizando a antiga área de ocupação. Concordando com o que disse Corrêa (1999), o Estado "(...) aparece como ferramenta social para os menos providos de

riquezas, financiando à juros baixos ou mesmo construindo e distribuindo imóveis de valores baixos e normalmente localizados em regiões periféricas e de acesso mais complicado. Este mesmo autor cita ainda que “(...) as contradições do sistema capitalista colaboram para que essa segregação se torne um mecanismo de fragmentação dessas classes nos espaços urbanos” (CORRÊA, 1999 p.61).

4 OS LOTEAMENTOS FECHADOS NA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Ao se tentar entender as formas de produção dos loteamentos fechados em São José dos Campos, foi importante a contribuição de outros autores que estudam ou estudaram o mesmo assunto, apesar de ocorrerem em outras cidades médias brasileiras. Importante levar-se em consideração que os processos envolvidos, apesar de locais, reproduzem as formas capitalistas de produção do espaço urbano e desenvolvimento de um mercado imobiliário. Por exemplo, ao analisar os processos de auto-segregação produzidos em Londrina e Presidente Prudente, pôde-se ter noção de como as articulações políticas e econômicas ocorrem entre os agentes imobiliários e destes com o próprio Estado.

Não por coincidência, São José dos Campos não foge às regras de relações articuladas similares às encontradas em outras cidades médias brasileiras, onde novas centralidades ou ainda novos locais de ocupação são produzidos para absorver uma demanda por moradia também das faixas de renda alta, mesmo que isso se localize em periferias urbanas. Isto é o que se pretende mostrar nesse capítulo desta dissertação.

4.1 O Modelo Joseense de Loteamentos Fechados Horizontais

A proposta deste trabalho é a de mostrar como e onde São José dos Campos vêm produzindo loteamentos fechados, analisando os agentes envolvidos, as políticas e a disponibilidade de terras para esse fim. Dessa forma, é importante entender como são e quais são as relações entre mercado imobiliário e o Estado, representado nesse caso, pelo poder público municipal que é quem articula oficialmente as formas e direções que a cidade deve seguir, através de aprovação de leis urbanas, que direta ou indiretamente atendem aos interesses dos diversos capitais envolvidos nos processos de “desenvolvimento”, ou num conceito teórico mais correto, o crescimento da cidade de São José dos Campos.

4.1.1 O Surgimento e a Localização dos Loteamentos Fechados: A Tolerância do Poder Público Frente à Implantação de Loteamentos Fechados

Antes de discutir o surgimento dos loteamentos em São José dos Campos, faz-se necessário apresentar a disposição atual dos loteamentos no espaço urbano. Na figura 4.1 são mostrados os loteamentos existentes na cidade em relação às regiões geográficas, estabelecidas pelo Plano Diretor de 2006.

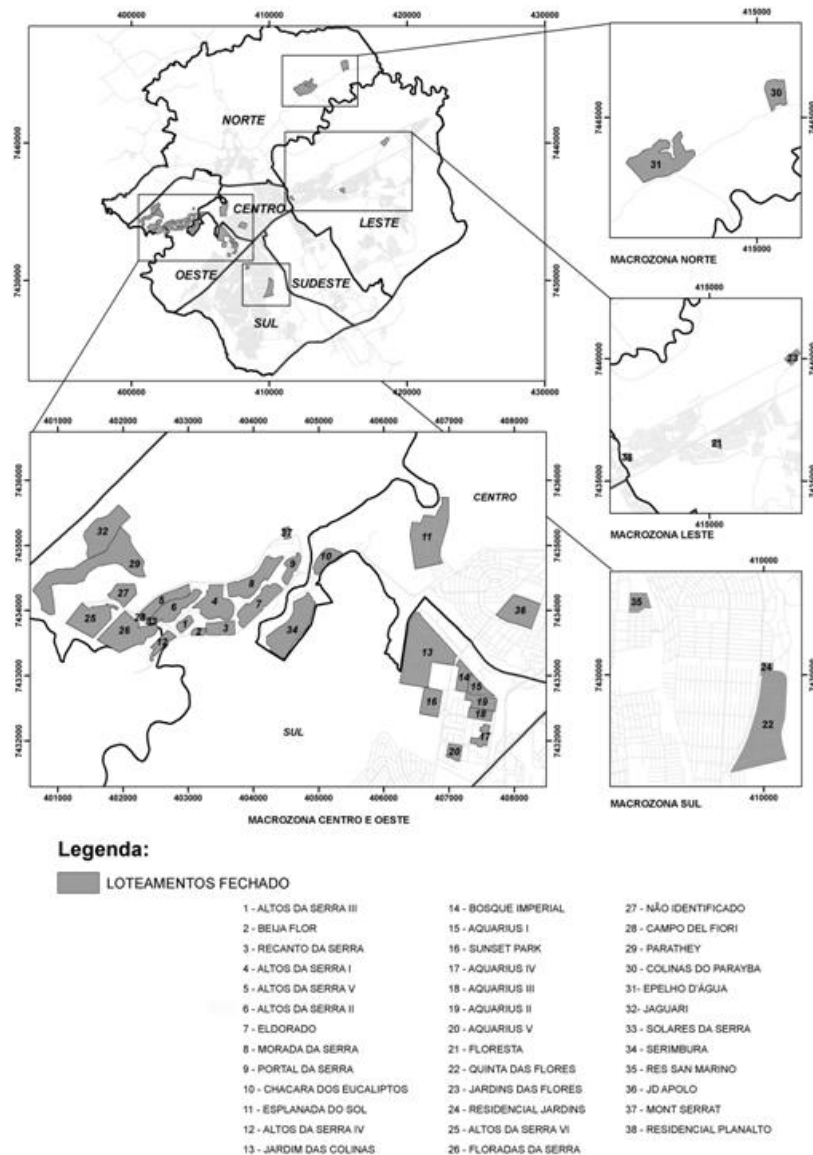


Figura 4.1 Mapa de localização dos loteamentos fechados na cidade de São José dos Campos em 2007. Fonte: Autor

Em São José dos Campos, como em outras cidades brasileiras, apesar da existência de lei específica autorizando o fechamento de ruas, vilas e lotes datar do ano de 2003 (LM 5.441/99), os primeiros loteamentos fechados começaram a ser implantados a partir da década de 1970. O gráfico 4.1 se refere aos loteamentos que foram implantados na cidade, independentemente da aprovação de lei sobre o assunto, que só viria a ser aprovada em 1999 e regulamentada posteriormente, em 2003.

Podem-se distinguir duas fases históricas de implantação de loteamentos fechados em São José dos Campos, que se definem entre as décadas de 1970 e meados de 1980 e outra entre meados da década de 1990 e 2007.

A primeira fase ocorre no período em que São José dos Campos passa por uma diversificação industrial, em meados da década de 1960 como cita Fernandes (2002: p.84), com a implantação da ENGESA e Amplimatic (1964), a AVIBRÁS (1965) e a EMBRAER (1969) e se consolida definitivamente como uma cidade industrial, respondendo diretamente pela produção industrial de diversas empresas que deixaram a metrópole paulistana e migraram para diversas cidades médias, iniciando um processo de dispersão urbana, citado por Reis (2006) e ainda por Santos (2005: p. 91). Essa dispersão urbana iniciada em 70 e consolidada já na década de 80, têm como uma de suas conseqüências a vinda de um contingente considerável de empregados de todas as áreas industriais de produção (Fernandes, 2002), incluindo os do setor não produtivo, gerentes, diretores e executivos diversos responsáveis por organizar a produção em todas as instâncias de uma empresa. Chegam também, pessoas vindas de diversas cidades pequenas, principalmente de Minas Gerais, de onde saem normalmente do campo, do trabalho nas lavouras, para a cidade, em busca de emprego na indústria. São direcionados a essa nova faixa de renda alta que os loteamentos fechados são criados na cidade.

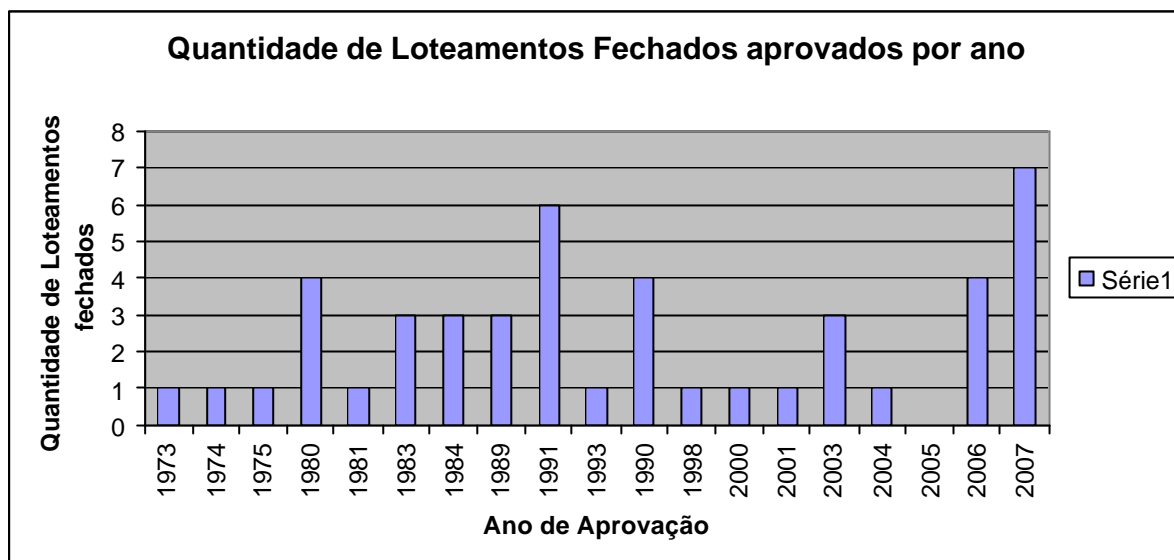


Gráfico 4.1 Loteamentos fechados autorizados por anos em São José dos Campos. Fonte: PMSJC

A partir da década de 1980, aumenta o número de loteamentos fechados implantados⁵, e destes, três são destinados às faixas de mais alta renda da cidade.

A partir da década de 1990, o processo de produção dos loteamentos fechados se dá de forma mais intensa, e claramente reafirma a escolha do eixo oeste da cidade como o escolhido para o local de moradia das faixas de renda elevadas, dispostas a pagarem mais caro pelas melhores localizações, fechadas e exclusivas, mas também, agora, as faixas de renda média são incluídas no processo devido ao fato de os lotes oferecidos atualmente, em sua maioria, serem de dimensões menores, porém variadas (entre 250 e 650 metros quadrados), possibilitando um acesso ainda exclusivo, porém mais disseminado entre as faixas de renda média da cidade. A implantação de equipamentos de consumo e serviços na macrozona oeste (Shopping Colinas, edifícios de escritórios no Jardim Aquáriu, escolas, Hotéis) também pode ser considerada como fator de valorização e rápida ocupação. É nesse período que são aprovados os loteamentos fechados denominados Aquáriu, e diversos novos loteamentos na região do Urbanova. Os loteamentos fechados no Urbanova, sofrem valorização direta também pela implantação, ainda na década de 1990, do maior campus da Universidade do Vale do Paraíba nessa região, e, recentemente da implantação de um pólo tecnológico dentro da universidade.

Todos os processos de ocupação dessas áreas não ocorreram em um ou dois anos, pois a ocupação definitiva desses loteamentos só acontece a partir do

⁵ Floresta, Bosque Imperial, Quinta das Flores e Residencial Jardins.

momento que a demanda por habitações de todos os níveis sociais aumenta, em parte pelo desenvolvimento industrial puxado no final dos anos 90 pela Embraer e toda a cadeia produtiva e de serviços envolvida.

Em relação à localização, percebe-se, em São José dos Campos, uma concentração de loteamentos fechados localizados na Macrozona Oeste da cidade, de certa forma seguindo o modelo de Hoyt e partindo do centro para a periferia escolhida, onde sabidamente se encontra o eixo destinado às faixas de alta de alta renda para sua ocupação. Sabe-se também da existência de um movimento político, entre agentes imobiliários e poder público, para criação de uma via de acesso rodoviário de maior vazão na Macrozona Norte, com objetivo específico de facilitar o acesso de transporte individual (carros, motos) para essa região, onde também há a implantação de loteamentos de chácaras de alto padrão como o já aprovado Residencial Espelho D'água e Residencial Colinas do Parayba e ainda de processos de verticalização mais acentuados na macrozona norte. Essas implantações têm ocorrido em áreas de expansão urbana, agora modificadas pela alteração do Plano Diretor no ano de 2006 para áreas urbanas que, ainda apresentam, por vezes, características rurais de ocupação, e que ali se erguem para proporcionar os já citados melhoramentos da “qualidade de vida” dessa população. Porém nesses casos de loteamentos fechados distantes do centro, o apelo comercial passa a ser em relação à melhoria da qualidade do ar, ruídos urbanos, distância da criminalidade, como uma volta do homem à “natureza”, porém, simultaneamente usufruindo de todos os benefícios da vida urbana moderna.

Outro fator a ser analisado são os tamanhos dos lotes de cada empreendimento fechado, pois na cidade verifica-se uma tendência das faixas de alta renda se fixar em loteamentos homogêneos socialmente e com tamanhos diversos. Dessa forma a terra adquire diferentes formas de uso, onde o status se torna ferramenta importante no momento da venda do lote, mais do que as dimensões dos terrenos, e faz com que os incorporadores imobiliários tenham um incremento nos lucros, pois com lotes menores, aumentam as unidades disponíveis para venda. Nas novas áreas onde serão implantados loteamentos de chácaras, as dimensões maiores dos terrenos podem ser explicadas por se tratarem de áreas distantes de equipamentos de uso coletivo, onde as terras não possuem alto valor por metro quadrado, necessitando que os lotes sejam maiores para atrair uma faixa de renda específica, os que possuem capital para investimento.

4.1.2 Os Loteamentos Fechados Aprovados por Décadas

A tabela 4.1 mostra a quantidade de loteamentos fechados aprovados entre 1970 e 2007. O primeiro loteamento fechado a ser implantado foi o Chácara dos Eucaliptos em 1973, direcionado para as mais altas faixas de renda, seguido do Residencial Planalto, que foi criado a partir do fechamento de um bairro já existente nas proximidades da vila Industrial, este voltado às faixas de renda média. O último loteamento fechado aprovado na década de 1970 foi o Jardim das Colinas na macrozona oeste. Este, como cita Bueno (2003), foi implantado pela construtora União das Construtoras, financiado pela caderneta de poupança Delfim. O projeto ainda previa a construção de um *shopping center*, o que não ocorreu pela falência do Grupo Delfim. O *Shopping Colinas*, implantado em 1997, serviu e serve como pólo atrativo de investimentos imobiliários, recebendo em seu entorno atualmente, escolas particulares e principalmente edifícios residenciais de padrão alto e médio, ocorrendo o mesmo que em Londrina, como cita Silva (2006) sobre a criação de uma nova centralidade em Londrina, criada a partir da construção do *Catuaí Shopping Center*. Apesar de implantado em 1971, o Jardim Apollo, e seus portões fechados rua por rua, assim se produziu a partir de meados da década de 1990.

Tabela 4.1 Ano de aprovação dos Loteamentos Fechados em São José dos Campos. Fonte: PMSJC

Loteamento	Data de Aprovação	Macrozona
Jardim Apolo	28/4/1971	Centro
Chácara dos Eucaliptos	21/12/1973	Oeste
Residencial Planalto	13/3/1974	Leste
Jardim das Colinas	22/5/1975	Oeste
Floresta	30/9/1980	Leste
Bosque Imperial	12/2/1980	Oeste
Quinta das Flores	20/9/1980	Sul
Residencial Jardins	30/9/1980	Sul
Jardim da Flores	20/7/1981	Leste
Portal da Serra	15/12/1983	Oeste
Morada da Serra	15/12/1983	Oeste
Eldorado	15/12/1983	Oeste
Esplanada do Sol	23/1/1984	Centro
Jardim Aquários	30/11/1984	Oeste
Altos da Serra I	29/11/1989	Oeste
Beija Flor	29/11/1989	Oeste

Recanto da Serra	29/11/1989	Oeste
Altos da Serra II	28/5/1990	Oeste
Altos da Serra V	17/5/1990	Oeste
Altos da Serra III	28/5/1990	Oeste
Altos da Serra IV	17/5/1990	Oeste
Solares da Serra	28/5/1990	Oeste
Campo dei Fiori	28/5/1990	Oeste
Jardim Aquárius II	17/9/1993	Oeste
Jardim Aquárius III	17/9/1993	Oeste
Jardim Aquárius IV	17/9/1993	Oeste
Jardim Aquárius V	17/9/1993	Oeste
Sunset Park	12/3/1998	Oeste
Jardim San Marino	25/10/2000	Sul
Chácaras Serimbura	11/6/2001	Oeste
Reserva do Parathey	27/6/2003	Oeste
Espelho D'água	3/12/2003	Norte
Chácara dos Lagos	2003	Oeste
Colinas do Paraíba	16/2/2004	Norte
Reserva das Figueiras	2006	Oeste
Floradas da Serra	2006	Oeste
Villa Royal	2006	não implantado
Chácara Santa Clara	2007	não implantado
Nascente das Águas	2007	não implantado
Residencial XIV Bis	2007	não implantado
Residencial Jaguar	2007	Oeste
Colinas do Parathey	2007	Oeste
Residencial Montserrat	2007	Oeste
Parques da Mantiqueira	2007	não implantado

A partir de 1990 até 2007, a tendência de loteamentos fechados na macrozona oeste se consolida, pois, de onze loteamentos aprovados e implantados, oito se localizam nessa macrozona, apenas um na macrozona sul e dois na macrozona norte. Pela primeira vez a partir de 2003, aparecem loteamentos fechados na macrozona norte, e estes de alto padrão.

Esse novo impulso nas implantações de loteamentos fechados ocorre por diversos fatores, entre eles, o que Santos (2005) chama de esvaziamento da metrópole. A partir da década de 1990, a metrópole paulistana sofre um maior esvaziamento de empresas, e conseqüentemente de pessoas. Porém, não só as indústrias continuam deixando a capital rumo ao interior, como também os diversos serviços vinculados à indústria. Reis (2006) lembra que a metrópole não perde

importância, mas sim, que esta agora é a responsável por gerenciar e controlar todo o aparato industrial disperso em outras cidades do Estado. Outro fator importante a ser considerado, e este de ordem local, é o fato de São José dos Campos ser a sede da EMBRAER (Empresa Brasileira de Aeronáutica), que a cada ano aumenta sua produção de aviões, estes exportados para todo o mundo. O aumento significativo da produção da EMBRAER tem como consequência direta o aumento do número de empregados no setor e o consequente aumento da demanda por habitações em todos os níveis, inclusive no de loteamentos fechados. Junte-se a isso o fato de que na Refinaria Henrique Lage (REVAP) da PETROBRÁS (Petróleo do Brasil) a partir de 2006, se iniciou uma grande reforma de modernização que durará pelo menos dez anos e contratará, já nos próximos dois anos, mais de dez mil empregados de diversos setores e assim têm-se um mercado imobiliário da cidade com grande demanda por habitações, o que geram altos preços, e assim, novos empreendimentos vão sendo lançados a todo instante na cidade, criando uma necessidade de produção de novas áreas de ocupação.

Ainda como inovação das formas de habitar, cabe ressaltar que os dois loteamentos fechados na macrozona norte (Espelho D'água e Colinas do Parayba) aprovados em 2003 e 2004, são constituídos de terrenos com dimensões mínimas de 1000 metros quadrados, enquadrando-se em loteamentos de chácaras, apesar de terem padrão de equipamentos coletivos a fim de atender as necessidades da vida urbana, destinado a pessoas das mais altas faixas de renda e inaugurando um novo padrão de moradia na cidade, mais próximos aos padrões já existentes na cidade de São Paulo (Aldeias da Serra), mais precisamente nos arredores de suas fronteiras à noroeste, como indica Caldeira (2001).

Importante salientar ainda que, no período entre 2000 e 2007, existem ainda, cinco loteamentos a serem aprovados, que possuem seus projetos protocolados junto à prefeitura, e que, por não terem sido aprovados para construção ainda, não possuem dados referentes à localização e padrão dos mesmos. Porém, seguindo a tendência de crescimento dessas formas de habitação, provavelmente estes, sejam implantados na macrozona oeste, ou na Macrozona Norte, pois a demanda por habitações nessa região é crescente, principalmente pelo fato de os agentes imobiliários conseguirem juntar as ideologias de *status* social ou contato com a natureza aos equipamentos coletivos disponíveis na macrozona oeste.

4.2 Os Loteamentos Fechados nas Macrozonas Urbanas na Cidade de São José dos Campos

Os loteamentos fechados na cidade de São José dos Campos, com já visto, apresentam um padrão de concentração que espelha, na maioria das vezes, os interesses de exclusividade e auto-segregação social através da elegibilidade de locais destinados às faixas de mais alta renda da cidade.

4.2.1 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Oeste

Ao se analisar o gráfico 4.2 (abaixo), percebe-se que grande parte dos loteamentos fechados existentes localizam-se na macrozona oeste.

Fernandes (2002), em seu trabalho sobre macro segregação residencial em São José dos Campos, cita que a faixas de mais alta renda se dirigiram para a região oeste, uma vez que, com o aumento significativo da população da cidade, ocorrido com a chegada das indústrias, o centro urbano passou a ser um local de consumo, e de grande movimento de pessoas e bens. Dessa forma as faixas de renda mais alta iniciam uma “marcha” na direção oeste, com a intenção de se alocarem em áreas mais tranquilas e homogêneas socialmente, ocupando então as áreas onde antes se localizavam os hospitais sanatoriais, como as avenidas Adhemar de Barros, Francisco José Longo, Nelson D’ávilla. O primeiro bairro de alto padrão a se instalar nessa região foi o Jardim Nova América em 1969 (Fernandes, 2002), e a partir deste, outros foram implantados, como os bairros Jardim Nova Europa, Jardim Esplanada e Esplanada II, consolidando a região oeste como o eixo de ocupação das faixas de renda mais ricas da cidade.

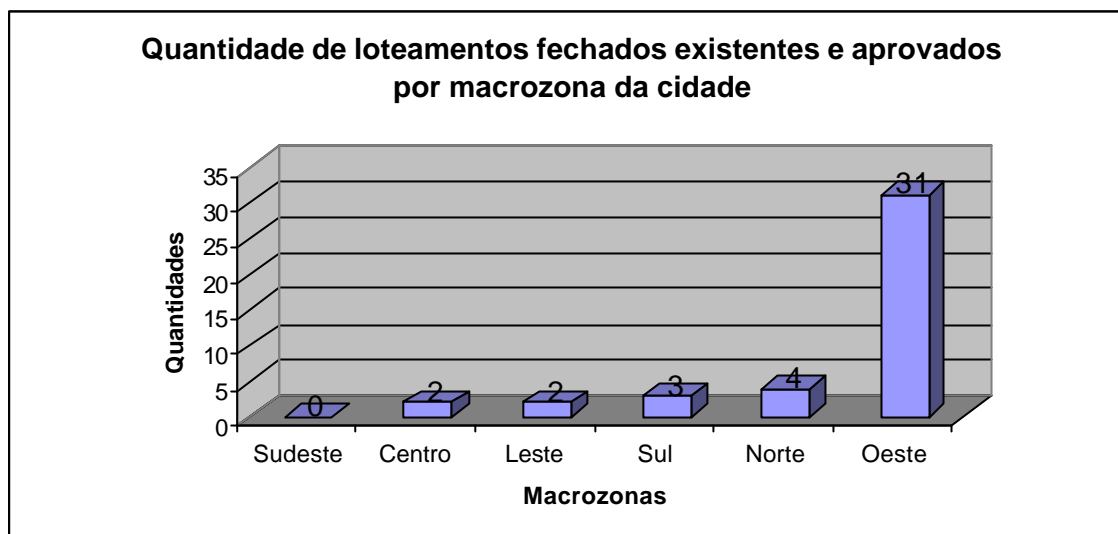


Gráfico 4.2 Loteamentos fechados por macrozona urbana

Atualmente, são trinta e um loteamentos aprovados ou protocolados junto à prefeitura da cidade somente na macrozona oeste, e a forte concentração de loteamentos nessa macrozona indica que as faixas de renda alta e média os estão procurando como opção de segurança e também, ou principalmente, de homogeneidade social, como indica Villaça (2001) e Caldeira (2000). A aprovação de novos loteamentos, principalmente na região do Urbanova mostra que a demanda por esse tipo de habitação está em crescimento e que, o mercado imobiliário está se movimentando para suprir essa demanda crescente.

Apesar da forte presença de loteamentos fechados no Urbanova, estes mesclam e deformam de alguma forma, as ideologias impostas pelo mercado, como exclusividade, e principalmente de convivência com a natureza, ou o campo sempre de forma segura para a família que opta por tal modo de vida.

Os loteamentos fechados da macrozona oeste podem ser divididos quanto à sua localização, em duas regiões bastante distintas. Uma, abrangendo o Sunset Garden, os loteamentos Aquário, o Bosque Imperial e o Jardim das Colinas que se localizam em uma área da macrozona oeste com disponibilidade de aparelhos de uso coletivo, como *shopping*, academias, escolas, escritórios, consultórios médicos, universidades, bancos, e que são loteamentos fechados que se valorizam justamente pela localização privilegiada. E existem os loteamentos fechados na região do Urbanova, que são relativamente distantes do centro, onde se torna indispensável o uso de transporte individual para acesso aos equipamentos urbanos existentes, mesmo os da própria macrozona oeste, sendo valorizados nesse caso, pela distância

do centro, como tentativa de fuga do “caos” urbano. Nesse caso, a importância da acessibilidade tem relevância maior, a distância fica em segundo plano em relação ao tempo de mobilidade, desde que o acesso a esses equipamentos seja facilitado para veículos particulares, como cita Villaça (2001) sobre as relações entre tempo e distância de acesso aos centros urbanos.

A figura 4.2 (abaixo) mostra essa diferenciação espacial relacionada à distância do centro de consumo mais próximo que os loteamentos fechados localizados na região do Urbanova têm como característica no tecido urbano da cidade. Os loteamentos circundados com a cor verde representam os loteamentos fechados da região do Shopping Colinas e Aquários, localizados na macrozona oeste, porém próximo à macrozona central e considerada, segundo Siqueira (2007) como uma nova centralidade em São José dos Campos. Os loteamentos fechados circundados em amarelo representam os loteamentos da região do Urbanova, distantes do centro de consumo. Os círculos em vermelho destacados representam os centros de consumo principais da macrozona oeste.

Apesar de similares socialmente, por se tratarem na maioria dos casos, de loteamentos fechados voltados às faixas de renda mais abastadas da cidade, percebe-se que a valorização de uns são produzidas pela desvalorização de outros. Enquanto uns buscam facilidade de acesso provida pela proximidade do centro, ou a mobilidade de consumo, Santos (2005), outros fogem do caos da vida urbana próxima ao centro, porém, sem deixar de ter acesso aos centros consumidores, mesmo que cotidianamente esse acesso seja necessário. Mesmo próximas, essas duas regiões localizadas dentro de uma mesma macrozona apresentam padrões de ocupação impregnados com ideologias diferentes, onde uma valoriza a distância do urbano enquanto a outra valoriza a proximidade do urbano e dos equipamentos de consumo.



Figura 4.2 Imagem de satélite de parte da macrozona oeste. Em amarelo, a Região do Urbanova e em verde a região do Aquário e Shopping Colinas.

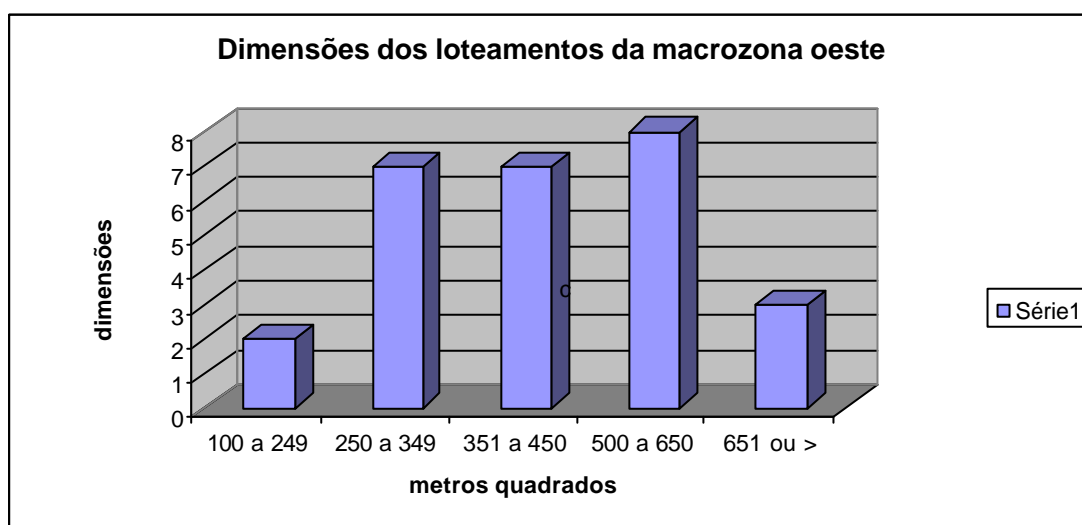


Gráfico 4.3 Dimensões dos loteamentos existentes na macrozona oeste

Em geral, como demonstra o gráfico 4.3, os lotes desses loteamentos fechados possuem tamanhos reduzidos, porém variados, oscilando entre 250 e 650 metros quadrados em sua maioria normalmente ocupados com residências unifamiliares e poucos espaços de lazer privado.



Figura 4.3 Imagem do espaçamento lateral entre residências no Loteamento fechado Altos da Serra V, no Urbanova, Macrozona oeste.

Portanto, apesar de distantes do “caos” urbano, a maioria dos loteamentos dessa macrozona, à exceção dos recém lançados Reserva do Parathey e Colinas do Parathey e ainda do Chácaras dos Eucaliptos que possuem lotes mínimos de 700 metros quadrados, os mesmos não representam os ideais de fuga do mundo urbano e menos ainda os ideais de convivência com os modos de vida próximos a natureza. Dessa forma, provavelmente a exclusividade ao habitar e principalmente a segurança, podem ser considerados como fatores preponderantes para que algumas faixas de renda se dirijam para essa macrozona, vez que os loteamentos aprovados na mesma, normalmente são consolidados como loteamentos fechados.

Para que as pessoas com poder de compra aceitem residir nesses novos locais distantes do centro, os agentes incorporadores nutrem na população a idéia de que a distância do centro é um atrativo para uma nova forma de habitar, mas pode-se entender, recorrendo à Villaça (2001), que em São José dos Campos, o padrão centro rico / periferia pobre ainda é percebido, mesmo com alguma diferenciação de funções de algumas periferias. Por exemplo, como já explicado, têm-se a macrozona oeste como eixo de ocupação das faixas de população de mais alta renda, desde sua

parte mais central, até sua periferia principal, na região do Urbanova. Essa região pode ser considerada como um local de auto-segregação, como cita Corrêa (1996), ao explicar que as pessoas de faixa de renda semelhantes, tendem a ocuparem as mesmas áreas, e formarem assim, regiões homogeneizadas.

4.2.2 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Leste

Assim como Caldeira (2000) percebeu que o eixo noroeste da cidade de São Paulo vem concentrando grandes loteamentos fechados, percebe-se em São José dos Campos, guardadas as devidas proporções, que a cidade também possui um eixo principal de implantação de loteamentos fechados, e que estes surgem a partir da década de 1990, como opção pela escassez de terras disponíveis mais próximas do centro urbano. Em contrapartida, têm-se agora a macrozona norte como opção pra implantação de grandes loteamentos fechados em áreas ainda com características rurais, como será visto mais adiante nesse trabalho.

A quantidade de loteamentos fechados existentes, divididos no gráfico por macrozona (gráfico 4.3) nos permite inferir onde se localizam as áreas destinadas às faixas de menor e maior renda: a região Oeste é predominantemente habitada pelos mais ricos. Esses dados podem ser corroborados pelo Censo de 2000 do IBGE, segundo o qual mais de 50% da população residente nessa área recebe acima de 20 salários mínimos. Dessa forma, a cidade se apresenta como um local de segregação espacial entre as diversas camadas sociais existentes, porém, com baixo índice de enclaves fortificados próximos à bolsões de pobreza, como exemplifica Caldeira (2001) ao discutir o bairro paulistano do Morumbi e a proximidade do mesmo com a grande favela de Heliópolis, localizada ao lado do bairro paulistano de alto padrão.

Existem três loteamentos fechados na macrozona leste, um se localiza no extremo leste, dentro do Distrito de Eugênio de Melo e é ocupado por pessoas de renda média, e denominado Jardim das Flores. Há ainda, o Loteamento Floresta, no Vista Verde, que foi implantado em 1980, com a intenção de se parecer, assim como o bairro Vista Verde como um todo, implantado na década de 1970, aos subúrbios americanos, onde o bairro propositadamente foi implantado distante do centro, com a finalidade de proporcionar aos moradores uma experiência de tranquilidade distante

do caos do centro urbano, seguindo os moldes de uma cidade jardim, idéia elaborada por Ebenezer Howard em 1902. Tal proposta foi frustrada com a implantação da Petrobrás em 1973, instalada ao lado do bairro e do loteamento fechado Floresta, o que fez com que os interesses da época em ocupar as áreas da macrozona Leste pelas faixas de alta renda fossem voltados para outras localidades dentro do ambiente urbano da cidade.

Na Vila industrial, próximo à Vila Tatetuba, localiza-se o residencial Planalto, que é formado por uma parte do bairro que foi fechada e que atualmente é um dos poucos loteamentos voltados às faixas de renda média existentes na cidade.



Figura 4.4 Fotografia das portarias dos loteamentos da macrozona leste. Em sentido horário: Residencial Planalto, Floresta e Jardim das Flores.

4.2.3 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Central

A macrozona central de São José dos Campos passa por um renovado processo de verticalização, iniciado na década de 1970, percebido principalmente em sua parte denominada “expandida”, compreendida pelos bairros próximos à Vila

Adyanna, São Dimas, Jardim esplanada, Vila Ema e Jardim Maringá. Tal área assim é ocupada por se tratarem das terras mais caras e exclusivas da cidade, pois se localizam entre o centro urbano comercial e o eixo de crescimento das faixas de renda alta e média, a macrozona oeste. É nesse cenário que se insere o bairro Jardim Apollo, alvo recente de fechamentos de ruas, baseando-se na lei municipal 5.441/99. Apesar de se tratarem de ruas individuais fechadas, esse trabalho não pode deixar de analisar esse “loteamento fechado” por se tratar de um local que passa por divergências legais entre moradores que concordam e outros que discordam com o fechamento das ruas.

A lei 5.441/99, que aprova os loteamentos fechados na cidade, não permite que os mesmos fechem ou modifiquem o fluxo normal de veículos, mas desconsidera o fluxo de pessoas, uma vez que as ruas do Jardim Apollo são interligadas por uma rede de jardins e praças que ligam as ruas com frente para a Avenida Nove de Julho com as outras ruas do bairro com frente para a Avenida São João, impossibilitando a passagem de pedestres⁶ por dentro do agora loteamento fechado Jardim Apollo. O fato da lei 5.441 exigir maioria mínima de votos⁷ dos moradores para o fechamento também é motivo de contradições, pois parte dos moradores, mesmo não concordando com o fechamento vê-se imputados a participar das despesas comuns, mesmo a constituição brasileira não obrigando o pagamento de tais taxas à revelia.

Assim, para este trabalho, o Jardim Apollo se torna mais importante do ponto de vista da análise das contradições jurídicas existentes na transformação do mesmo para loteamento fechado, do que pela área ou forma que se apresenta vez que, se tratam de ruas fechadas, que fragmentam o bairro e criam pequenos núcleos de loteamentos fechados por rua, todos vinculados à associação de moradores do bairro Jardim Apollo, que se mostra contrária à continuidade do fechamento das ruas.

Ainda como agravante à lei em questão, existe ainda um fechamento de ruas mais grave no que diz respeito ao Jardim Apollo. Uma das ruas, em formato de “ele” (L), corredor alternativo de ligação entre as Avenidas São João e Madre Teresa, foi fechada em suas duas extremidades, indo de encontro com o que cita a lei 5.441/99 que dispõe dessa forma em seu parágrafo único do item 3^o:

⁶ A região em questão é ocupada por diversas escolas, escritórios e comércios, de forma que, atravessar de um quarteirão para outro atualmente somente é possível caminhando pelo entorno das quadras pelas ruas Heitor Villa Lobos ou Teopompo de Vasconcelos.

⁷ Para aprovação do fechamento de ruas, bairros ou vilas, só é preciso 50% mais um voto.

“Art. 3º O fechamento das divisas da área poderá ser feito com cerca viva, muro de alvenaria ou alambrado em tela, com altura máxima de quatro metros, sem prejuízo da fiação aérea e iluminação publicação porventura existentes”.

“Parágrafo único - O fechamento de que trata este artigo não pode obstruir ou atrapalhar o fluxo normal de veículos na malha viária existente”. (grifo nosso)

O traçado destacado em verde na figura 4.4 mostra exatamente como foi fechada a rua em questão, desobedecendo ao que diz a lei, demonstrando a tolerância do poder público e a fragilidade de se conseguir fazer valer uma lei que, mesmo sendo criada para atender as faixas de renda dominantes, não é obedecida em seus detalhes que, teoricamente, existem para que as outras faixas de renda da sociedade, não habitantes dos loteamentos fechados, não seja prejudicada em sua capacidade de mobilidade.



- Áreas de praças e jardins
- Avenidas principais
- Rua fechada irregularmenteno Jardim Apollo

Figura 4.5 Vista aérea do bairro Jardim Apollo, entre as avenidas São João e Nove de Julho. Fonte: Imagem do site Google Earth (2007).

4.2.4 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Sul

A Macrozona Sul possui três loteamentos fechados, o Quinta das flores, o Residencial Jardins e o Jardim San Marino. Desses, o Quinta das Flores, implantado em 1980, é um dos únicos da cidade com características estritamente voltadas às faixas de mais alta renda, possuindo terrenos com mais de 3000 metros quadrados em área urbana, localizado na Avenida Cidade Jardim. Quando de sua instalação, em 1980, este loteamento fechado, que se localiza no bairro Bosque dos Eucaliptos, localizava-se então no que podia ser considerada como periferia da cidade naquele período.

Essa análise da distância de tais loteamentos fechados (Floresta e Quinta das Flores) para o centro da cidade se faz necessária porque atualmente os mesmos são considerados locais relativamente centrais e próximos à equipamentos coletivos e públicos de necessidade cotidiana, mas não os tiram das ideologias ainda em voga sobre locais de habitação exclusiva e segregada, vez que os mesmos, quando da implantação, representavam os desejos de exclusividade espacial impostos também atualmente. No caso do Quinta das Flores, se observa que o loteamento fechado está, hoje, em uma área bastante heterogênea socialmente, reproduzindo, de alguma forma, um enclave fortificado, como os citados por Caldeira (2000) na cidade de São Paulo.



Figura 4.6 Imagem de satélite mostrando o loteamento Quinta das Flores e, em detalhe, a portaria principal do Residência Quintas das Flores. Fonte: imagem do site Google Earth (2007) e fotografia do autor.

O Residencial Planalto localiza-se junto ao Residencial Quinta das Flores, porém com características bastante diferenciadas. Este era um bairro e foi fechado na década de 1980, portanto, os tamanhos dos lotes obedecem ao padrão do loteamento visto no bairro Bosque dos Eucaliptos, com dimensões médias próximas a 350 metros quadrados, se caracterizando como um loteamento voltado às faixas de renda média. O Jardim San Marino, aprovado mais recentemente, em 2000, possui padrão de ocupação similar ao verificado no urbanova, com terrenos também de tamanho reduzido, em média 350 metros quadrados, porém em local que ainda não apresenta o mesmo status social observado na macrozona oeste, possuindo, em contrapartida, as amenidades de uma localização melhor equipada e que goza de melhor acessibilidade.



Figura 4.7 Imagem de satélite mostrando os loteamentos: Residencial Jardins e o Jardim San Marino, em detalhe, a portaria principal dos dois loteamentos. Fonte: imagem do site do Google Earth (2007).

4.2.5 Os Loteamentos Fechados na Macrozona Norte

A macrozona norte da cidade possui quatro loteamentos aprovados, e desses, dois já implantados próximos ao Bairro Vargem Grande, como mostra abaixo a figura 4.8. Tratam-se dos loteamentos fechados Espelho D'água e Colinas do Parayba. A Macrozona Norte parece ser o eixo escolhido pelo mercado imobiliário para implantação de uma nova forma de loteamentos fechados, já ocorrentes em São Paulo, citados por Caldeira (2000), que usa como exemplo, o Aldeias da Serra, que são loteamentos de chácaras em área fechada, destinados às faixas de mais alta

renda, com poder aquisitivo para morar distante do centro⁸ e pagar por grandes lotes, com medidas mínimas de 1000 metros quadrados.



Figura 4.8 Portaria e detalhes dos loteamentos fechados Espelho D'água e Colinas do Parayba

A portaria ondulada, em laranja e azul escuro, mostrada na figura 4.8 pertence ao loteamento Espelho D'água, que foi idealizado com projeto arquitetônico de Ruy Ohtake e paisagístico do escritório Burle Max. Além disso, esse loteamento possui completa infra-estrutura de lazer, com quadras, lagos, pistas de caminhada, salão de jogos, e ainda conta com diversos tipos de serviços prestados dentro do próprio loteamento, como gás encanado e subterrâneo, rede de fibra ótica e profissionais que atendem apenas aos moradores do residencial. Foi Interessante acessar o sítio on-line do empreendimento (www.residencialespелhodagua.com.br) e comprovar as idéias de Caldeira (2000) sobre a demanda por exclusividade, auto-segregação e a preocupação constante com a segurança, independente do preço que se paga para obter isso. As citações abaixo, foram extraídas diretamente do sítio on-line do empreendimento, nas páginas que mostram exatamente quais são os diferenciais do residencial Espelho D'água:

⁸ Nesse caso, torna-se imprescindível o uso de veículos particulares para transporte para locomoção, pois o transporte público que chega até o local é restrito em alguns veículos e horários por dia.

“Rede subterrânea de abastecimento de gás. Suas vantagens vão desde a segurança das instalações até a comodidade de não precisar efetuar a troca de botijões. Além de eliminar os riscos de vazamento, **esse sistema evita o inconveniente da circulação dos caminhões e entregadores pelo residencial, garantindo total privacidade**”. (grifo nosso)

“(...) medidores eletrônicos de leitura à distância do consumo de eletricidade, água e gás, e envio dos dados via internet, **evitando a entrada de funcionários para fazer a medição**”. (grifo nosso)

Esta observação corrobora com Caldeira (2000), quando esta afirma que parte dos ideais envolvidos para que uma faixa social admita morar longe dos centros urbanos podem ser também encontrados na propaganda de venda do loteamento Espelho D'água em relação ao contato com a natureza e a preservação do ambiente natural. Usa também, de números que dão a entender que o contato com a natureza é algo dominante no loteamento, porém é controlada e humanizada através dos projetos arquitetônicos e paisagísticos existentes:

“Mais **de 3.5000.000** metros quadrados de belezas naturais da Mata Atlântica. Espelho D'água, nascentes e mais de **40.000 metros quadrados** de paisagismo do Escritório Burle Max à margem de um lago de **100.000 metros quadrados** de superfície. **Tudo isso a menos de 15 minutos do centro da cidade**”. (grifo nosso)

Percebe-se ainda, lembrando Villaça (2001), a tendência de se trabalhar na análise do tempo de locomoção do centro até o loteamento, deixando de lado o fator distância, vez que em um empreendimento como este, os habitantes terão de se locomover em veículos particulares. Quinze minutos do centro, como indica o sítio on-line, significam quase 11 quilômetros de distância ao centro da cidade (Igreja Matriz), em estrada vicinal com velocidade máxima de 60 km/h. Portanto, apesar de o tempo ser apenas de 15 minutos, é necessário saber em que tipo de veículo isso se torna viável e possível, pois também através da acessibilidade existente pode se traçar um perfil de segregação e exclusão como mostra Caldeira (2000) e Villaça (2001). Fato interessante de se notar, e que ainda não fazia parte da realidade dos loteamentos de São José dos Campos, é a existência de um heliponto dentro do loteamento fechado, o que torna qualquer discussão sobre acessibilidade, relativa, se entendermos que alguns moradores podem não utilizar automóveis em todos os instantes da vida cotidiana.

Esses loteamentos fechados em área rural, contando com lotes de grandes dimensões, seriam uma forma de diferenciar os já diferentes, tornando ainda mais exclusivo e de difícil acesso às outras faixas de renda a um modo de vida que mescla a possibilidade do acesso ao mundo urbano com as vantagens da vida no campo, mesmo para aqueles que já habitam em loteamentos fechados.

Os muros altos brancos e azuis, na figura 4.8, pertencem ao Loteamento fechado Colinas do Parayba, e também se trata de um tipo diferenciado de loteamento fechado, onde os lotes também possuem no mínimo 1000 metros quadrados, e que também contam com diversos equipamentos de lazer e serviços implantados. Assim como o Espelho D'água, o Jardim das Colinas do Parayba também vende a idéia de o loteamentos estar próximo à natureza. Indica isso ao mostrar em seu sítio on-line (<http://www.colinasdoparayba.com.br>) que o loteamento conta com quatro nascentes, lago, 142.000 metros quadrados de área verde e lazer e 24 mil mudas plantadas de espécies nativas. Também nesse loteamento, com menor ênfase do que o mostrado no Espelho D'água, até porque o mesmo é vendido como “o melhor custo x benefício da categoria”, percebe-se a importância das questões do ambiente natural, segurança, conforto e exclusividade.



Figura 4.9 Vista aérea do loteamento fechado Colinas do Parayba. Fonte: <http://www.colinasdoparayba.com.br>

Outro fator que é de interesse de análise, são as infra-estruturas instaladas para que os moradores desses dois loteamentos “rurais” possam gozar de todo o conforto propiciado pela vida urbana. Para tanto, é necessário um forte investimento na área estrutural, também por parte das empresas privadas, provedoras de serviços diversos, como gás, internet, televisão por assinatura e outras. No caso dos dois loteamentos fechados citados, as infra-estruturas já estão sendo instaladas, pois em toda a extensão da estrada vicinal de acesso está sendo implantada uma rede de

fibra óptica, que ligará a cidade de São José dos Campos à Caçapava e que passa pelos dois loteamentos fechados existentes na estrada. Em algumas regiões da cidade, por exemplo, na macrozona leste ainda não se pode utilizar plenamente de serviços decorrentes da fibra óptica, como internet banda larga ou televisão à cabo pois a tubulação ainda não foi instalada por problemas com a Nova Dutra, pois parte da macrozona Leste se localiza do lado oposto da Rodovia Presidente Dutra em relação à cidade, e a empresa citada cobra valores altos para a transposição da rodovia pelo subsolo. No entanto, uma área rural, distante do centro, recebe a instalação desse tipo de infra-estrutura rapidamente. Isso pode ser entendido como uma associação entre agentes capitalistas privados com interesses em comum, já que nesses dois loteamentos da macrozona norte, provavelmente quase todas as unidades habitacionais utilizarão de internet e/ou televisão à cabo, visto que são itens primordiais para as faixas de alta renda. Atingindo uma demanda altíssima pelos serviços, o investimento torna-se viável. Com o investimento realizado, a área em questão automaticamente sofre valorização, o que propicia maiores ganhos para futuros empreendimentos a serem instalados e maiores ganhos também para o prestador de serviços desse gênero, que em contrapartida aumenta seus lucros em uma área já estruturada.



Figura 4.10 Implantação de rede de fibra óptica entre São José e Caçapava passando pelos loteamentos fechados Espelho D'água e Colinas do Parayba.

4.3 Os Mapeamentos dos Loteamentos Fechados em São José dos Campos

Nessa pesquisa, foram mapeados os loteamentos fechados existentes na cidade, utilizando-se de imagens de satélite e ortofotos de São José dos Campos. Foram levantados três mapeamentos principais que procuram mostrar o crescimento dessa nova forma de ocupação urbana principalmente após 1997, período em que se percebe um aumento significativo no número de loteamentos fechados, efeito esse causado por diversos processos urbanos e regionais já discutidos anteriormente neste trabalho.

A tabela 4.2 e a figura 4.14 demonstram o crescimento de ocupação em área por parte dos loteamentos fechados, medido em quilômetros quadrados, e são indicativos do quanto a localização dos mesmos tem influência no desenho da cidade e na nova função de algumas periferias da cidade. São José dos Campos, em 1975, possuía 0,62 quilômetros quadrados ocupados com loteamentos fechados, essa dimensão correspondendo somente ao Residencial Chácaras dos Eucaliptos e ao Jardim das Colinas, localizados na macrozona oeste. Em 2007 a área total da cidade, ocupada com loteamentos fechados aumenta para 6,93 quilômetros quadrados, ou seja, um aumento de mais de 118% em relação à área ocupada em 1975.

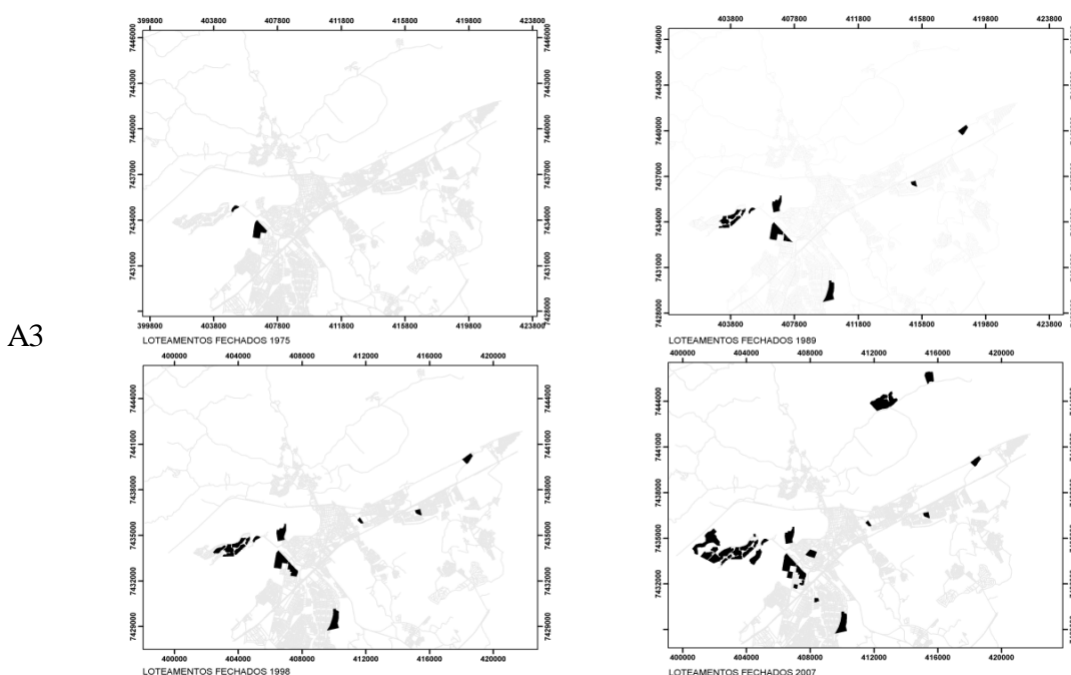


Figura 4.11 Evolução da implantação dos loteamentos fechados entre 1975 e 2007. Fonte: Autor.

Percebe-se, de acordo com os resultados, a participação recente da macrozona norte, ou seja, tem havido uma expansão dos condomínios fechados para essa região geográfica da cidade. Apenas a partir de 2007, a área ocupada pelos loteamentos fechados nessa região passa para 1,33 quilômetros quadrados. Isso ocorre devido ao fato de que essa macrozona é alvo de implantação de novas formas de loteamentos fechados, seguindo padrões diferenciados da maioria dos loteamentos fechados existentes, possuindo lotes maiores, e se assemelhando a um loteamento de chácaras. Isso fica ainda mais claro ao saber que 1,33 quilômetros quadrados é a área ocupada por apenas dois loteamentos fechados, o Espelho D`água e o Colinas do Parayba.

Tabela 4.2 Área em quilômetros quadrados ocupada com loteamentos fechados entre 1975 e 2007.

	1975	1988	1998	2007
Macrozona Norte				1,33
Macrozona Sul		0,51	0,51	0,57
Macrozona Leste		0,28	0,34	0,34
Macrozona Oeste	0,62	1,52	1,82	4,08
Macrozona Central		0,4	0,4	0,61
Macrozona Sudeste				
Totais (Km²)	0,62	2,71	3,07	6,93

Fonte: Autor

Os mapeamentos também demonstram que o crescimento verificado entre 1998 e 2007 podem ser considerados os mais expressivos entre todos os períodos, principalmente na direção oeste da cidade. A maior parte dos loteamentos fechados implantados nesse período se localiza nessa macrozona, distantes ou não do centro urbano.

Essa análise temporal permitiu entender que, o eixo oeste da cidade é mesmo o local eleito pelas faixas de mais alta renda para habitarem, e mostra também que o rápido crescimento de São José dos Campos, ocasionado pelos diversos fatores estudados, como o aumento da produção industrial, de serviços e ainda a dispersão produtiva da metrópole paulistana, que acelerou o processo de implantação de loteamentos fechados, principalmente nessa macrozona.

4.3.1 O Ritmo de Ocupação dos Loteamentos Fechados entre 1997 e 2007

Percebido que o aumento no número de loteamentos fechados em São José dos Campos ocorre com maior intensidade a partir da década de 1990, os mapeamentos a seguir procuram mostrar com que velocidade esses loteamentos vêm sendo ocupados, o que permite entender como o mercado imobiliário se comporta em relação à novos investimentos no setor, conforme os loteamentos criados vão sendo ocupados.

4.3.2 A ocupação dos loteamentos fechados em 1997

A figura 4.15 refere-se ao mapeamento elaborado a partir de um mosaico de ortofotos da cidade, obtidas em 1997. Nesta, percebe-se que a quantidade de loteamentos fechados com ocupação consolidada se dispõe de forma dispersa, ocupando, relativamente toda a área urbana do município, e que dos loteamentos ainda em consolidação ou em implantação, todos se localizam na macrozona oeste. Desses, apenas um, o Aquáriu não se localiza na periferia da macrozona oeste, percebendo-se que quanto mais em direção à periferia, menor é seu grau de consolidação. Isso provavelmente ocorra, porque a valorização da área é gradativa, conforme os loteamentos mais interiores à macrozona venham a ser ocupados e consolidados, mais valorizadas se tornam as áreas exteriores ou periféricas porque passam a ser alvo de interesse do mercado imobiliário para instalação de loteamentos fechados.

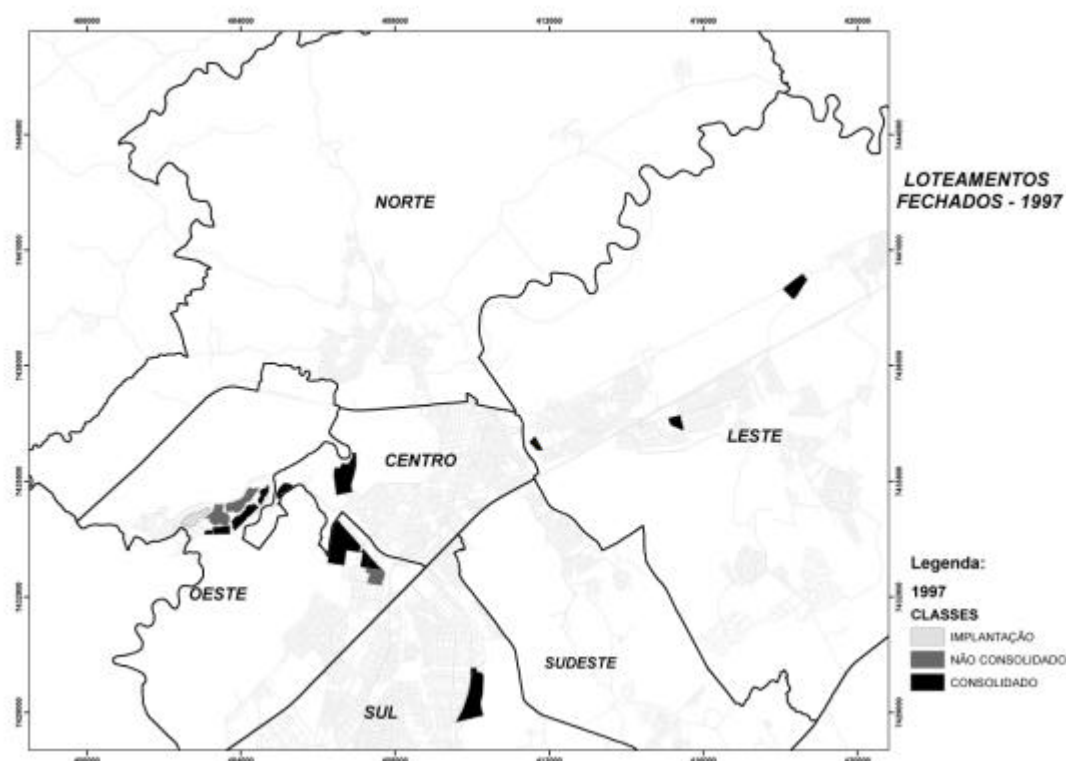


Figura 4.12 Mapeamento dos loteamentos fechados em São José dos Campos para o ano de 1997.

Fonte: Autor

4.3.3 Os Loteamentos fechados em 2003

O mapeamento da figura 4.16 foi elaborado para o ano de 2003 e para sua elaboração foi utilizado um mosaico de ortofotos da cidade de São José dos Campos, retirada do CD-ROM Cidade Viva, disponibilizado pela Prefeitura Municipal. Ele demonstra uma tendência verificada no mapa de 1997, de acentuação da ocupação da macrozona oeste com loteamentos fechados, onde estes vêm sendo consolidados mais rapidamente quando mais próximos ao centro, ou mesmo do loteamento mais antigo implantado e consolidado.

Verifica-se também a implantação de outros loteamentos fechados na região do Jardim Aquários, que são implantados juntamente a áreas que sofrem verticalização acentuada na cidade. Esses loteamentos fechados são implantados nesse período, porque essa região começa a receber, com mais intensidade, equipamentos de uso coletivo, tais como: consultórios, padarias, hipermercados,

Universidades, escolas, hotéis, restaurantes, e ainda equipamentos públicos como a Justiça do Trabalho, Justiça Federal e futuramente o Fórum Municipal. Tais modificações implicam em uma rápida ocupação, tanto dos edifícios verticais quanto dos loteamentos fechados.

Nesse mapeamento, também é possível se verificar o surgimento de um loteamento fechado e consolidado na macrozona central da cidade. Não se trata de um novo bairro murado, mas sim do Jardim Apolo, que, utilizando-se da aprovação da Lei 5.441/99, regulamentada em 2003, fecha suas ruas com portões e torna o bairro um loteamento fechado fora dos padrões vistos na cidade até então. Cada rua do bairro possui um portão de acesso e um segurança particular, fazendo com que, apesar de possuir todas as ruas fechadas, esse bairro seja considerado um loteamento fechado por rua, onde as definições e decisões coletivas passam a ser tomadas através da Associação de Amigos do Apolo. Torna-se um contracenso em relação ao uso e acesso ao espaço público pois essas ruas podiam ser utilizadas pela população da cidade, sem impedimentos. Porém, com esta decisão, um espaço de uso público tornou-se de uso privado, restringindo o direito de ir e vir do cidadão não residente no local.

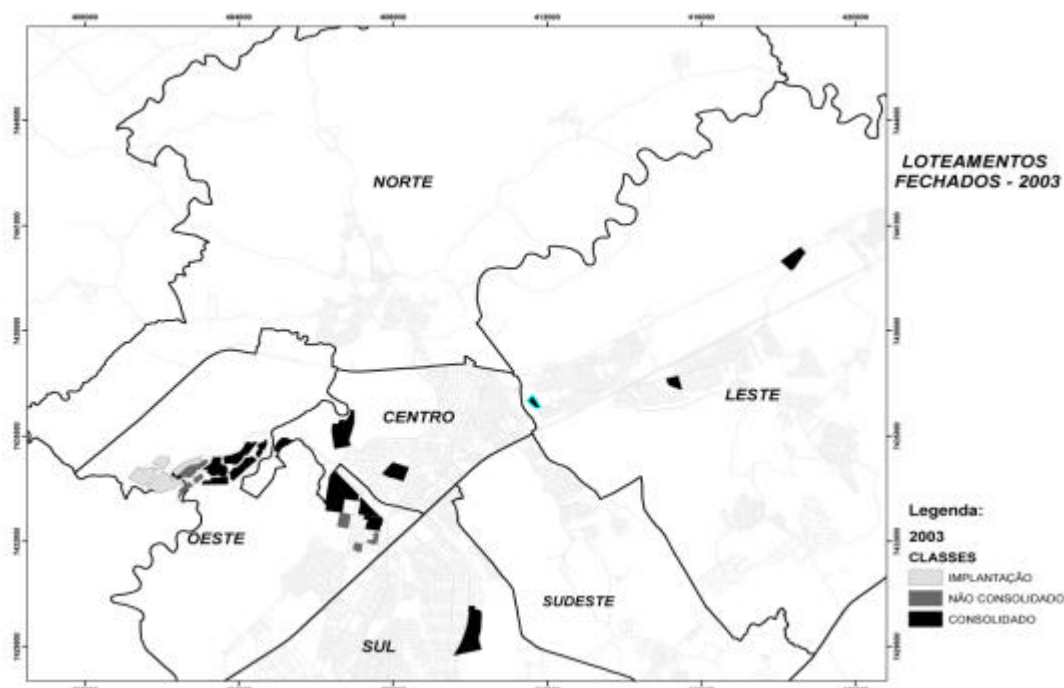


Figura 4.13 Mapeamento dos loteamentos fechados em São José dos Campos para o ano de 2003.
Fonte: Autor

4.3.4 A Situação dos Loteamentos Fechados em 2007

O mapeamento elaborado para o ano de 2007 (figura 4.17), utilizando-se imagens do satélite QuickBird e cedido pela Prefeitura Municipal à UNIVAP, mostra o atual desenho que a cidade de São José dos Campos possui em relação à espacialização dos loteamentos fechados na macrozonas urbanas.

É possível observar a implantação dos loteamentos fechados na macrozona norte, bastante distantes da área urbana da cidade. Percebe-se, também, a implantação de um loteamento na macrozona sul, vinte e sete anos passados da implantação do último loteamento nessa macrozona, indicando talvez que, nessa área possa haver intenção de novos empreendimentos, principalmente pelo acesso facilitado (Anel Viário) e pela presença de equipamentos de consumo importantes (Shopping Center) implantados na macrozona a partir de meados da década de 1990.

Na macrozona oeste, percebe-se ainda a produção de novos loteamentos fechados. Estes novos empreendimentos⁹, por se localizarem mais distantes, dentro do que se poderia chamar de área central da macrozona oeste, são lançados em moldes parecidos aos dos loteamentos fechados da macrozona norte, com lotes maiores¹⁰ e com a identificação do contato junto à natureza, além dos aspectos já citados sobre a fuga do ambiente urbano.

Interessante notar também, que, bem próximo à macrozona oeste, praticamente na divisa entre a macrozona central, percebe-se que tanto o loteamento fechado Chácaras dos Eucaliptos quanto o recém lançado Chácaras Serimbura, oficialmente estão localizados na macrozona central. Fisicamente, porém, eles estão na região do Urbanova, e por esse motivo foram considerados loteamentos pertencentes à macrozona oeste. Pode-se entender que essa divisão destes dois loteamentos para a macrozona central possui algum fator político envolvido, pois a divisão da macrozona praticamente circunda a região de implantação do Chácaras Serimbura e do Chácaras dos Eucaliptos. Exemplo disso é o fato de esses dois loteamentos fechados se localizarem espacialmente mais à oeste em relação à macrozona central do que os loteamentos fechados da região do *Shopping Colinas* e

⁹ Reserva do Parathey, Colinas do Parathey e futuramente o Residencial Jaguary.

¹⁰ Lotes com dimensões mínimas de 700 metros quadrados.

do Jardim Aquáriu, guardando, inclusive, características e nomes vinculados à idéia de afastamento do centro urbano.

Portanto, em São José dos Campos, apesar de haver alguma fragmentação de ocupação das macrozonas com loteamentos fechados, percebe-se que a cidade ainda concentra a ocupação das faixas de mais alta renda no eixo oeste, principalmente na região do Urbanova, o que não impede que outros empreendimentos sejam implantados em outras macrozonas, porém, a que garante maior lucratividade e velocidade de ocupação sem dúvida é a macrozona oeste.

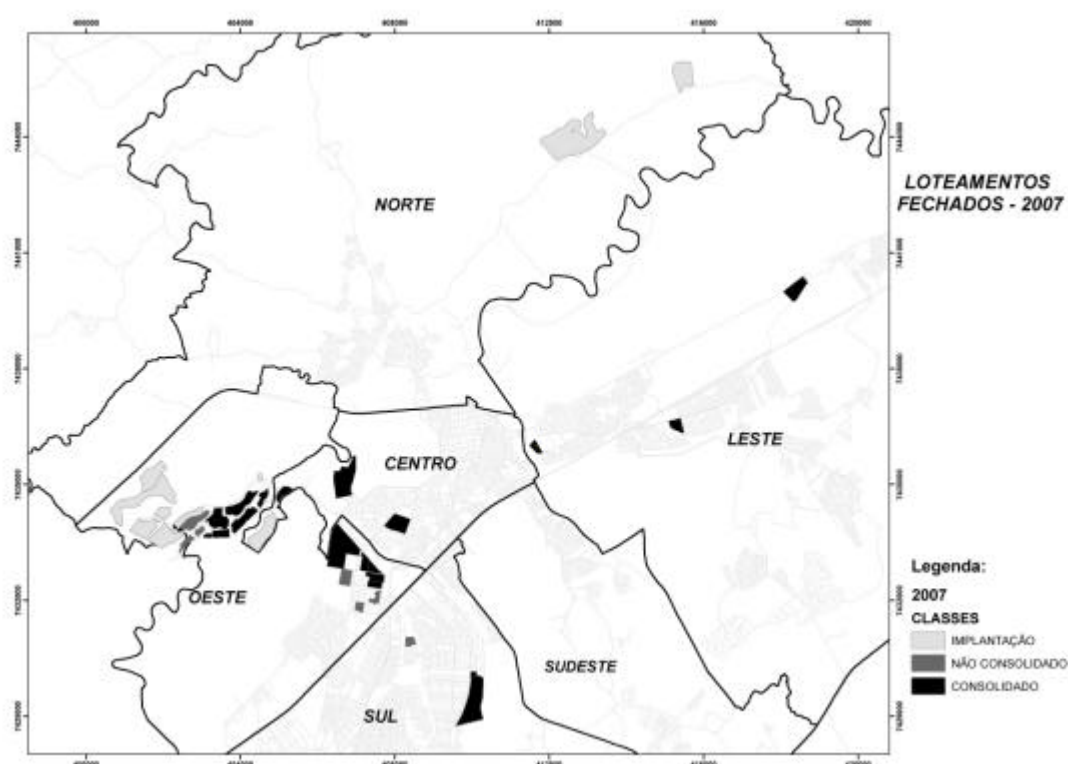


Figura 4.14 Mapeamento dos loteamentos fechados em São José dos Campos para o ano de 2007. Fonte: Autor

4.4 A Via Norte e o Impacto Imobiliário nos loteamentos fechados da Macrozona Norte

A implantação dos loteamentos fechados na macrozona norte (Espelho D'água e Colinas do Parayba), e o conseqüente lançamento para o público dos mesmos se deram com uma diferença de tempo bastante discrepante. Essa diferença se mostra como importante ferramenta de análise dos loteamentos fechados, se comparada, por

exemplo, com o lançamento do loteamento fechado Chácara Serimbura na macrozona oeste, em que os lotes estão sendo vendidos mesmo antes de qualquer infra-estrutura básica estar pronta. Praticamente apenas a gleba foi dividida, enquanto o loteamento não possui, por enquanto, ruas pavimentadas, sistemas de esgoto, ou postes de luz.

O que diferencia então estas duas macrozonas e seus loteamentos fechados, a ponto de na Norte, encontrarem-se dois loteamentos fechados de alto padrão, totalmente estruturados e sem nenhuma residência construída e na Oeste, encontrar-se um loteamento ainda em fase de implantação, apenas com as glebas divididas e seus lotes já estarem à venda? Parte da resposta pode estar presente no fato de os empreendedores dos loteamentos fechados da macrozona norte estarem esperando por uma possível aprovação de ampliação da Via Norte, o corredor rodoviário que cortará toda a macrozona norte e que provavelmente melhorará a acessibilidade das pessoas que adquirirem lotes nesses dois loteamentos fechados já existentes. Conseqüentemente, os lotes sofrerão intensa valorização, vez que, um dos pontos principais, tratando-se de loteamentos fechados em áreas distantes do centro urbano é a acessibilidade garantida de forma rápida e eficaz, importando menos a distância e mais o tempo do percurso (VILLAÇA, 2000).



Figura 4.15 Imagem de satélite dos loteamentos Colinas do Parayba e Espelho D`água. Fonte Google Earth (2007).



Figura 4.16 Imagem de satélite do Loteamento Chácara Serimbura. Fonte: Google Earth (2007)

Através das imagens de satélite, podem-se verificar as diferenças de infra-estruturas internas implantadas entre os loteamentos de chácaras da macrozona norte e o Chácaras Serimbura na macrozona oeste.

É provável que ocorra uma ampliação da Via Norte, no sentido de circundar a macrozona Norte, facilitando o deslocamento das pessoas em carros particulares, abrangendo, inclusive os moradores dos loteamentos fechados recém implantados. Apesar de não haverem documentos que comprovem que o lançamento desses loteamentos fechados foi atrasado para que os mesmos possam usufruir desse provável novo sistema viário, provavelmente esses processos estejam correlacionados, onde a implantação da Via Norte passa a ser de suma importância para a ocupação de tais loteamentos, portanto estes, “esperam” para ser ocupados até que o sistema viário seja terminado, ou ao menos que o projeto seja aprovado, garantindo assim, melhoria de acessibilidade na região.

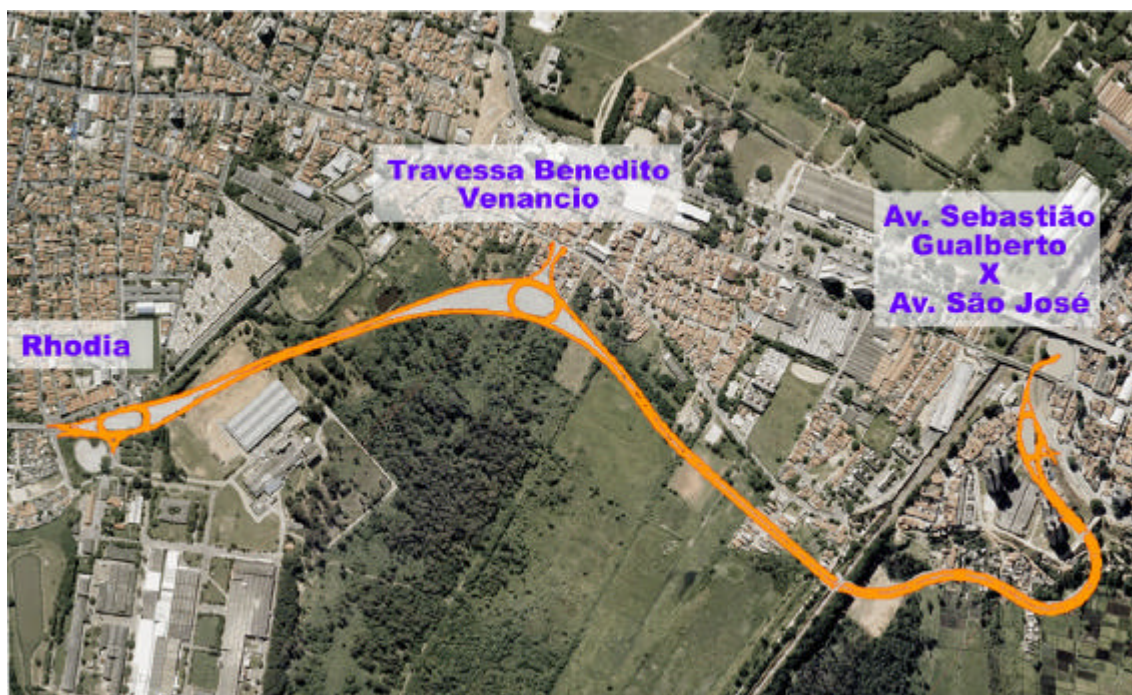


Figura 4.17 Traçado oficial da Via Norte em 2007. Fonte: PMSJC

Oficialmente, a prefeitura de São José dos Campos disponibiliza em seu sítio on-line (<http://www.sjc.sp.gov.br>) a imagem do trecho da Via Norte aprovado para construção, que liga a Vila Rossi ao anel viário já existente, com acesso pela Avenida Sebastião Gualberto.

4.5 Definição das prioridades de Instalação de Loteamentos Fechados em São José dos Campos

Portanto, pode-se vislumbrar um grande mosaico na cidade de São José dos Campos em relação à implantação de loteamentos fechados. Diferente de outras cidades médias, e talvez isso mesmo que torne São José dos Campos como uma cidade diferente dos padrões estabelecidos para cidades médias paulistas. A cidade possui eixos de implantação de loteamentos fechados, mas, possui também, locais onde o avanço rápido da cidade em direção à sua periferia, àquela pertencente as faixas de mais baixa renda, frustrou a implantação de novos loteamentos fechados. Por isso, têm-se as macrozonas Leste, Sul e Sudeste com áreas com baixo índice de implantação recente de loteamentos fechados. A Macrozona Norte aparece nesse contexto concentrando os loteamentos fechados de chácaras, com grandes lotes, porém com apenas duas unidades aprovadas. A macrozona Oeste como pólo

concentrador de grande parte dos loteamentos fechados existentes, principalmente aprovados após 1990, em áreas como Urbanova e Jardim Aquários. A macrozona Central aparece como área concentradora de verticalização, mas contendo o contraditório Jardim Apollo e suas ruas fechadas ao acesso da população.

4.6 A Lei Municipal 5.441: Legalização dos Loteamentos Fechados

Em São José dos Campos, foi aprovada a Lei Municipal 5.441 em 04 de agosto de 1999, que dispõe sobre o fechamento dos loteamentos, ruas e vilas na cidade, mediante aprovação da administração municipal. Em reunião para votação do projeto de lei municipal, a câmara dos vereadores aprovou, por unanimidade, como consta na ata da reunião do dia 26 de junho de 1999, a lei em questão, sem debate mais aprofundado da questão por parte do poder público, dos incorporadores imobiliários e dos moradores das áreas já fechadas ou em vias de fechamento. Os motivos para que tal lei municipal não fosse questionada por nenhum dos representantes públicos ou privados é objeto de questionamento, de quais seriam os interesses envolvidos na aprovação da lei, bem como suas conseqüências políticas e econômicas para a sociedade local.

4.6.1 A Ata da Reunião de aprovação da Lei 5.441/99

A reunião de aprovação desse projeto de lei, constante entre as páginas 8 e 11 da ata das ordens do dia da câmara municipal, foi um interessante meio de se buscar o que se pretendia à época, como tentativa de analisar os interesses e ideologias envolvidas no processo, através dos agentes políticos. As falas dos vereadores, autores do projeto de lei tem peso ideológico e representativo, e por tal motivo foram analisadas de forma a entender os objetivos de aprovação da lei referente ao fechamento dos loteamentos fechados.

Percebe-se a preocupação nas falas dos vereadores em evidenciar as justificativas para o fechamento de loteamentos horizontais, vinculado-as principalmente à “segurança da população”, frase repetida por todos eles por mais de

uma vez. Caldeira (2000) e Villaça (2001) citam que a segurança e a exclusividade são fatores de valorização de áreas que serão ocupadas com unidades familiares. Os loteamentos fechados têm sido aprovados com maior intensidade em locais distantes do centro tradicional de consumo, mas ainda em áreas urbanas, conseqüência da escassez de terras urbanas centrais e que atualmente, em cidades grandes e médias, são ocupadas com edifícios de diversos pavimentos, vez que tais terras adquirem preços cada vez mais elevados e a necessidade do uso pleno dos equipamentos existentes no local justifica, em alguns casos, o processo de verticalização. Dessa forma, os loteamentos fechados surgem, a partir dos anos 1990 como uma nova forma de habitar e de valorizar terras localizadas à periferia das cidades.

Nota-se também, ainda como justificativa de defesa do fechamento de bairros, a comparação legal entre São José dos Campos e outras cidades, mas, principalmente com São Paulo, onde, como cita o vereador Itamar Coppio, *“lei similar já foi aprovada há muito tempo atrás”*. O vereador Florivaldo Rocha, em sua fala diz que a população está sendo conscientizada para que os “condomínios” (loteamentos fechados) não sejam aprovados apenas para os “grã-finos”, mas também para as pessoas de “renda média”, possibilitando segurança própria particular nessas áreas fechadas. E para fechar as falas, o vereador Jorley Amaral, lembra que essa lei vem para regulamentar e “tirar da clandestinidade”, os loteamentos fechados da cidade, que operavam em regime de condomínios, sem o serem.

Como demonstrado em capítulo anterior, diversos autores como Sposito (2006), Caldeira (2000), Sobarzo (2006) ao escreverem sobre os loteamentos fechados em Presidente Prudente, Silva (2006) sobre Loteamentos fechados em Londrina, percebe-se que estes são aprovados através de leis municipais diferentes, variando de cidade para cidade. Assim, pode-se acreditar que os agentes modeladores do espaço agem de formas diferenciadas, porém sempre se adaptando a fim de tornar uma idéia, que a princípio é inconstitucional, em algo aplicável, viável e lucrativo. A plena gerência da organização da cidade pelo próprio município, garantida pelo estatuto das Cidades para àquelas que aprovam Planos Diretores de Desenvolvimento, facilita o processo de aprovação de leis que possibilitem a aprovação dos loteamentos fechados, atingindo os interesses dos diversos agentes locais, sem que outras instâncias governamentais tenham influência direta sobre as decisões tomadas na organização da cidade.

Dessa forma, como já discutido na construção teórica deste trabalho, principalmente através de Caldeira (2000), que cita que a necessidade crescente de segurança faz com que pessoas de faixas diversas de renda procurem os enclaves fortificados como local de moradia, não mais direcionada apenas para os mais ricos, mas também para uma faixa de renda média interessada em reproduzir a segurança particular, e também o status de habitar e conviver em local similar ao dos mais ricos, o próprio poder público, ao aprovar lei desse tipo, está de certa forma assumindo que o direito constitucional da população por segurança não pode ser atendido pelo Estado.

Interessante notar também que a Lei Municipal 5.441/99 foi aprovada por unanimidade, não constando na ata em questão qualquer manifestação contrária à oficialização dos loteamentos fechados em São José dos Campos. Nem oposição, nem organizações não governamentais, nem associações de moradores se fizeram representar a fim de contestar alguma ilegalidade constitucional na lei em questão. Os vereadores utilizam, como de costume, palavras com forte vínculo ideológico, como “segurança”, “direito”, e principalmente “população”. Esta última, em um sentido abrangente, como se todas as faixas de renda da sociedade viessem a usufruir da segurança dos loteamentos fechados, a mesma que o Estado não provê, e acaba por aprovar, ou ao menos tolerar na instância política local tais formas de habitação particular.

Nesse caso, o fato de não haver contrariedade em relação à aprovação da lei municipal 5.441/99, dá indícios de manipulação dos agentes modeladores do espaço urbano local junto ao poder público, inclusive contando com o apoio da pequena bancada de oposição da cidade, como citam todos os autores estudados, Corrêa (1994), Souza (1994), Ribeiro (1997) e ainda Campos Filho (1992) sobre a infiltração dos poderes capitalistas dentro do Estado.

Como discutido no Capítulo I desse trabalho, entende-se que os principais agentes modeladores do espaço urbano sejam os incorporadores imobiliários e o Estado, e este que possui poder para organizar, através de leis, o que pode ou não ser produzido na cidade.

Parte dessa discussão pode também passar despercebida por alguns vereadores da Câmara Municipal, ao ser encoberta pela virtual necessidade de segurança privada dentro dos diversos enclaves fortificados existentes, e ainda dos agentes envolvidos nessa questão. Caldeira (2000) cita que os valores ganhos pelas

empresas particulares de segurança e zeladoria de São Paulo são muito elevados, e que, parte desses empresários se faz representar no poder público, o que permite entender que os mesmos podem ser considerados agentes produtores do espaço, com poder de decisão sobre a aprovação ou não de leis que permitam ou apóiem o fechamento de bairros.

Na maioria das vezes, os vereadores não possuem conhecimento técnico na área pública e nem assessoria técnica competente nas questões urbanas, o que os tornam representantes com senso comum em relação ao assunto. Ainda existe a possibilidade de que, visto que o assunto segurança é entendido pela população, principalmente pelas faixas de maior renda, como de primeira urgência e que deve ser tratado de forma séria pelo poder público local, ao não se aprovar uma lei com essa conotação pode-se ter como resultado posterior, uma negação dessa população para um segundo mandato de vereadores ou prefeito, vez que essa “população” pode entender uma não aprovação de tal lei como um gesto político irresponsável e repreensível. Talvez, por esse motivo todos os vereadores tenham votado favoráveis à aprovação da lei municipal 5.441/99, que possibilita o fechamento de ruas, vilas e bairros e a transformação dos mesmos em loteamentos fechados.

4.6.2 A Relação entre Agentes Modeladores do Espaço e o Estado

Uma das diversas formas de tentar entender essa vinculação entre Estado / Incorporadores imobiliários pode ser retirada das contas das campanhas eleitorais do grupo vencedor em São José dos Campos nas eleições de 2004 para prefeito e vereadores. Não se pode afirmar que somente nessa eleição houve doações por parte dos incorporadores e construtores, porém, como última para prefeito na cidade, tais informações servem como ilustração para a atuação de tais agentes no processo de produção do espaço urbano. As informações são disponibilizadas pelo Tribunal Regional Eleitoral (TRE-SP) através do sítio *on-line* <http://www.tre-sp.gov.br> e foram retiradas no dia 21 de Dezembro de 2007. Mesmo com dados confusos, e considerando que as doações oficiais não representam todos os valores de campanha, é possível extrair de uma lista de quatrocentos e quarenta e nove nomes de doadores que ajudaram a financiar a campanha do partido político vencedor, vinte

e seis empresas vinculadas de alguma forma com a construção civil na cidade que doaram quantias variáveis entre R\$ 500,00 e R\$ 25.000,000 para o comitê organizador do partido vencedor das eleições para prefeito. De um total de R\$ 728.081,49 arrecadados na campanha, R\$ 105.500,000 foram doados por empresas do ramo da construção civil, totalizando 14,49% do total oficial doado para o partido vencedor.

Os valores doados, apesar de variados entre as construtoras, denotam que os construtores e escritórios de engenharia apoiaram o governo atual, e que estes, possivelmente os têm como parceiros na gestão da cidade. Uma das formas de se entender as vinculações diretas entre o Estado e os agentes modeladores do espaço em São José dos Campos pode ser explicitada através da aprovação da Via Norte na macrozona norte da cidade, que valorizará toda a área, que já sofre um processo inicial de verticalização, e ainda a recém declarada disputa (dezembro de 2007) entre o poder público e os moradores da região do Urbanova, que lutam contra a verticalização da área.

Nos dois casos é necessário entender a quem o poder público está atendendo, em relação aos interesses diversos envolvidos. No caso do Urbanova, que também é objeto de estudo desse trabalho pelas formas de ocupação ilegais (não clandestinas) ocorridas pelo menos até 2003, essa área está agora em processo inicial de verticalização, já existindo pelo menos cinco edifícios construídos, entre prontos e inacabados. A população local, que ocupou e ocupa tal área em busca de um modo de vida diferenciado e exclusivo (Caldeira, 2000) não aceita a verticalização na área, vez que esse processo vai de encontro com os ideais envolvidos em habitar áreas com loteamentos fechados. O poder público, votou a mudança no zoneamento e, mesmo com pressões exercidas pelos moradores organizados dos loteamentos do Urbanova contra a aprovação do novo zoneamento, no final de 2007, que permite a construção de edifícios de até 25 andares, os vereadores (representantes da população) votaram em favor da mudança do zoneamento, atendendo aos interesses de construtores, imobiliárias, escritórios de engenharia que, têm interesse em verticalizar a área onde se localizam os loteamentos fechados no Urbanova, vez que as áreas disponíveis na cidade se tornam cada vez mais escassas, sendo o Urbanova uma região de alto valor de *status* social com preços de terras ainda acessíveis.

4.6.3 A Constitucionalidade da Lei Municipal 5.441/99

No Brasil, como já citado em capítulo anterior, a Lei 4591/64 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Condomínios, nos moldes de “comunidade”, onde os proprietários das construções possuem apenas uma fração ideal do terreno onde se instala o conjunto de habitações. Trata-se de uma lei com caráter regulador, muito mais de edifícios (apartamentos, escritórios) e os direitos e deveres dos proprietários de tal tipo de condomínios, do que de loteamentos horizontais fechados com propriedade individual da terra. Sobre o parcelamento do solo urbano, também já citado em capítulo anterior, existe no Brasil a Lei 6.766/79 que dispõe e rege as formas pelas qual o solo urbano pode e deve ser parcelado e organizado.

Em São José dos Campos, foi aprovada a Lei 5441 de 04 de agosto de 1999, que dispõe sobre o fechamento dos loteamentos, ruas e vilas na cidade, mediante aprovação da administração municipal. Por maioria simples (50% mais um voto), uma localidade pode ser fechada, desde que obedeça as regras estabelecidas pelo poder municipal. Em seu artigo 3º, que trata das formas de fechamento das áreas interessadas, em seu parágrafo único, o artigo indica quais são os requisitos para que uma área possa ser fechada:

Parágrafo único: O fechamento de que trata esse artigo não pode obstruir ou atrapalhar o fluxo normal de veículos da malha viária existente

E indica em seu artigo 5º, em alusão ao direito de ir e vir garantido pela Constituição Federal de 1988, que:

*ART 5º – O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas é garantido **mediante simples identificação** ou cadastramento, não podendo, em nenhuma hipótese, ocorrer restrição ao mesmo.*

Demonstrando que esse artigo 5º apesar de garantir o acesso às áreas fechadas, restringe de alguma forma, através da obrigação da identificação, as possibilidades do local como passagem cotidiana de veículos ou pessoas.

No entanto, esta lei municipal (5441/99) foi contestada pela Procuradoria Geral do Estado, que propôs uma ação direta de inconstitucionalidade, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao pedido em Setembro de 2001. O processo atrasou a aplicação da lei. O decreto do então prefeito Emanuel Fernandes regulamentando a lei só foi publicado em maio de 2003, através do **DECRETO Nº. 10.969/03** de 19 de maio de 2003. Portanto, o fechamento de loteamentos em São José dos Campos só é considerado legal, a partir de 2003, mesmo existindo desde a década de 1970 diversos “condomínios” fechados horizontais nas diversas macrozonas existentes na cidade.

Interessante notar que, todos os loteamentos aprovados antes de 2003, foram tolerados de alguma forma pelos diversos governos passados, incluindo os autoritários e os democráticos. Desde 1971, com a implantação do loteamento fechado Floresta no Vista Verde, tal tolerância provavelmente se deve ao fato de primeiramente o Estado não conseguir prover a segurança desejada pelas faixas de maior poder aquisitivo, mas também por se tratar do *habitat* das faixas de renda dominantes, grande parte das vezes habitadas pelos próprios representantes do Poder público local. Os interesses são diversos por parte do mercado imobiliário, que, como já discutido no capítulo três, direciona seus interesses nas macrozonas da cidade, com maior intensidade na macrozona oeste e de certa forma, obedecendo ao novo padrão de ocupação fragmentado ao instalarem loteamentos fechados nas áreas rurais da macrozona Norte, em forma de loteamentos de chácaras de recreio.

Atualmente, segundo a própria prefeitura municipal, os loteamentos fechados autorizados e legalizados são os quarenta e quatro constantes na tabela 4.1, e desse total, como indica o gráfico 4.5 abaixo, vinte e nove foram aprovados entre 1973 e 2003 pelo poder público.

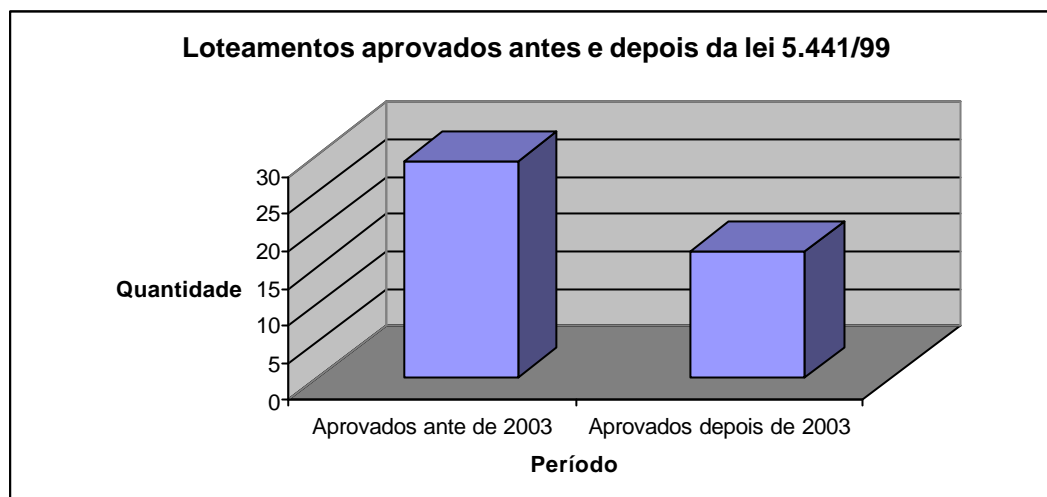


Gráfico 4.5 Quantidade de Loteamentos Fechados aprovados antes e depois da Lei municipal 5.441/99

Considerações Finais

São José dos Campos não parece se diferenciar de outras cidades médias brasileiras. Os processos relacionados ao esvaziamento da metrópole paulista, como informa Santos (2005) e Reis (2006), possuem relação direta com o aumento do tamanho das cidades médias, tanto em população quanto em área urbana. Isso ocorre principalmente nas cidades que se localizam próximas à metrópole ou em eixos de ligação entre capitais ou regiões, como São José dos Campos.

O aumento constante da população urbana, no que diz respeito à migração, principalmente a partir de meados da década de 1990, pode estar relacionado ao aumento das atividades industriais e também dos serviços, muitas vezes vinculados à indústria, no caso de São José dos Campos, sendo resultados do crescimento expressivo da EMBRAER nos últimos dez anos, tornando-se uma empresa global, responsável por parte significativa das exportações nacionais, e ainda principal responsável, também, por São José dos Campos possuir um dos maiores PIBs (Produto Interno Bruto) do Brasil. Outras indústrias tradicionais também podem ser consideradas responsáveis por tornar a cidade um pólo de atração de investimentos vindos de várias áreas. A PETROBRÁS, por exemplo, ao iniciar um processo de modernização da Refinaria Henrique Lage em 2007, torna-se uma empresa que atrai, em todos os níveis, diferentes tipos de mão-de-obra, vinculados à construção civil, mecânica, elétrica, etc. essa mão-de-obra necessariamente habitará na cidade, tendo papel importante na transformação do mercado imobiliário local, que, como consequência do aumento da procura por habitações se aquece, aumentando o número de projetos imobiliários, e aumentando também os valores dos imóveis e da terra urbana, tanto para compra e venda, quanto para aluguéis.

Além disso, mais de dez anos de governos municipais com tendências a uma política voltada para atender a um marketing urbano, como tentativa de valorizar a cidade e torná-la um pólo ainda mais importante de atração de investidores e com características de um governo de “direita”, onde extra-oficialmente estão ligados às empresas do ramo da construção, como discutido no capítulo quatro, sendo que até mesmo o vice-prefeito atual possuía vinculação direta e oficial à ACONVAP (Associação das construtoras do Vale do Paraíba), torna São José dos Campos uma cidade com mercado imobiliário com forte vinculação política e com influência

importante em momentos de decisões em seu favor em relação a mudanças no uso e organização do solo.

É nesse cenário político, social e econômico que esse trabalho buscou entender alguns processos que demonstram que os agentes modeladores do espaço, na figura do poder público local, e da própria sociedade civil transformam o espaço em que vivem, mais em função de atender a interesses particulares, vinculados ao *status* e maiores lucros, do que uma preocupação política e democrática, voltada à melhoria das condições de vida das pessoas de todas as faixas de renda. Ao se analisar as leis existentes, voltadas para a organização do Espaço, percebe-se que as mesmas possuem aberturas legais e são, quase sempre, toleradas pelo poder público e pela sociedade a fim de que os interessados, sejam quais forem suas necessidades, alcancem seus objetivos com embasamento em lei prévia existente.

Uma vitória considerada da democracia, a autonomia na gestão municipal, principalmente com o advento do Estatuto das Cidades, em 2001, e a obrigatoriedade da elaboração de Planos Diretores Municipais participativos transformam, em várias cidades brasileiras, as leis de zoneamento, parcelamento e uso do solo e permitem que a população tenha um pouco mais de participação no processo decisório sobre que cidade se quer produzir. Entretanto, de diversas formas diferentes, os loteamentos fechados existem, não mais como ilegais, o que provavelmente tem como consequência o aumento da quantidade de implantações dos mesmos em várias cidades brasileiras, mudando os padrões de habitação, localização e o próprio desenho da cidade atual, uma cidade de enclaves fortificados.

A cidade responde, então, na forma como se redesenha, a esses novos processos urbanos em andamento, onde a segregação voluntária (e agora legalizada) de uns, gera um outro movimento contrário, o dos excluídos, que se direcionam para áreas específicas, onde as terras são mais baratas, e que são assim desvalorizadas pela distância do centro urbano, pela deficiência na mobilidade, e pelo padrão social de ocupação. Frequentemente, o lugar dos pobres é entendido como o lugar da violência, das drogas, dos roubos, da ilegalidade. Talvez esse padrão de ocupação social dessas periferias pobres seja um dos principais motivos do menor custo da terra, pois as faixas de mais alta renda também têm se direcionado para áreas distantes do centro, com a diferença do padrão social de ocupação dessas periferias destinadas aos ricos. Essas áreas não possuem a conotação degradada das periferias das faixas de renda baixa. São lembradas como o local da segurança, do

lazer, da tranquilidade, do contato com a natureza e da convivência junto aos “iguais”. Esta nova periferia torna-se então o desejo de moradia das faixas de renda, média e alta, mais interessadas em atender seu desejo por status social, pagando pela terra um valor alto, porém ainda acessível se comparada com a terra urbana localizada em áreas equipadas centrais, com maiores amenidades naturais e acessibilidade privilegiada, e por esse motivo alvo de processos de verticalização acentuados, a fim de garantir maiores ganhos nas vendas dos imóveis.

Deste contraste existente, pode-se vislumbrar como as ideologias são envolvidas no processo de fechamento dos bairros destinados às faixas mais abastadas. Essas ideologias obedecem, ou são consequência de um outro processo ocorrente em São José dos Campos, o da escassez de terras destinadas à ocupação urbana. Essa escassez, que não é singularidade desta cidade, faz com que o mercado imobiliário e a própria sociedade crie essa diferenciação de periferias, a fim de garantir o convencimento de que os mais ricos, ao habitarem áreas distantes do centro, não estarão sendo comparados aos mais pobres, que habitam esses locais distantes por falta de opção. Caldeira (2000: p. 260) mostra uma forma de convencimento bem sucedida ocorrida em São Paulo, principalmente a partir da década de 1940, a fim de convencer as faixas de mais alta renda a habitarem os recém construídos edifícios de diversos pavimentos. Essa elite de então não via com bons olhos habitar em condomínios, porque os locais habitados por mais de uma família eram os cortiços, localizados nos antigos casarões da cidade de São Paulo, o que fazia com que as faixas de renda mais altas tivessem restrições ao comparativo com os cortiços. Esse exemplo mostra que o mercado imobiliário atualmente trabalha também com diversas variáveis de convencimento a fim de tornar algumas periferias os locais de fuga do urbano, citados por Caldeira (2000).

Essa constatação, de que existem duas formas de periferias, levanta ainda outra questão: a dos enclaves fortificados, chamados assim por Caldeira (2000), mas citados de outras maneiras neste trabalho por diversos autores como Villaça (2001), Rolnik (1997), D`Otaviano (2006), Freitas (1998), Silva (2006) e Sorbarzo (2006). Para Caldeira (2000), os enclaves fortificados são considerados como áreas destinadas a usos exclusivos, e que possuem segurança particular e acesso restrito. A autora considera alguns tipos de enclaves como: escolas, hospitais, loteamentos fechados, centros de consumo, mas ao explicar tal idéia aplicada à habitação pondera que os enclaves habitacionais se localizam próximos a bairros com padrão

social de ocupação diferente, normalmente ocupado por faixas de renda baixa, em alguns casos, próximos à favelas. Como exemplo, a autora cita o bairro do Morumbi, e seus edifícios de alto padrão, que se localizam próximos à favela de Heliópolis, uma das maiores de São Paulo.

São José dos Campos, a princípio, não possui enclaves fortificados residenciais tão claramente definidos como o exemplo de Caldeira (2000). A cidade, ou melhor, o mercado imobiliário, ao escolher eixos de ocupação destinados às faixas de renda específica, evita, de certa forma, o incômodo de habitar em locais com discrepância social. Porém, não se pode afirmar que esses eixos, voltados às faixas de renda média e baixa foram definidos diretamente, ou pelo poder público ou pela sociedade, mas, ao definir o local das faixas de renda mais altas, indiretamente definem-se os eixos destinados aos mais pobres. Villaça (2001) possui essa percepção ao lembrar que nesse processo há vencedores e vencidos, uns segregados voluntariamente e outros involuntariamente, no qual os primeiros, ao escolherem seu lugar, indiretamente decidem o lugar dos outros, vencidos e excluídos.

Dessa forma, na cidade de São José dos Campos, ao se decidirem pelo eixo oeste como o local de moradia das faixas de renda mais altas da cidade, isto ainda na década de 1960, esta macrozona se tornou o local de implantação da maioria dos loteamentos fechados, principalmente a partir da década de 1980.

Os eixos Norte, Leste, Sudeste, e Sul, com algumas exceções, abrigam os bairros destinados às faixas de renda média e baixa, e isso ocorre ou pela distância de acesso ao centro (leste e sul), ou pela dificuldade de construção em áreas de encostas ou próximos às várzeas (Norte). Ainda sim, não é esse o motivo que impede que estas macrozonas possuam loteamentos fechados. De fato, os loteamentos fechados nessas macrozonas são os que podem ser considerados mais próximos dos padrões citados por Caldeira (2000), como enclaves fortificados, porém, em casos, como o Residencial Floresta (leste) ou o Quinta das Flores (sul) não são os loteamentos fechados que apertam a periferia na direção contrária do centro, mas o próprio crescimento da cidade em direção ao que já foi considerado como subúrbio é que aperta os loteamentos fechados aos bairros ou regiões que hoje se localizam próximos do que se entende por bairros mais pobres da cidade.

Entretanto, a macrozona oeste se adapta, por assim dizer, às diferentes faixas de renda privilegiadas, através de loteamentos fechados que possuem lotes de tamanhos

médios, partindo de 250 metros quadrados e chegando a lotes com mais de 1000 metros quadrados. Tal diferença demonstra a versatilidade do mercado imobiliário em se adaptar à valorização de terras dessa macrozona e lançar empreendimentos em que as dimensões dos lotes no momento da execução do loteamento sejam menores, o que transforma os padrões de moradia, onde se valorizava o espaço privado, e introduz como idéia mais importante, a do status social e da fuga do contato direto com o urbano. Em contrapartida, o mesmo mercado imobiliário investe também, a partir de 2003, em loteamentos fechados com lotes de dimensões a partir de 700 metros quadrados, como são os casos do Reserva do Parathey, Residencial Jaguar (oeste), Colinas do Parayba e Residencial Espelho D'água (norte). Tais loteamentos não são criados, ou recriados, simplesmente como uma volta aos padrões anteriores de loteamentos fechados na cidade (Quinta das Flores e Chácara dos Eucaliptos), demonstrando, por exemplo, um recuo de investimento em relação aos loteamentos fechados com lotes menores. Estes continuam a ser implantados com relativa rapidez, inclusive próximos a alguns desses novos loteamentos fechados com grandes lotes.

Estes novos loteamentos fechados, que em alguns casos podem ser chamados de loteamentos de chácaras, são criados para atender a uma faixa de renda específica e privilegiada que agora procura por locais ainda mais exclusivos e restritos, procurando por uma diferenciação dentre os já diferentes, através de equipamentos coletivos também exclusivos e restritos ao uso interno dos moradores. Estes, também podem ser considerados enclaves fortificados, porém, a distância do centro e o contato com o meio rural os tornam enclaves que não fogem somente do contato urbano, mas também buscam uma interação controlada com a natureza. O campo nesses locais, surge de forma artificial, normalmente modificada por obras de arquitetura e paisagismos arrojados.

O poder público local participa dessas mudanças ocorridas no espaço urbano da cidade desde o início das implantações dos loteamentos fechados. Inicialmente, concedendo licenças de fechamento dos bairros que hoje são loteamentos fechados oficialmente. Essa tolerância do poder público pode ser mais bem entendida ao desvincular-se do discurso ideológico de que o Estado existe para atender aos interesses da população, buscando pela igualdade social. O Estado democrático, historicamente existe para atender a interesses particulares, das faixas dominantes, que podem ser consideradas também como as faixas que controlam os poderes políticos do país. Assim, tolerar uma forma de isolamento das faixas de renda mais altas, pode ser considerado como um mecanismo de auto-segregação, vez que o poder que tolera uma infração na lei sobre loteamentos (Lei 6.766/79) por vezes é

representado por pessoas que habitam esses locais, por se tratarem de locais destinados às faixas de renda mais altas da sociedade.

O fim da tolerância do poder público em relação à implantação dos loteamentos fechados somente ocorre com a aprovação da Lei municipal 5.441/99 e com o Decreto Municipal Nº. 10.969/03 que regulamenta os loteamentos fechados na cidade, isso mais de trinta anos após a implantação do primeiro loteamento fechado na cidade. Com a intenção de garantir a segurança das faixas de renda abastadas, o poder público aprova a lei de fechamento de bairros, ruas e vilas como uma resolução óbvia para a população, atendendo a um “pedido da sociedade” sobre a questão da violência e da insegurança dos bairros abertos.

O aumento de área urbana ocupada com loteamentos fechados, de 0,62 para 6,93 quilômetros quadrados, mostra que há um aumento significativo no número de pessoas que procuram por essas formas de moradia a fim de fugir da insegurança da cidade. O aumento da área ocupada com loteamentos fechados na macrozona oeste, mapeados nesse trabalho, entre 1975 e 2007, demonstra especialmente que o eixo de ocupação das mais altas faixas de renda continua a ser essa macrozona, que a partir da década de 1990 com maior intensidade, inicia a ocupação de sua área mais distante do centro, a partir da aprovação do Urbanova e da conseqüente fragmentação desse bairro em diversos loteamentos fechados menores.

A partir dos mapeamentos elaborados, foi possível também perceber que a macrozona norte, onde se concentram grande parte dos bairros clandestinos da cidade, inicia também um processo de ocupação na forma de loteamentos fechados, estes, praticamente localizados em áreas rurais e voltados para um público ainda mais exclusivo do que os que usualmente habitam os loteamentos fechados. Existe uma tendência de que a macrozona norte receba mais loteamentos fechados de alto padrão, devido ao fato de a área estar sendo estruturada através de pavimentação, implantação de cabeamento de fibra óptica e ainda de uma possível ampliação da Via Norte que beneficiaria a acessibilidade aos loteamentos localizados próximos ao bairro Vargem Grande.

Como conclusão, percebe-se que, São José dos Campos apresenta uma quantidade de loteamentos fechados relativamente maior do que as cidades médias estudadas nesse trabalho, e ainda com variações de padrões de ocupação desses loteamentos, ocasionadas pelo período em que foram implantados ou para a faixa de renda a que são destinados. Isso demonstra que a cidade não parece seguir somente

as funções tradicionais relacionadas para ser considerada como uma cidade média, mas possui também atributos de cidade grande, mesclados com atributos ou semelhanças de funções com uma cidade média. Dessa forma, a cidade produz os loteamentos fechados, a fim de atender a uma demanda crescente por esse tipo de habitação, vinda normalmente de fora, ou da metrópole, e que escolhem os loteamentos fechados como ideal de segurança com a comodidade e a exclusividade de uma residência familiar em terreno próprio.

Os levantamentos realizados neste trabalho, não completam e nem esgotam a temática sobre o assunto, vez que se percebe que cada macrozona da cidade possui um padrão de ocupação bem definido e com características muito próprias de ocupação. Uma análise mais direcionada da questão dos loteamentos fechados se faz necessária, para que outros processos sejam mais bem explorados quando analisados em suas especificidades, por macrozona por exemplo. Com essa pesquisa, foi possível levantar questionamentos que podem ser utilizados em trabalhos posteriores, tais como:

- A possível ampliação da Via norte e a relação desta com a implantação de novos loteamentos de alto padrão na Macrozona Norte;
- Os motivos que colocam o Chácaras Serimbura e o Chácaras dos Eucaliptos dentro da macrozona central, mesmo estando estes claramente na região oeste da cidade;
- A legalidade ou ilegalidade da existência de portões em cada rua do Jardim Apolo e a continuidade da tolerância do poder público frente à loteamentos fechados que não cumprem as exigências legais para fechamento;
- A ideologia do status, relacionada com as propagandas de venda dos loteamentos fechados na cidade desde 1975;
- As análises dos excluídos, de como estes enxergam a cidade atualmente, através os enclaves fortificados;
- A relação existente entre acessibilidade e implantação de loteamentos fechados, através de estudo específico sobre vias rodoviárias.

Diversos pontos podem ainda ser levantados, já que a ampliação dessa forma de ocupação urbana vem se acentuando nos últimos dez anos na cidade, fazendo

com que esta se modifique no tempo, adaptando-se às novas formas capitalistas de produção do espaço como um todo.

Referências

ARAÚJO, Suely M. V. Guimarães. **Condomínios Urbanísticos. Estudo para Câmara dos Deputados, Brasília.** 2004. Disponível em:

<http://www2.camara.gov.br/internet/publicacoes/estnottec/tema14/pdf/2004_2002.pdf>.

Acesso em: 02. out. 2007.

BARROSO, Nanci E. Mudanças no Uso do Solo e as Construções Verticais na Cidade de São José dos Campos entre 1997 e 2004. In: ENCONTRO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UNIVERSIDADE DO VALE DO PARAÍBA, 2005, São José dos Campos. **Anais...** São José dos Campos: UNIVAP, 2005. CD-ROM.

BEGOSSI. **Ecologia Humana: Um Enfoque Das Relações Homem-Ambiente.**

INTERCIENCIA 18(1): 121-132. 1993. Disponível em:

<http://www.interciencia.org/v18_03/art01/>. Acesso em: 10 out. 2007.

BRASIL. **Lei Federal Nº. 6.766**, de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: <

http://www.tre-sc.gov.br/legjurisp/constituicao_federal.htm>. Acesso em: 12 set. 2007

BRASIL. **Lei Federal Nº. 4.591**, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Disponível em:

<http://sigam.ambiente.sp.gov.br/Sigam2/legisla%C3%A7%C3%A3o%20ambiental/lei%20fed%201964_4591.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2007.

BUENO. Ivone. **Condomínios Horizontais Fechados de São José dos Campos – Expansão e Segregação Sócio-Habitacional.** Trabalho de Graduação, Universidade do Vale do Paraíba, 2003.

CALDEIRA, Tereza Pires. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo.** São Paulo: ED. 34/ Edusp, 2000.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras: Seu Controle ou o Caos.** São Paulo: Studio Nobel, 1992.

CARLOS, A. F. **A Cidade.** São Paulo: Contexto, 1992.

CARVALHO PINTO, Vítor. Condomínios Fechados e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação. Consultoria Legislativa, 10 de Outubro de 2006. Disponível em:

<<http://www.senado.gov.br/conleg/artigos/direito/Condominios.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2007.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. São Paulo: Editora Paz e Terra S.A, 2000

CASTELLO BRANCO, Maria Luisa. Cidades Médias no Brasil. In: SPOSITO M.; SPOSITO E.; SOBARZO O. **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. SP: Expressão Popular, 2006, p. 245-277.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4.ed., São Paulo: Ática, 1999.

COSTA, Emilia Viotti. **Da monarquia à República: Momentos decisivos**. São Paulo: Grijalbo, 1977.

COSTA, S.M.F. **Deteção e avaliação das mudanças na estrutura intra-urbana da Cidade de São José dos Campos, SP, utilizando dados e técnicas de sensoriamento remoto e geoprocessamento – uma análise multitemporal**. São José dos Campos, UNIVAP, 2001. Relatório de pesquisa (Linha Regular FAPESP).

DEÁK, Csaba. Uma Interpretação Histórica da Teoria da Renda. **Revista De Desenvolvimento Urbano e Regional**, v.2, n.1, p.41-57, 1987.

DEAK, C. (Org.), SCHIFFER, Sueli (Org.). **O processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999.

D'OTAVIANO, M. C. L. Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? In: **ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS**, 15, Caxambu, MG., setembro de 2006. Anais ABEP.

ENGELS, F. **A situação da classe operária na Inglaterra**. São Paulo: Glehal, 1986.

EUFRÁSIO, Mário. A. **Estrutura urbana e ecologia humana: a Escola Sociológica de Chicago (1925-1940)**. São Paulo: Editora 34, 1999.

FEITOSA, Flávia. **Índices Espaciais para Mensurar a Segregação Residencial: O Caso de São José dos Campos (SP)**. Dissertação de Mestrado Sensoriamento Remoto. INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, 2005.

FERNANDES, Marilne Thomazello Mendes. **Macrossegregação Residencial: O Deslocamento das Áreas residenciais da classe de alta renda em São José dos Campos**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, 2004.

FREITAS, R. N. **Avaliação dos Vazios Urbanos Existentes na Macrozona Urbana de São José dos Campos em 2000: Um Estudo de Caso**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, 2004.

FREITAS, J. C. **Da Legalidade dos Loteamentos Fechados**. São Paulo, 1998. Disponível em:
<www.amaapolo.com.br/textos/Jan1998Doutrina_MPSP_DaLegalidadeLotFechados.DOC>. Acesso em: 12 set. 2007.

GARREAU, J. **Edge City: Life on the New Frontier**. New York: Doubleday, 1991.

HALL, Peter: **Cidades do Amanha. In Reações à Cidade Encortçada do Século XIX: Londres, Paris, Berlim, Nova York (1880-1900)**. São Paulo: Perspectiva, 1995.

HARVEY, David. **A Justiça Social e A Cidade**. [trad. Armando Corrêa da Silva]. São Paulo: Ed. Hucitec, 1980.

LE CORBUSIER. **A carta de Atenas**. São Paulo: Hucitec, 1993. 95p

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. 2.ed. São Paulo: Editora Martins Fontes. 1981.

LOPES de SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. p.32-36, 55.

MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise de produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO M.; SPOSITO E.; SOBARZO O. **Cidades Médias**: Produção do Espaço Urbano e Regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.155-174.

MARICATO, E. **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

MONTE-MÓR, Roberto L. de Melo. **O que é o urbano no mundo contemporâneo**. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2006.

OLIVEIRA, F. **O Estado e o Urbano no Brasil**. *Revista Estudos e Debates*, n. 6, jun./set. 1982.

PEREIRA, Fabiano. **Cidade médias brasileiras**: uma tipologia a partir de suas deseconomias. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano) – CEDEPLAR, UFMG.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos. **Lei Municipal 5.441**, de 04 de agosto de 1999. Pub. BM nº 1345, de 20/08/1999.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos. **DECRETO Nº. 10.969/03** DE 19 DE MAIO DE 2003

REIS, N.G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: FAU/LAP, 2006.

RIBEIRO, L.C. Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997).

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei: Legislação, Política e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel:Fapesp, 1997.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único a consciência universal**. 4.ed.. Rio de Janeiro: Record, 2000.

_____. **O Espaço do Cidadão**. 2.ed São Paulo:Editora Nobel, 1993.

_____. **A Urbanização Brasileira**. 5.ed. São Paulo: Ed EDUSP, 2005.

_____. **O Brasil: Território e Sociedade no início do Século XXI**. Rio de Janeiro, Editora Record. BR. 2001. 471p.

SILVA, William R. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina. In: SPOSITO M.; SPOSITO E.; SOBARZO O. **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo:: Expressão Popular, 2006. p.215-234.

SIQUEIRA, Luciane de Menezes. **Novas Centralidades em São José dos Campos**. 2007. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2007.

SOBARZO.Oscar. A Produção do Espaço Público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO M.; SPOSITO E.; SOBARZO O. **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p.199-214.

SPOSITO, M. E; SOBARZO, O; SPOSITO E. S (organizadores). **Cidades Médias: Produção do Espaço urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006

SPOSITO, Maria E. Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 14.ed. São Paulo, 2004

_____. A metrópole global? Refletindo sobre São Paulo. In: SOUZA, M.A. de et al. (orgs). **Metrópole e globalização**. CEDESP, São Paulo, 1999.

SOUZA, M. A. A de. **A Identidade da Metrópole**: a Verticalização em São Paulo. HUCITEC, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Problemática Sócio-espacial nas Metrópoles Brasileiras**. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2000.

VALERIO FILHO, Mário. **Caracterização de Bacias Hidrográficas impermeabilizadas pelo Processo de Urbanização com o Suporte de Geotecnologias**. Universidade do Vale do Paraíba – IP&D. XI SBSR, Belo Horizonte, Brasil. Abril de 2003.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ZAHN, C. E. O processo de urbanização: características e evolução. In: BRUNA, G. (org). **Questões de organização do espaço regional**. São Paulo: Nobel, 1981.

ANEXO A

Recorte da Ata da reunião de aprovação do projeto de lei que permite o fechamento de bairros, ruas e vilas. 24/06/1999

O vereador ITAMAR COPPIO;J.V.: -“Senhor presidente, eu queria cumprimentar todos os vereadores, Vossa Excelência e o vereador Florivaldo Rocha que juntamente comigo nós fizemos esse requerimento de grande alcance e interesse social, é um projeto que autoriza o fechamento das ruas sem saídas – vilas, ruas e condomínios – que tenham uma única entrada e saída. Esse projeto é um projeto que nós vínhamos já tentando aprovar desde 92 mas após o apoio do vereador Florivaldo Rocha e do vereador Jorley Amaral em consonância com todos os condomínios e o interesse da cidade nós conseguimos nesta noite aprovar. É um projeto que realmente beneficia a população principalmente na questão de segurança uma vez que já existe nós estamos regularizando os condomínios hoje existentes em São José dos Campos e esse projeto vai normalizar uma coisa que já existe há muito tempo. Então, hoje foi aprovado e tranqüilamente essa população que hoje também não se beneficia desse melhoramento, ruas como no Residencial Planalto que já tem, no Satélite poderão com a maioria, com 70% da população, poderão ter as suas ruas fechadas desde que não impeça a entrada de pedestres nem a saída destes e com esse fechamento a população será beneficiada na questão da segurança. Então, foi um avanço e um exemplo em São José dos Campos e já acontece esse projeto em São Paulo, há muito tempo foi aprovado, na época da ex-prefeita Erundina. E hoje a população tem esse benefício então São José dos Campos ganha com um projeto de grande alcance que foi aprovado por unanimidade nesta Casa. E eu queria também mais uma vez cumprimentar o empenho do vereador Florivaldo Rocha, do vereador Jorley Amaral e a todos os vereadores que votaram favoravelmente ao projeto que tranqüilamente irá beneficiar e muito a população com a segurança”.

O vereador FLORIVALDO ROCHA;J.V.: -“Senhor presidente, senhores vereadores, população presente e ouvintes da Rádio Piratininga. Na verdade esse Projeto de Lei aprovado hoje ele está caminhando nesta Casa há mais de três anos, uma iniciativa inicial do vereador Itamar Coppio e evidentemente outros vereadores. Eu e o vereador Jorley Amaral também tínhamos proposta em relação à regulamentação, na verdade dos condomínios porque eles já são existentes, são vários condomínios na

cidade que hoje já estão praticamente idealizados mas necessitava realmente de um Projeto de Lei que regulamentasse esses condomínios. Porque a gente está verificando na população que ela está se mobilizando, não só desses condomínios grã-finos mas também dos condomínios de renda média, e a população está se arregimentando, está sendo conscientizada e vai permitir realmente que essas pessoas, esses bairros pequenos, essas construções através de condomínios ou de parcerias possam realmente ter uma segurança até própria. Então, esse projeto que foi dado início nesta Casa pelo vereador Itamar Coppio, eu e o Jorley que tínhamos uma proposta também encampamos e nós três fizemos um projeto só que aperfeiçoasse mais a proposta do vereador Itamar Coppio para que possa ser regulamentado pela Prefeitura. Então, agradecemos a todos os vereadores porque foi votado por unanimidade e eu acho que quem vai ganhar são as pessoas que estão mobilizadas”.

O vereador JORLEY AMARAL;J.V.:“Senhor presidente, vereadores, população de São José dos Campos e população aqui presente nas galerias. Eu quero aqui fazer um retrospecto desse problema, que é um problema sério em São José dos Campos, não só para quem quer hoje iniciar um loteamento ou um condomínio que possa ter umas normas para se regularizar mas principalmente a regularização que vai permitir essa lei a todos os loteamentos que hoje estão praticamente na clandestinidade com referência a sua legalidade de se fechar, de colocar controle de entrada nas suas ruas. Eu quero ressaltar que há dois anos atrás, quando procurado pelos diversos condomínios de São José dos Campos, nós conversamos com diversos vereadores e inclusive o vereador Itamar Coppio que já tinha há um ano e meio atrás protocolado – aliás ratificando há cinco anos mas há um ano e meio atrás ele retornou com um projeto aperfeiçoado. Então, nós conversamos com o vereador Itamar Coppio e vimos desenvolvendo esse raciocínio em cima desse projeto e, logo a seguir, no fim do ano passado, incorporando também a esse trabalho o vereador Florivaldo Rocha que trouxe as informações aí de diversas cidades aonde já existe esse projeto aprovado, uma delas é a cidade de São Paulo. Então, eu quero agradecer aqui realmente não só aos vereadores que aprovaram esse projeto que possibilita a regularização desses loteamentos que hoje operam sob o regime de condomínios sem o serem mas que agora poderão se regularizar em cima dessa legislação mas também agradecer ao vereador Itamar Coppio e ao vereador Florivaldo Rocha pela grande contribuição que deram nesse projeto. Muito obrigado”.

ANEXO B

Tabela dos valores doados por empresas do ramo da construção civil ao diretório do PSDB para as eleições de 2004.

Doadores da campanha para prefeitura de SJC em 2004	Valor em reais (R\$)
CONSTRUTORA REFLORA LTDA	1.000,00
CONSTRUTORA REFLORA LTDA	10.000,00
CONSTRUTORA REFLORA LTDA	15.000,00
SERGIO PORTO ENGENHARIA LTDA	25.000,00
CONSTRUTORA OLIVEIRA ROXO LTDA	1.000,00
PROENGER CONSTRUTORA LTDA	12.500,00
CONSTRUTORA 3F ESPER LTDA	1.000,00
HERJACK ENGENHARIA S/C LTDA	1.000,00
ECG ENG. CONSTR GEOTÉCNICA LTDA	1.000,00
CONSTR. INCORP. FEDATTO LTDA	500,00
FEDATO ENG. E CONSTR LTDA	500,00
CBC CONSTR E TERRAPLENAGEM LTDA	1.000,00
CONSTERPLA TERRAPLENAGEM E PAV. LTDA	500,00
CONSTRUTORA REFLORA LTDA	1.000,00
CURVELLO FERREIRA ENGA. LTDA	500,00
CAVEC INCORPORAÇÃO	500,00
URBANA CONSTRUTORA E INC LTDA	500,00
PMO CONSTR LTDA	500,00
PROENGER CONSTR LTDA	500,00
CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	500,00
PROENGER CONSTUTORA LTDA	12.500,00
MONTANTE INCORPORAÇÕES LTDA	15.000,00
SOLOFUND ENG. S/C LTDA	2.000,00
URBANUZADORA SERV OBRAS LTDA	1.000,00
CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	500,00
SISTEMA ENGENHARIA E COM. LTDA	500,00
TOTAL de doação das empresas vinculadas à engenharia e construção	105.500,00
Valor Total de Receitas do Comitê : 728.081,49	728.081,49

ANEXO C**LEI MUNICIPAL Nº. 5.441, DE 04/08/1999 - Pub. BM nº 1345, de 20/08/1999****LEI MUNICIPAL Nº 5.441, DE 04/08/1999 - Pub. BM nº 1345, de 20/08/1999**

Autoriza o fechamento normalizado de loteamentos, vilas e ruas sem saída situadas em áreas unicamente residenciais, estabelecendo o acesso controlado à essas áreas e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso de suas atribuições legais, e em especial o disposto no parágrafo único do art. 77 e parágrafo 6º do artigo 78, ambos da Lei Orgânica do Município, PROMULGA a seguinte Lei complementar:

Art. 1º É autorizado o fechamento, a critério da Administração Municipal, dos loteamentos, vilas e ruas sem saída, desde que estejam os mesmos registrados e situados em zona classificada como predominantemente residencial unifamiliar - ZR, com acesso controlado de veículos e pessoas não domiciliadas no local.

Art. 2º O pedido para fechamento deverá ser formulado por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos proprietários dos imóveis existentes na área, através de Requerimento, o qual deverá ser acompanhado obrigatoriamente de:

I - Planta da qual conste as divisas da mesma, a indicação das vias existentes e os locais a serem fechados;

II - Relação pormenorizada e quantitativa dos imóveis existentes;

III - Identificação através dos números do R.G. e CPF de cada um dos requerentes, bem como o número de inscrição imobiliária municipal do imóvel respectivo;

IV - Prova de constituição de entidade jurídica representativa dos proprietários da área que terá obrigatoriedade entre suas finalidades a de ser a responsável pelas despesas com a instalação e manutenção dos elementos de fechamento da respectiva área.

Art. 3º O fechamento das divisas da área poderá ser feito com cerca viva, muro de alvenaria ou alambrado em tela, com altura máxima de quatro metros, sem prejuízo da fiação aérea e iluminação publicação porventura existentes.

Parágrafo único. O fechamento de que trata este artigo não pode obstruir ou atrapalhar o fluxo normal de veículos na malha viária existente.

Art. 4º As ruas deverão ficar livres em seus leitos, sem a existência de qualquer obstáculo de efeito permanente, podendo apenas conter portão, cancela, corrente ou similares em sua extensão que permita o trânsito de veículos e, obrigatoriamente, acesso diferenciado para pedestres.

Art. 5º O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas fechadas é garantido mediante simples identificação ou cadastramento, não podendo, em nenhuma hipótese, ocorrer a restrição ao mesmo.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Plenário "Mário Scholz", 04 de agosto de 1999.

Ver. JORLEY AMARAL - PFL
Presidente

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de São José dos Campos aos quatro dias do mês de agosto do ano de um, novecentos e noventa e nove.

JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

Secretário Geral

Processo nº 7831/99

Projeto de Lei nº 118/99

Autoria: Vereadores Jorley Amaral, Florivaldo Rocha e Itamar Coppio

ANEXO D**DECRETO MUNICIPAL Nº. 10.969/03 DE 19 DE MAIO DE 2003**

Disponível em: <http://www.sjc.sp.gov.br/downloads/legislacao/D10969.pdf>

DECRETO Nº. 10.969/03 DE 19 DE MAIO DE 2003

Regulamenta a Lei nº. 5441, de 04 de agosto de 1999, que autoriza o fechamento de loteamentos, vilas e ruas sem saída situadas em Zonas Predominantemente Residenciais – ZR, estabelecendo o acesso controlado a essas áreas e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX, do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 05 de abril de 1990, D E C R E T A:

Art. 1º. A autorização em caráter precário para o fechamento de loteamentos, vilas e ruas sem saída, aprovados e registrados, situados em zona predominantemente residencial “ZR”, poderá ser deferida pelo Prefeito, ouvidos os órgãos competentes da Prefeitura, consoante as disposições contidas neste decreto e na Lei n.º 5441, de 04 de agosto de 1999.

Art. 2º. O pedido de autorização para o fechamento deverá ser protocolizado na Divisão de Protocolo e Arquivo, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento conforme modelo contido no anexo I, parte integrante deste decreto, acompanhado por declaração expressa de anuência ao fechamento, subscrita por mais de 50% (cinquenta por cento) dos proprietários dos imóveis situados no perímetro do loteamento, da vila ou da rua sem saída, que se pretende fechar nos termos deste decreto;

II - prova de constituição de pessoa jurídica representativa dos proprietários de imóveis localizados dentro do perímetro abrangido pelo pedido de fechamento;

III - cópia do título de propriedade de cada imóvel envolvido na solicitação de fechamento;

IV - quadro indicativo contendo relação de todos os lotes discriminando os que possuem manifestação favorável ao fechamento, conforme modelo abaixo:

Quadra	Lote	Inscrição Imobiliária	Matrícula	Nome do Proprietário	RG	CIC	Adesão (assinatura)

V - planta do loteamento atualizada, contendo:

a) o respectivo local de controle de acesso;

b) o tipo de fechamento pretendido (cerca viva, muro, alambrado).

VI - planta baixa devidamente cotada em escala compatível, indicando os elementos de controle dos acessos de veículos e pedestres com indicação dos respectivos fluxos.

Art. 3º. A análise da documentação e de eventuais interferências do projeto de fechamento far-se-á por intermédio dos órgãos adiante especificados e na seguinte ordem:

I - Procuradoria do Patrimônio Imobiliário na Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, à qual caberá a análise da documentação;

II - Departamento de Planejamento Territorial e Urbanismo na Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente ao qual caberá a análise dos aspectos urbanísticos;

III - Secretaria de Transportes à qual caberá a análise dos impactos do fechamento com relação ao sistema viário e do controle de acesso proposto para veículos e pedestres;

IV - Secretaria de Obras e Habitação à qual caberá a análise dos aspectos relativos à sua competência e posterior fiscalização do cumprimento das exigências estabelecidas na autorização de fechamento.

Parágrafo Único. Os representantes dos órgãos envolvidos na análise deverão elaborar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do protocolo, uma ata de reunião com os pareceres técnicos respectivos, a qual será submetida à aprovação dos respectivos Secretários para posterior ratificação do Prefeito Municipal.

Art. 4º. A área máxima do fechamento do loteamento dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana.

Art. 5º. As áreas destinadas a finalidade de lazer/área verde, deverão ser urbanizadas e mantidas pela pessoa jurídica representativa dos proprietários, não podendo em qualquer hipótese ter a sua destinação alterada.

Parágrafo Único. O projeto paisagístico deve ser submetido à análise e aprovação da Prefeitura Municipal, por meio de seu órgão competente.

Art. 6º. Será de inteira responsabilidade da entidade jurídica representativa dos proprietários a obrigação de desempenhar, sob orientação técnica do órgão competente:

I – a urbanização e manutenção das áreas verdes e de lazer;

II – a implantação, manutenção e conservação da sinalização das vias públicas de circulação de trânsito de acordo com o projeto fornecido pela Secretaria de Transportes, observadas as disposições do Código de Trânsito Brasileiro – CTB;

III – a limpeza das vias públicas.

Art. 7º. Deferido o pedido de fechamento, a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário elaborará a minuta de decreto e do termo de autorização e enviará o respectivo processo à Divisão de Formalização e Atos, para a competente formalização.

Art. 8º. Verificada qualquer violação aos termos e condições vinculadas à autorização de fechamento, a pessoa jurídica representativa dos proprietários será notificada pela Prefeitura para regularizar a situação no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de revogação da autorização de fechamento.

Art. 9º. Aos loteamentos cujo fechamento tenha sido expressa ou tacitamente autorizado pela Prefeitura em data anterior à vigência da Lei nº 5441, de 04 de agosto de 1999, fica concedido o prazo de 1 (um) ano, contado a partir da publicação do presente regulamento, para requerer sua adequação às disposições do artigo 2º deste decreto. Parágrafo Único. O eventual desatendimento às providências previstas no caput deste artigo implicará o lançamento de ofício em nome da pessoa jurídica representativa dos proprietários da respectiva taxa de licença mencionada no artigo 10 deste decreto.

Art. 10. Para o deferimento da autorização de fechamento nos termos deste decreto, a entidade interessada deverá comprovar o recolhimento da respectiva taxa de licença prevista no artigo 200 da Lei nº 2252, de 21 de dezembro de 1979, cuja tabela 11, item IV, vigora nos termos da Lei Complementar nº 153, de 23 de agosto de 1996.

Art. 11. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 19 de maio de 2003.

Emanuel Fernandes - Prefeito Municipal

Luciano Gomes - Consultor Legislativo

Eliana Pinheiro Silva - Secretária de Planejamento e Meio Ambiente

Maria Rita de Cássia Singulano - Secretária de Obras e Habitação

Juana Blanco Gomez - Secretária de Transportes

José Adélcio de Araújo Ribeiro - Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Divisão de Formalização e Atos da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dezenove de maio do ano de dois mil e três.

Roberta Marcondes Fourniol Rebello - Divisão de Formalização e Atos PI 028737-3/03.

ANEXO I – DECRETO 10.969/03

Exmo. Sr. Prefeito Municipal de São José dos Campos

A ([razão social da empresa](#)), ([qualificação](#)), representada legalmente por, ([nome do representante legal](#)), requer autorização para o fechamento do loteamento ([nome do loteamento](#)), nos termos da Lei nº. 5441, de 04 de agosto de 1999, regulamentada pelo Decreto nº./03, e anexa os seguintes documentos:

- a - planta atualizada do loteamento com o tipo de elementos de fechamento (muros, alambrados, etc.) e indicação de guarita(s);
- b - relação quantitativa e detalhada dos imóveis (quadra, lote, inscrição imobiliária) e declaração de concordância dos proprietários;
- c - xerocópia das matrículas de cada lote;
- d - xerocópia das atas de fundação, eleição e posse;
- e - xerocópia dos documentos pessoais do representante legal;
- f - cópia do estatuto.

Neste Termos

P. deferimento

São José dos Campos, de 2003.

representante legal do requerente