



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA



UM OLHAR SOBRE O ESPAÇO INTRAURBANO
DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Charles Serra Tabarin

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Claudete de Castro Silva Vitte

Campinas

2016



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA



UM OLHAR SOBRE O ESPAÇO INTRAURBANO
DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Trabalho de conclusão de curso de graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Charles Serra Tabarin

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Claudete de Castro Silva Vitte

Campinas

2016

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca do Instituto de Geociências
Cássia Raquel da Silva - CRB 8/5752

T112u Tabarin, Charles Serra, 1993-
Um olhar sobre o espaço intraurbano de São João da Boa Vista (SP) /
Charles Serra Tabarin. – Campinas, SP : [s.n.], 2016.

Orientador: Claudete de Castro Silva Vitte.
Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade
Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1. Geografia urbana - São João da Boa Vista (SP). 2. Espaço urbano.
I. Vitte, Claudete de Castro Silva, 1962-. II. Universidade Estadual de
Campinas. Instituto de Geociências. III. Título.

Informações adicionais, complementares

Título em outro idioma: A perspective about the intra-urban space of São João da Boa Vista (SP)

Palavras-chave em inglês:

Urban geography - São João da Boa Vista (SP)

Urban space

Titulação: Bacharel

Banca examinadora:

Ananda Maria Garcia Veduvoto

Francis Pedroso

Data de entrega do trabalho definitivo: 16-12-2016

*Dedico este trabalho aos meus pais e minha irmã,
pela permanente presença, suporte e incentivo.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que, de alguma forma, contribuíram e deram suporte para que esse trabalho, a graduação e cada etapa da minha vida se tornassem realidade. Inicialmente, sou grato aos meus pais, Almir e Eliana e, minha irmã, Julia, os quais tanto amo e que estiveram ao meu lado em todo o momento, nas alegrias e tristezas da vida, dando suporte e força para que eu siga em frente.

Agradeço a Prof.^a Dr.^a Claudete de Castro Silva Vitte pela orientação desde 2014, amizade, confiança, auxílios, conversas, paciência e apoio durante este e outros trabalhos, que contribuíram e aprimoraram minha formação como geógrafo.

Agradeço a toda minha família, em especial minhas avós e avô, além de tias e primos, que contribuíram para a formação de quem eu sou hoje.

Também agradeço a todos os profissionais, professores e funcionários, que conheci e que, de alguma forma, colaboraram para o meu desenvolvimento durante esses anos, principalmente no Instituto de Geociências e Núcleo de Estudos da População.

Não conseguiria concluir o curso de Geografia e esse trabalho sem o apoio e presença dos meus amigos e amigas que tive a honra de conhecer durante os anos de graduação, pelos bons e maus momentos e, que sentirei muita falta. Agradeço ao meu grande amigo Guto pela irmandade, pelos trabalhos em dupla, por estar comigo em todas as situações, me compreender e por nossos laços interioranos, enfim, por toda a cumplicidade nesses anos juntos. Agradeço a minha irmã de coração Rhaysa, pelo companheirismo em todos esses anos, pelas comilanças, pelas longas conversas, enfim, pela nossa amizade. Também agradeço pela amizade da Brunna, minha companheira de aventuras, do Lucas, por morar comigo e ter me proporcionado um ótimo ano, da Mariana, pelas risadas, caronas e amizade, da Letícia Barbosa, da Letícia de Sousa, minhas grandes amigas e companheiras da faculdade, pelos bons momentos partilhados, do Bruno, pelas viagens de ônibus mais divertidas, da Jéssica Jesus, entre tantos outros, com os quais pude compartilhar e contar em todos os momentos, que não podem ser descritos em palavras e, que levarei para a vida.

Por fim, deixo minha gratidão ao PIBIC/CNPq (processos 119303/2014-0; 122892/2015-1) e ao SAE/Unicamp pelo apoio financeiro disponibilizado por meio das bolsas de iniciação científica, que contribuíram para a realização deste trabalho. Também agradeço ao SAE/Unicamp pelos auxílios que permitiram minha permanência como estudante da Unicamp.

“Eu estive andando o mesmo caminho que sempre andei

Sentindo falta das fendas no pavimento

[...]

Rondando minha cidade natal

Memórias são frescas

Rondando minha cidade natal

Oh, as pessoas que conheci

[...]

Eu gosto da cidade quando dois mundos colidem

Você vê o povo e o governo

Todos tomando lados diferentes

Mostra que não vamos aguentar coisas ruins

Mostra que estamos unidos

Mostra que não vamos tolerar isso

Mostra que não vamos aguentar coisas ruins

Mostra que estamos unidos

Rondando minha cidade natal

Memórias estão frescas

Rondando minha cidade natal

Oh, as pessoas que conheci

São as maravilhas do meu mundo

São as maravilhas do meu mundo

São as maravilhas deste mundo

São as maravilhas do meu mundo”

Tradução de “*Hometown Glory*” – Adele Adkins

RESUMO

São João da Boa Vista localiza-se no interior de São Paulo, faz parte da mesorregião de Campinas e é centro da microrregião de São João da Boa Vista, dista-se a 220 km da capital do estado e possui uma população de 89.564 (IBGE, 2016). Assim como outras cidades médias, São João da Boa Vista apresentou grande crescimento econômico e urbano nos últimos anos, modificando a dinâmica urbana da cidade. Na última década, inúmeros novos loteamentos foram implantados no município, principalmente condomínios fechados de médio e alto padrão e moradias de interesse social, que se refletiu em novos fenômenos urbanos, como a segregação socioespacial. Visto isso, essa pesquisa visou contribuir na discussão sobre o processo de dinâmica urbana do município de São João da Boa Vista (SP), compreendeu-se a produção do espaço urbano no município, abordando especialmente a instalação de novos loteamentos na última década e suas consequências. Isso se efetuou por meio de um olhar geral sobre a mancha urbana, trazendo uma caracterização geral da cidade, os processos de urbanização recente, os principais eixos de expansão, de valorização, as áreas em adensamento e ainda os novos loteamentos produzidos com incentivos do programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal e a construção de inúmeros condomínios fechados. Para a realização da pesquisa, foram elaboradas revisões bibliográficas sobre os temas estudados, utilizados softwares de geoprocessamento para a construção de mapas, coletados dados em variadas fontes, que em conjunto com trabalhos de campo, entrevistas e verificação de jornais, possibilitaram a obtenção do resultado apresentado. Por fim, foram analisadas tendências de empreendimentos nas periferias da cidade, tanto os voltados a populações de média e alta renda, quanto às de baixa renda, além da investigação das ações dos agentes produtores do espaço urbano, como o Estado e os agentes imobiliários, baseados nos interesses capitalistas.

Palavras-Chave: Geografia Urbana; Análise Intraurbana; São João da Boa Vista; Produção do Espaço Urbano; Cidade Média.

ABSTRACT

São João da Boa Vista is located in interior of São Paulo state and has an estimated population of 89.564 (IBGE, 2016). Like other medium-sized cities, São João da Boa Vista has presented great economic and urban growth in recent years, modifying the urban dynamics of the city. In the last decade, innumerable new allotments were implanted in the municipality, mainly closed condominiums of medium and high standard and houses of social interest, which was reflected in new urban phenomenon, as the socio-spatial segregation. Considering this, this research demanded to contribute with the discussion about the process of urban dynamics of the municipality of São João da Boa Vista (SP), it was understood the production of the urban space in the city, addressing especially the installation and consequences of new allotments in the last decade. This was done through a general look at the urban spot, bringing a general characterization of the city, recent urbanization processes, the main axes of expansion, valorization, densification areas and also the new allotments produced with incentives of program "Minha Casa, Minha Vida", of the federal government and the construction of countless closed condominiums. For the accomplishment of the research, bibliographical reviews on the studied subjects were elaborated, geoprocessing softwares were used for the construction of maps, collected data in varied sources, that together with fieldwork, interviews and verification of newspapers, made it possible to obtain the result introduced. Finally, trends of real estate development in the periphery of the city were analyzed, both those aimed at medium and high-income populations, as well as low-income populations, additionally the investigation of the actions of agents producing urban space, such as the State and real estate agents, based on capitalist interests.

Keywords: Urban geography; Intra-urban analysis; São João da Boa Vista; Production of the Urban Space; medium-sized town.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Área urbanizada do município de São João da Boa Vista (SP).....	4
Figura 2: Mapa da divisão da mancha urbana de São João da Boa Vista por regiões	5
Figura 3: Mapa da Localização de São João da Boa Vista no estado de São Paulo	18
Figura 4: Evolução da área urbanizada de São João da Boa Vista.	21
Figura 5: Rua Adhemar de Barros.....	25
Figura 6: Vistas parciais da Avenida Dona Gertrudes.	26
Figura 7: Mapa dos Principais Eixos Comerciais.	27
Figura 8: Imagem de satélite e fotos do Distrito Industrial.....	30
Figura 9: Mapa de uso do solo por indústrias.	31
Figura 10: Indústrias localizadas fora do Distrito Industrial.....	32
Figura 11: Verticalização em São João da Boa Vista (SP).	33
Figura 12: Vista da região central da cidade, com destaque para a verticalização.	34
Figura 13: Vazios urbanos.	35
Figura 14: Mapa de Transporte Coletivo e Zona de Impacto.	36
Figura 15: Mapa de Setores Censitários Urbanos por Renda Média Domiciliar (em reais)..	38
Figura 16: Mapa com a localização dos condomínios fechados em São João da Boa Vista. .	41
Figura 17: Condomínio Residencial Valle da Prata.	42
Figura 18: Condomínio Morro Azul I.	43
Figura 19: Condomínio Serra do Prata.....	44
Figura 20: Exemplo de logos de condomínios fechados.....	45
Figura 21: Loteamento “Colinas do Alegre”.....	47
Figura 22: Condomínio Residencial das Macaubeiras (em implantação).....	48
Figura 23: Condomínio Residencial Pôr-do-Sol.	49
Figura 24: <i>Homepage</i> do site “São João 2050”.....	51
Figura 25: Vista parcial do bairro Jardim Recanto do Jaguari, de casas populares.	55
Figura 26: Condomínio Eldorado.....	56
Figura 27: Mapa dos loteamentos populares e de interesse social implantados recentemente em São João da Boa Vista (SP).	58

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Distribuição de renda da população em salários mínimos.....	22
Gráfico 2: Distribuição do Produto Interno Bruto (em reais) por setores em São João da Boa Vista no ano de 2012.	23
Gráfico 3: Crescimento do PIB de São João da Boa Vista.....	24

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Faixas do Programa Minha Casa, Minha Vida.....	15
Tabela 2: Evolução do PIB de São João da Boa Vista entre 2007 e 2013 (em R\$ 1.000).....	24
Tabela 3: Conjuntos habitacionais “antigos” de São João da Boa Vista.....	54

APÊNDICES

Apêndice 1: Entrevista via e-mail à Assessoria de Planejamento da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista.	66
--	----

SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitação

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

FGMF – Forte, Gimenes e Marcondes Ferraz Arquitetura

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

INPAER – Indústria Paulista de Partes e Aeronaves

PIB – Produto Interno Bruto

PHIS – Plano de Habitação de Interesse Social

PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SJBV – São João da Boa Vista

SP – São Paulo

UGRHI – Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
1.1 Objetivo Geral	2
1.2 Objetivos Específicos	2
1.3 Procedimentos Metodológicos	3
2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES CAPITALISTAS	7
3. AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO	10
4. AS POLÍTICAS HABITACIONAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO	14
5. ANÁLISE INTRAURBANA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)	17
5.1 Breve Caracterização Física e Localização de São João da Boa Vista	17
5.1.1 Caracterização Física	18
5.2 História Geral de São João da Boa Vista	19
5.3 Caracterização Socioeconômica	21
5.4 Caracterização e Produção do Espaço Urbano na cidade	24
5.4.1 Verticalização	32
5.4.2 Vazios Urbanos	34
5.4.3 Transporte Coletivo	36
5.5 Ações dos agentes produtores do espaço urbano	37
5.5.1 Condomínios fechados	40
5.5.2 Conjuntos habitacionais de interesse social	45
5.5.3 Problemas no Setor Imobiliário	45
5.5.4 Novo Plano Diretor: regulamentação do Estado	51
5.6 Políticas Habitacionais em São João da Boa Vista	53
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	59
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	62
8. APÊNDICES	66

1. INTRODUÇÃO

O espaço das cidades capitalistas é identificado por usos diferenciados e sua produção é resultado da ação dos agentes urbanos que objetivam satisfazer os seus interesses. Caracteriza-se pela fragmentação territorial, que reflete a divisão da sociedade em classes, além de um conjunto de distintos usos da terra, onde se encontram o centro da cidade, local de concentração comercial, dos serviços, gestão, indústrias, lazer, distintas áreas residenciais e reservas para expansão futura da mancha urbana.

A discussão do espaço urbano é proveniente das relações socioespaciais estabelecidas para a utilização, ocupação, transformação e produção do espaço geográfico, resultando no espaço como produto social e histórico, fruto da apropriação multitemporal por meio de variados interesses e necessidades (CARLOS, 2007).

Os agentes produtores do espaço urbano, como o Estado, os promotores imobiliários, proprietários fundiários e agentes socialmente excluídos, assumem papel de destaque na concretização da expansão das cidades. Suas ações são mediadas por interesses que se refletem na produção do espaço, gerando fenômenos como a segregação socioespacial, a valorização desigual do solo urbano e a carência de infraestruturas.

Como objeto de estudo para o desenvolvimento da pesquisa, adotou-se a cidade de São João da Boa Vista. Essa escolha partiu das rápidas transformações que a urbe sofreu em seu espaço urbano, com a expansão de sua malha, processo que modificou as dinâmicas intraurbanas e as relações entre os agentes produtores do espaço. Ademais, outros trabalhos foram desenvolvidos pelo autor na área de estudo, estimulando o procedimento das pesquisas e aprofundamento do conhecimento produzido.

O município de São João da Boa Vista, localizado no interior de São Paulo, a 220 quilômetros da capital e, possui 89.564 habitantes, aglomerados principalmente na área urbana (96,97%) (IBGE, 2016). Detém um IDH relativamente alto, de 0,797 e uma boa infraestrutura, quando comparada a outras cidades de mesmo porte no Brasil.

Assim sendo, o objetivo principal dessa pesquisa foi analisar e compreender a produção do espaço urbano de São João da Boa Vista (SP), por meio do estudo intraurbano da mancha contínua de São João, da verificação das ações dos agentes produtores do espaço urbano e da espacialização de fenômenos, como a verticalização, segregação socioespacial e instalação de empreendimentos residenciais.

Para alcançar a compreensão do estudo e dos objetivos propostos, esta monografia se organiza da seguinte forma.

O primeiro capítulo intitulado “**A produção do espaço urbano nas cidades capitalistas**” trata de aspectos teóricos sobre o espaço urbano das cidades capitalistas. Nele, são ainda trabalhadas temáticas como a relação centro-periferia, produção do espaço em cidades médias, fragmentação do espaço, expansão urbana, vazios urbanos, entre outros conceitos relevantes para a compreensão da produção das cidades.

Já o segundo capítulo, “**Agentes produtores do espaço**”, retrata os principais agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano, como os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliário, o Estado e, os grupos sociais excluídos, além de relacionar suas ações com a produção de condomínios fechados e valor da terra.

O terceiro capítulo “**As políticas habitacionais na produção do espaço**” trata dos planos de habitação de interesse social, relacionando o papel do Estado, como produtor do espaço urbano, o recente Programa Minha Casa, Minha Vida e os impactos na economia e na cidade.

Por fim, o capítulo 4, “**Análise Intraurbana de São João da Boa Vista (SP)**”, traz os resultados da pesquisa baseados no objeto de estudo, a área urbana de São João da Boa Vista. Para isso, foi abrangida a História Geral de São João, assim como uma breve caracterização da cidade, alcançando o principal objetivo do trabalho, retratando a produção do espaço urbano, as ações dos agentes sociais envolvidos e as políticas habitacionais para a urbe.

1.1 OBJETIVO GERAL

O objetivo desse trabalho foi analisar e compreender a produção do espaço urbano de São João da Boa Vista (SP), por meio do estudo intraurbano da mancha contínua da cidade, da verificação das ações dos agentes produtores do espaço urbano e da espacialização de fenômenos, como a verticalização, segregação socioespacial e instalação de empreendimentos residenciais.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para atingir o objetivo geral da pesquisa foi necessária a realização dos seguintes objetivos específicos:

- Caracterizar a dinâmica e a produção do espaço urbano em São João da Boa Vista (SP);

- Analisar as ações dos agentes produtores do espaço urbano e as consequências para a cidade e a vida urbana;
- Compreender os fenômenos urbanos decorrentes da expansão urbana recente, como a valorização, verticalização, surgimento de subcentralidades, principais eixos de expansão comercial, industrial e residencial e, segregação socioespacial.
- Caracterizar a implantação de loteamentos de interesse social, financiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, no município de São João da Boa Vista (SP);
- Analisar as implicações socioespaciais da construção de moradias para a classe trabalhadora;
- Agregar os resultados da monografia, almejando promover discernimento sobre o espaço intraurbano de São João da Boa Vista, tal qual dos agentes e fenômenos urbanos envolvidos na produção do espaço da cidade.

1.3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Os métodos utilizados durante a pesquisa se iniciaram com o levantamento bibliográfico, por meio da consulta de livros, artigos e teses referentes ao tema, fornecendo uma base concreta para a interpretação e análise do espaço intraurbano de São João da Boa Vista. Nessa etapa, os principais autores utilizados foram: Côrrea (1989; 2012); Lefebvre (2006; 2008); e Spósito (2004; 2006).

Foram enumerados ainda dados e indicadores para a sustentação das argumentações, extraídos principalmente da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, do IBGE, Fundação SEADE, site do Plano São João 2050, FGMF e G&A. Por meio destas fontes, foi possível verificar e ter acesso à leitura de documentos públicos, como o Plano Diretor municipal de 2006 e sua proposta de revisão, Lei de Zoneamentos, Plano de Habitação de Interesse Social da cidade, entre outros documentos fundamentais.

Para a coleta de informações, fotos e dados do mapeamento, foram realizados trabalhos de campo para observação dos fenômenos da produção do espaço urbano e imobiliário. Além de entrevistas com alguns dos agentes produtores do espaço, como responsáveis pela Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento da cidade. Verificaram-se arquivos de jornais locais e outras fontes de notícias que evidenciaram a ação dos agentes produtores do espaço urbano, bem como fenômenos espaciais da cidade.

Outro importante método utilizado na pesquisa foi a análise de cartas áreas, imagens de satélite e mapas, assim como a produção de mapas que facilitaram a compreensão da espacialização de fenômenos urbanos, como a segregação socioespacial e verticalização.

Para a realização do estudo urbano de São João da Boa Vista, optou-se por um estudo da mancha urbana contínua da cidade, aglomerando os bairros conectados e, não o perímetro urbano legal da cidade, em discussão atualmente (Ver figura 1). Não foram considerados bairros desconectados da cidade, como o Bairro Pedregulho, no limite com Vargem Grande do Sul, a noroeste, e o bairro Jardim das Paineiras, conurbado à cidade vizinha de Águas da Prata, a leste.

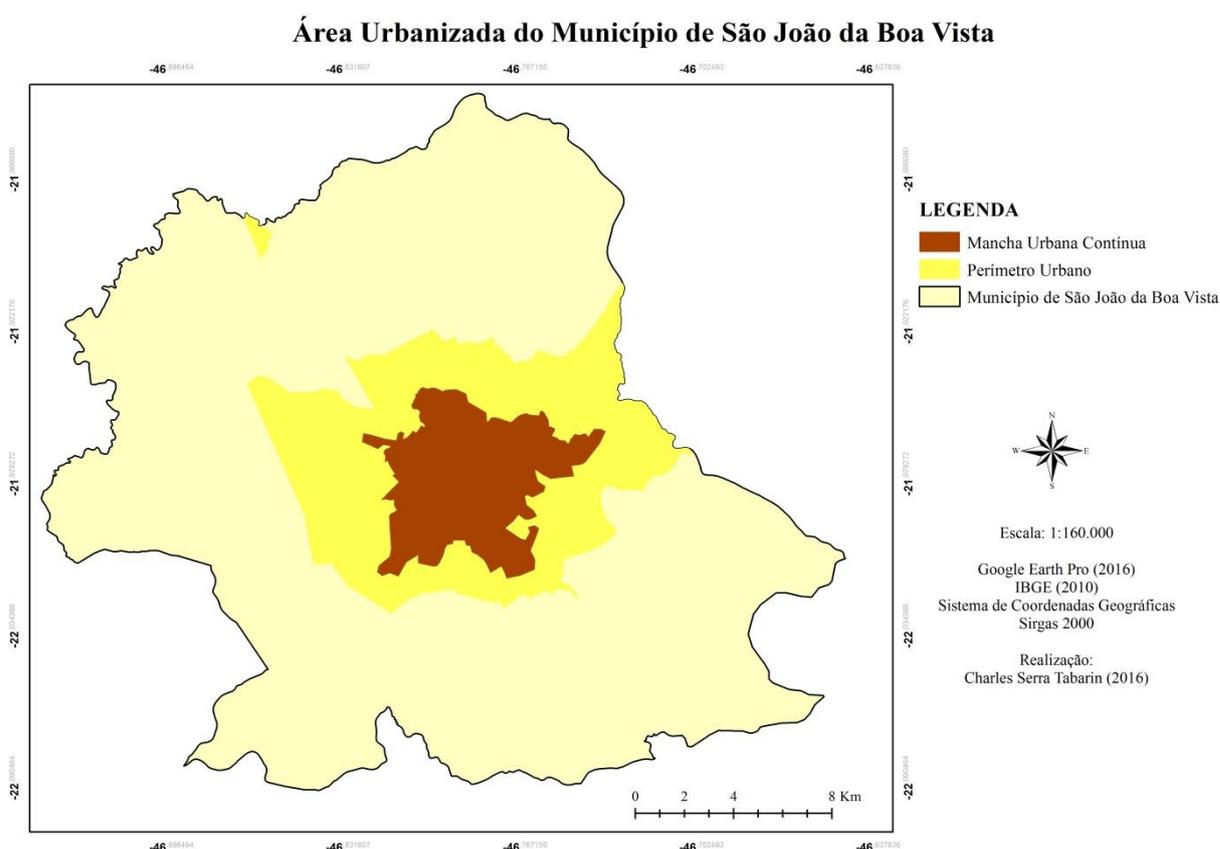


FIGURA 1: ÁREA URBANIZADA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Também foi considerado, para uma melhor compreensão da espacialização e fenômenos urbanos em São João da Boa Vista, uma divisão da cidade em cinco regiões: Central, Norte, Sul, Leste e Oeste. As regiões resultaram do agrupamento de setores censitários urbanos utilizados pelo IBGE com características similares, constatadas por meio dos estudos de campo na cidade. Dessa forma, chegou-se ao mapa presente na figura 2.

Divisão da mancha urbana de São João da Boa Vista por regiões

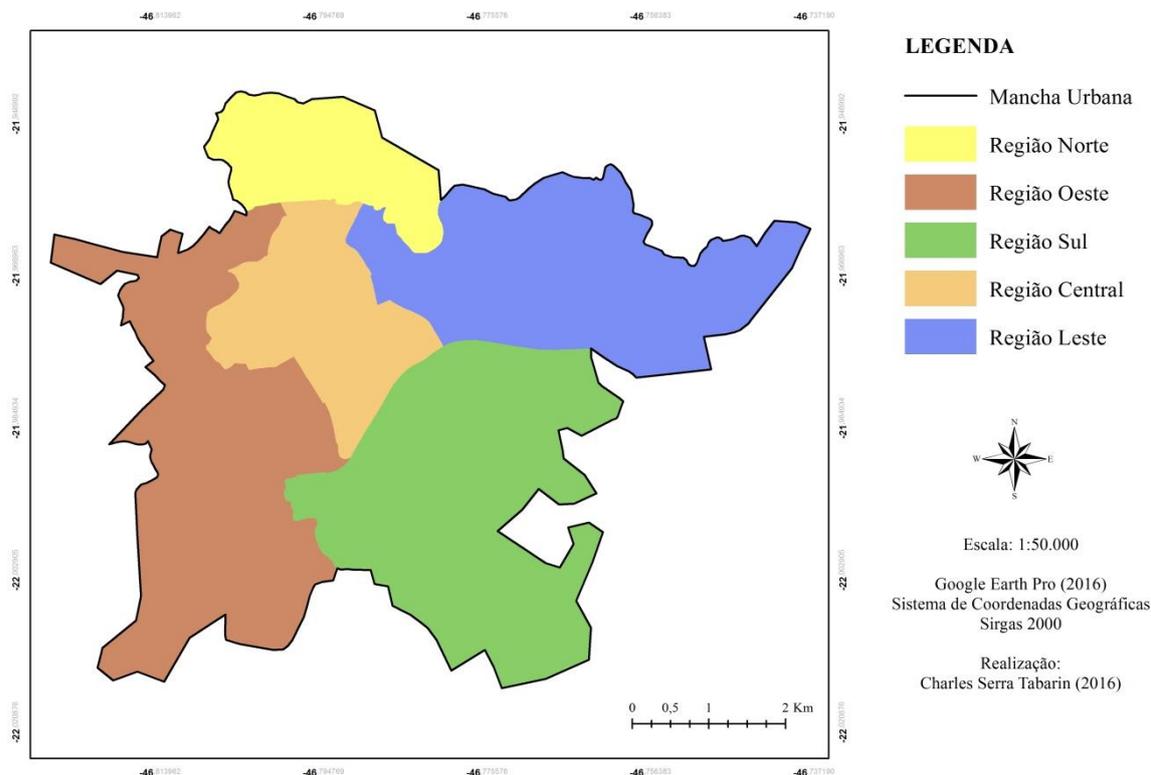


FIGURA 2: MAPA DA DIVISÃO DA MANCHA URBANA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA POR REGIÕES

Ainda é importante ressaltar que a “Área Central”, destacada em alguns mapas, retrata o núcleo do Centro da cidade e, a “Região Central”, engloba o Centro e bairros próximos, que contém características transitórias entre a Área Central e a “cidade periférica”.

Para a elaboração do mapa “Evolução da Área Urbanizada” (figura 4), foram resgatadas informações de mapas presentes no documento Análise Intraurbana, da empresa FGMF (2015). Esta é a mesma fonte do mapa de uso do solo por indústrias (figura 9).

As imagens de satélite modificadas foram obtidas e editadas junto à ferramenta *Google Earth Pro*, da empresa *Google*. Assim como as análises por meio de imagens de satélite e *Google Street View*.

Para a elaboração do mapa que identifica os edifícios verticais em São João da Boa Vista (figura 11) foi considerada a concepção de verticalização adotada por Mendes (1992), a construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais caracteriza o processo. Por meio do programa *Google Earth Pro*, foram obtidas imagens de satélite que possibilitaram o estudo do meio urbano, e dos trabalhos de campo na área de estudo, obteve-se como resultado a identificação de todos os edifícios com quatro ou mais pavimentos da cidade.

E para o mapeamento dos condomínios fechados horizontais (figura 16), dos loteamentos populares e de interesse social (figura 27) e de localização de diversos pontos da cidade, foi utilizado o programa *ArcGis* 10.3, cruzando informações com dados obtidos e com o programa *Google Earth Pro*.

Posteriormente, para a elaboração do mapa da figura 15, “Setores censitários urbanos de São João da Boa Vista por renda média familiar” foi utilizada a base de setores censitários do IBGE, junto com dados obtidos por meio do Censo IBGE 2010. Dessa forma, cruzaram-se as informações, aplicando o método Manual de classificação para divisão das faixas de renda, que permitiu a divisão entre faixas de renda associadas ao salário mínimo de acordo com a escolha do elaborador.

Enfim, foi realizada uma análise dos mapas temáticos, associando a base teórica estudada, com os trabalhos de campo realizados e demais metodologias de pesquisa, resultando neste Trabalho de Conclusão de Curso.

2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES CAPITALISTAS

O espaço urbano das cidades capitalistas é caracterizado por usos diferenciados e sua produção é resultado da ação dos agentes de desenvolvimento urbano que objetivam satisfazer os seus interesses. Côrrea (1989) define o espaço urbano capitalista como o conjunto de diferentes usos da terra, divididos em centro da cidade, local de concentração comercial, dos serviços, gestão, indústrias, lazer, de distintas áreas residenciais e reservas para expansão futura da mancha urbana (CÔRREA, 1989, p. 7). Esse espaço se dispõe de forma fragmentada, sendo articulado através de diferentes fluxos.

Além do fluxo visível (pessoas, veículos automotores), há fluxos menos visíveis, manifestando-se

(...) através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos (CÔRREA, 1989, p. 8).

Para Henri Lefebvre, o espaço é onde a reprodução da sociedade e as relações sociais se realizam. E a produção do espaço é resultado de um processo que envolve os aspectos econômicos, políticos e sociais, no qual o espaço é político e instrumental, constituindo-se em “lugar e meio onde se desenvolvem estratégias, onde elas se enfrentam” (LEFEBVRE, 2008, p. 172).

Quanto à fragmentação, Côrrea diz que “(...) o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes” (CÔRREA, 1989, p. 8). O espaço urbano é desigual, dessa forma,

As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de reprodução das relações de produção, no bojo do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais (CÔRREA, 1989, p. 9).

Ainda segundo Côrrea (1989), a cidade possui uma dimensão simbólica e se comporta como o espaço das lutas sociais. O espaço urbano é “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas” (CÔRREA, 1989, p. 9). Os processos da sociedade demandam funções urbanas que se concretizam em formas espaciais, produzidas por agentes sociais.

Segundo Côrrea, “o espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem

espaço”. Ainda de acordo com o autor, o espaço é concretizado por agentes sociais, cujas ações são complexas, “(...) derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem” (CÔRREA, 1989, p. 11).

Segundo Maria Célia Silva Caiado e Maria Conceição Silvério Pires (2006), as transformações na estrutura produtiva na atual etapa da reestruturação capitalista correspondem a novas formas de ocupação e apropriação do espaço. Apontam também para o fenômeno da dispersão entendido como a “expansão do tecido urbano com ocupação em áreas isoladas da conurbação principal com predomínio de baixas densidades, apoiadas em diversos sistemas de infraestrutura viária e dotadas de extensos espaços livres” (CAIADO; PIRES, 2006, p. 277). Nesse sentido, quanto mais o bairro é periférico e distante dos equipamentos urbanos, mais baixo é o preço da terra. Ou seja, quem mora nestes espaços é a população de baixa renda.

Essas transformações são facilitadas pela intensificação da mobilidade espacial da população e a alteração nas relações dos espaços públicos e privados, com a difusão de loteamentos fechados e shoppings centers, por exemplo, com uma mais forte autosegregação dos estratos de renda mais altas, enquanto as classes sociais economicamente mais vulneráveis ficam inertes aos desejos capitalistas e ações estatais, sendo estas predominantemente coniventes com os objetivos de lucros dos agentes imobiliários.

Os espaços livres citados anteriormente por Caiado e Pires (2006), podem ser definidos, segundo Villaça (1985), como vazios urbanos. Ainda de acordo com o autor, os vazios urbanos podem ser definidos como enormes extensões de áreas urbanas equipadas ou semi-equipadas, com grandes quantidades de glebas e lotes vagos. Para esta definição, o autor acima leva em consideração fatores como: terreno ou gleba, dimensão e tipo de proprietário.

No que tange a produção do espaço urbano em cidades médias, tem-se que essas cidades vêm ganhando destaque economicamente no Brasil, como uma alternativa às metrópoles e as cidades pequenas. A definição de cidades médias e de cidades de porte médio não é consensual, encontrando diferentes designações. Entretanto no Brasil, segundo Maria Encarnação Spósito, “o que se denomina como “cidades de porte médio” são aquelas que têm entre 50 mil e 100 mil habitantes”. Contudo, nem todas essas cidades são conceituadas como cidades médias, já que estas são definidas, pela autora, como “àquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito da rede urbana” (SPÓSITO, 2006, p. 175).

Segundo Spósito, desde as últimas duas décadas do século XX, “(...) as cidades médias paulistas têm ampliado seus papéis econômicos” no que diz respeito à produção industrial e diversificação dos serviços e comércios nelas sediados (SPÓSITO, 2004, p. 115).

Devido à concentração de renda, significativo crescimento vegetativo e urbanização acelerada e, a modificação do papel das pequenas cidades, o mercado de terras e de imóveis urbanos foi um dos que mais se expandiram no estado de São Paulo, principalmente nas cidades de médio porte. Resultando num movimento de “estruturas urbanas mais complexas e a redefinição da periferia urbana” (SPÓSITO, 2004, p. 115).

Segundo uma análise de Maria Encarnação Spósito, a tradicional estrutura urbana brasileira de centro e periferia, na qual as áreas centrais são dotadas de equipamentos de melhor qualidade, além de melhores condições de vida, enquanto a periferia concentra as residências da população de menor poder aquisitivo, onde a precariedade se encontra mais forte, tem sofrido alterações, anteriormente nas metrópoles e, mais recentemente, nas cidades médias.

Essa transformação na estruturação do espaço urbano se dá pela efetivação dos “interesses fundiários e imobiliários”, com a instalação de “novos equipamentos comerciais e de consumo”, como shoppings centers, ou “pela implantação de novos habitats urbanos”, ou seja, os loteamentos fechados, principalmente nas periferias das cidades, modificando a tradicional dinâmica centro-periferia.

Ainda de acordo com Maria Encarnação Spósito, a dinâmica atual das periferias urbanas nas cidades médias paulistas se observa da seguinte forma:

(...) justaposição contraditória de conjuntos habitacionais implantados pelo poder público, loteamentos populares, cuja paisagem urbana resulta da autoconstrução, e loteamentos voltados aos de maior poder aquisitivo, alguns fechados e controlados por sistemas de segurança particulares (SPÓSITO, 2004, p. 116).

Fundamentado nessa nova configuração periférica, se evidencia “novas práticas socioespaciais, novas formas de diferenciação e segregação urbana e, por fim, aponta para uma fragmentação territorial e social da cidade” (SPÓSITO, 2004, p. 116).

Para Milton Santos, a especulação desenfreada é a responsável pela formação habitacional nas periferias¹, além do acesso aos serviços ser determinado por níveis de renda de cada grupo social, fragmentando a cidade por classes sociais. Ainda sobre as periferias,

¹ Cabe destacar que o termo “periferia” citado por Milton Santos (1981) se difere da periferia mencionada por Maria Encarnação Spósito (2004), na qual a última engloba a periferia física da cidade, incorporando inclusive bairros de alta renda.

Santos afirma que estas são pouco coesas com o restante da estrutura urbana e apresentam um conteúdo social peculiar (SANTOS 1981).

O crescimento desordenado junto à especulação imobiliária gera um urbanismo excludente, no qual pobres são deslocados, devido aos altos custos de vida (serviços e despesas) em seus bairros. Além disso, o valor oferecido pelos imóveis em área de valorização não permite que o morador adquira imóvel na região.

Há um constante processo de substituição de grupos de moradores, em que os mais pobres se deslocam para as periferias e os mais ricos se apropriam de seu espaço. “A comunidade que antes vivia naquele local cede espaço a quem agora passa a ter condições de habitar a área e, principalmente, de arcar com os preços após a valorização sofrida pela região” (DUARTE, 2014, p. 57). Esse processo é denominado gentrificação, que, segundo Duarte, “é o nome dado ao processo de mudança imobiliária, nos perfis residenciais e padrões culturais de um bairro ou cidade” (DUARTE, 2014, p. 58).

Nesse sentido, atribui-se às ações dos agentes, a apropriação do solo urbano e a imposição de uso a partir de uma organização de acordo com a produção de espaço no modo de produção capitalista, selecionando áreas específicas para seus investimentos, atribuindo diferentes valores ao solo urbano. A cidade capitalista se caracteriza pela exclusão e reprodução das diferenças de classes. Ana Fani Alessandri Carlos, afirma que “a produção espacial expressa as contradições da sociedade atual na justaposição de riqueza e pobreza, em última análise, na segregação estampada na paisagem” (CARLOS, 1994, p. 23).

3. AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

A produção do espaço urbano tem sido discutida, no contexto da cidade capitalista, de forma mais incisiva nos últimos anos, a partir do processo recente de reconfiguração dos centros urbanos, culminando na expansão das cidades médias brasileiras, como reflexo de uma alteração estrutural das mesmas. A produção do espaço ocorre sob o comando do capital, muitas vezes negligenciada pelo Estado, procedendo em segregação espacial, um dos graves problemas das cidades modernas. A segregação emana à cidade fragmentada e entre outras consequências, gera diversos problemas como de moradias precárias, o aumento das distâncias entre a residência e o trabalho, a falta de infraestrutura, problemas esses acentuados quando não existe um planejamento urbano adequado.

A produção espacial nas cidades envolve diversos agentes sociais ou agentes produtores do espaço. Segundo Corrêa (2012), a produção do espaço

(...) é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (CORRÊA, 2012, p. 43).

Para Roberto Corrêa (2012), os agentes produtores do espaço urbano são os proprietários dos meios de produção (grandes empresas industriais e de serviços); proprietários fundiários; promotores imobiliários (loteadores, construtoras e incorporadoras imobiliárias, corretores imobiliários); o Estado (incluindo a noção de três esferas governamentais – municipal, estadual e federal) e, os grupos sociais excluídos.

O *Estado* como agente produtor do espaço urbano se insere na produção do espaço urbano de múltiplas formas, com um leque de ações possíveis, dividido em diferentes escalas: federal, estadual e municipal. Dentre as destacadas por Corrêa (2012), está o estabelecimento de marco jurídico (leis, regras e normas) que delimitem a produção e o uso do espaço; taxaço sobre o uso da terra, edificações e atividades produtivas que se estabelecem, podendo aplicar diferentes taxas sobre o espaço, condicionando a diferenciação socioespacial na cidade; produzir infraestruturas que permitam as condições de produção para os diversos agentes produtores do espaço; controlar o mercado fundiário, sendo proprietário de terras e, tornar-se promotor imobiliário, a partir da produção de imóveis para determinados grupos sociais, em espaços da cidade, por vezes promovendo segregação residencial.

Os *promotores imobiliários* são aqueles que realizam as seguintes ações, de acordo com Roberto Lobato Corrêa (1989): a) incorporação, na qual se realiza a gestão do capital na fase de sua transformação em mercadoria, são definidos tamanhos das unidades, qualidade da construção, construtoras, propagandas e estratégias de venda; b) financiamento, que é a formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, para a compra do terreno e construção do imóvel; c) estudo técnico para implantação da obra; d) construção física, realizada por firmas especializadas; e) comercialização, executada por corretores, planejadores de vendas e profissionais de propaganda.

Esse grupo de agentes produz habitações visando aumentar sua margem de lucro a partir de estratégias como inovações, o que ocasiona a exclusão das camadas populares. Entretanto, os agentes produtores do espaço urbano ligados à promoção imobiliária estão trabalhando recentemente na criação de moradias de interesse social para as populações de

baixa renda na produção do espaço, com o incentivo financeiro do Estado por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A especulação fundiária não é de interesse dos *proprietários dos meios de produção*, já que estes requerem grandes terrenos baratos e, com o aumento do preço da terra, há uma limitação de expansão da sua empresa. Além disso, o aumento do preço dos imóveis e das terras faz com que os trabalhadores pressionem os proprietários dos meios de produção a elevar os salários, incidindo sobre a taxa de lucro da empresa. Já os proprietários fundiários têm grande interesse na especulação fundiária, isto porque “a retenção das terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra” (CÔRREA, 1989, p. 14).

Segundo Roberto Lobato Côrrea, os *proprietários fundiários*, como agentes produtores do espaço urbano, “atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades” (CÔRREA, 1989, p. 16). E se interessam constantemente na conversão de terra rural em urbana, a partir do aumento do perímetro urbano, já que as terras urbanas são mais valorizadas que as rurais. Ainda de acordo com Côrrea, “Os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano” (CÔRREA, 1989, p. 16).

Por fim, Corrêa (1989) coloca os *grupos excluídos* como produtores do espaço urbano. No regime de sociedade de classes vigente no capitalismo, há diferenças sociais no acesso aos bens e serviços. Esse diferente acesso também ocorre com a habitação, a partir da dificuldade no pagamento da moradia para cidadãos de baixa renda. Com isso, essa população encontra alternativas para a garantia de sobrevivência que vão de cortiços, invasão de terrenos, favelas e conjuntos habitacionais. Os grupos excluídos tornam-se agentes modeladores nas favelas, na periferia autoconstruída, produzindo o seu próprio espaço, como uma forma de resistência e como uma estratégia de sobrevivência, lutam pelo seu direito à cidade. Com o tempo, essas áreas ganham melhorias, ampliação das construções e consequente valorização.

Contudo, Carlos (1994) explica que há fatores que determinam a formação do preço da terra urbana. Entre os fatores estão: localização do terreno; acessibilidade aos lugares considerados privilegiados; acesso à infraestrutura; acesso à privacidade; relevo; e processo de valorização espacial. E a evolução dos preços das terras estaria condicionada a: condições de reprodução do espaço urbano; grau de crescimento demográfico; utilização do solo; políticas de zoneamento; reserva territorial; e modificações do poder aquisitivo dos habitantes.

Um dos elementos que modificam o espaço intraurbano das cidades médias brasileiras é a construção de moradias de interesse social voltadas às populações de baixa renda, em ação conjunta do Estado (governo federal, estadual e municipal) com os interesses imobiliários. Baseado no alto déficit habitacional presente nas cidades brasileiras, o governo atua na criação de habitações de interesse social através do financiamento para que construtoras e incorporadoras assumam a produção das habitações.

Os condomínios residenciais fechados ou enclaves fortificados voltados à classe média e alta também estão provocando algumas das maiores mudanças no espaço das cidades médias, segundo Caldeira (1997). Representam uma nova alternativa para a vida urbana dessas classes, além de conferirem *status*. Esta diferenciação é bastante perceptível nos anúncios, que “repetidamente expressam a segregação social como o valor” e “elaboram o mito de um ‘novo conceito de moradia’ a partir da articulação de imagens de segurança, isolamento, homogeneidade, instalações e serviços” (CALDEIRA, 1997, p. 159 - 160).

Segundo Spósito, os loteamentos fechados podem ser considerados como novos habitats urbanos, “porque rompem com os princípios de unidade e de integração socioespaciais que sempre marcaram a cidade (...)” (SPÓSITO, 2006, p. 176). No Brasil e na América Latina, o estudo desses loteamentos é essencial, visto o impacto deles na estrutura urbana e no impacto no mercado imobiliário.

Dentre as estratégias fundiárias e imobiliárias utilizadas para a valorização dos loteamentos fechados está a promoção do valor que os moradores das cidades menores atribuem às metrópoles e ideais de modernidade, associados aos empreendimentos fechados, permitindo a dissociação do meio rural (SPÓSITO, 2006, p. 180).

Maria Encarnação Spósito (2006) afirma que a partir de uma análise das cidades de médio porte no estado de São Paulo, pode-se perceber que

(...) o aparecimento de loteamentos fechados é parte da dinâmica profunda e acelerada de reestruturação dessas cidades, tendo em vista a redefinição dessa ordem centro x periferia que vinha orientando essas estruturas até os anos de 1970. À medida que os loteamentos fechados começaram a aparecer nessas cidades, os conteúdos sociais e econômicos da periferia passaram a se redefinir (SPÓSITO, 2006, p. 180).

Isso resultou numa diversificação da área periférica das cidades médias, que antes eram formadas por conjuntos habitacionais de interesse social edificados pelo Estado, como os CDHUs (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), além dos loteamentos voltados para as populações de baixo poder aquisitivo construídos pela iniciativa privada.

A implantação de condomínios nas cidades brasileiras muitas vezes não obedece à legislação apropriada e não instalam equipamentos e áreas de uso coletivo da população urbana em geral, como calçadas, ruas, áreas de lazer e proteção ambiental, restringindo seu acesso apenas aos moradores do próprio loteamento fechado. As áreas intramuros tem seu acesso controlado por guaritas que bloqueiam a entrada de não moradores (SPÓSITO, 2006).

O Estado como agente produtor do espaço contorna a situação legislativa e atende aos interesses dos promotores imobiliários, aprovando leis municipais concedendo a área intramuros apenas aos moradores dos condomínios, ferindo o direito à cidade (SPÓSITO, 2006). Em alguns casos, a Justiça interfere na permissão da implantação indiscriminada de loteamentos fechados e embarga sua construção ou a venda de lotes, como ocorreu com loteamentos em São João da Boa Vista, Franca e São José dos Pinhais.

Nas cidades em que os enclaves fortificados produzem segregação espacial tornam-se explícitas as desigualdades sociais. Dessa forma, as interações cotidianas entre habitantes de diferentes grupos sociais diminuem substantivamente e os encontros públicos ocorrem principalmente em espaços protegidos e entre grupos relativamente homogêneos.

4. AS POLÍTICAS HABITACIONAIS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

O mercado imobiliário experimentou um intenso crescimento nos últimos anos, no Brasil. Muito desse desenvolvimento esteve associado à criação de programas de crédito, como o Programa Minha Casa, Minha Vida e, de dispositivos institucionais de proteção de investimentos, permitindo o fortalecimento do mercado imobiliário no país. Diversas políticas habitacionais foram estudadas e implantadas durante vários mandatos presidenciais no Brasil, contudo nenhum deles foi capaz de reduzir significativamente o déficit habitacional do país.

Em 2009, na segunda gestão do governo Luís Inácio Lula da Silva, foi lançado o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que financiava a construção de habitações de interesse social, por empresas e construtoras, para as classes de faixa de até 10 salários mínimos, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional do país, estimular a geração de empregos e os investimentos no setor da construção civil, alavancando diversos setores econômicos, em resposta à crise mundial de 2008 (ARANTES; FIX, 2009).

O Programa Minha Casa, Minha Vida se difere de outros programas pelo volume de investimentos e a ambiciosa meta de reduzir 14% do déficit habitacional do país. O programa facilita o acesso ao crédito para a indústria imobiliária, contudo ignora o controle fundiário e

urbanístico dos novos bairros. Hirata (2009) destaca que essas novas construções deveriam respeitar a possibilidade de acesso ao conjunto de serviços urbanos e ocupar o mesmo de forma a enfrentar o processo de urbanização para as periferias.

É dividido em faixas de renda, que correspondem a diferentes tipos de financiamento, como demonstrado na seguinte tabela:

Renda familiar mensal	Faixa	Característica
Até R\$ 1.800,00	Faixa 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de no máximo R\$270,00, sem juros.
Até R\$ 2.350,00	Faixa 1,5	Até R\$ 45.000,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 3.600,00	Faixa 2	Até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 5,5% a 7% de juros ao ano.
Até R\$ 6.500,00	Faixa 3	8,16% de juros ao ano.

TABELA 1: FAIXAS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.

Fonte: Governo Federal, 2016.

Por vezes, as políticas de habitação tinham por objetivo aquecer a indústria da construção civil, além do mercado imobiliário, que passa a se interessar por esse tipo de habitação, já que conta com o financiamento estatal. Ou seja, o Estado buscou atender à lógica empresarial, apresentando políticas públicas geridas pelo setor privado. Apesar do caráter de justiça social atrelado ao desenvolvimento desses conjuntos residenciais.

Também difunde a “ideologia da casa própria”, principal ideal de consumo dos brasileiros (BONATES, 2007). Dessa forma, o programa do governo aparece como um benefício sem precedentes para a classe trabalhadora, mas que beneficia ganhos para todos os intermediários, de políticos a empresários.

A produção do espaço urbano, no contexto de massivo crescimento das cidades, inclusive com produção de bairros financiados pelo Estado, seria uma materialização do trabalho, com base no capital, a sociedade é vista como mercadoria e o espaço ganha valor econômico, também vendido como mercadoria. Nesse contexto, o mercado imobiliário aparece como mediador na apropriação do solo, atribuindo diferentes valorizações (RODRIGUES, 2011, p. 137).

Assim, é de suma importância destacar o papel dos agentes do espaço urbano na espacialização desse crescimento, atribuição de valorização desigual e segregação socioespacial da cidade destinado à habitação. Segundo Côrrea,

Os agentes sociais da produção do espaço estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista. Refletem, assim, necessidades e possibilidades sociais, criadas por processos e mecanismos que muitos deles criaram. E são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano (CÔRREA, 2012, p. 43).

Também cabe destacar, como foco dessa pesquisa, a ação do Estado, nos diferentes níveis, na produção do espaço e na regulação da produção imobiliária, planejando e ajustando o crescimento do tecido urbano e dos novos empreendimentos de moradia. Além da participação na construção de casas populares, por meio de programas de habitação.

O Estado age como procurando produzir habitação barata para as classes menos favorecidas, financiando casas em parcelas que não comprometam a renda mensal da família. As habitações são construídas nas periferias urbanas, muitas vezes em condições precárias, em bairros que carecem de infraestruturas que proporcionem qualidade de vida às populações.

O Programa Minha Casa, Minha Vida apresenta as mesmas falhas apresentadas em programas habitacionais do passado, como conceber o problema do déficit habitacional baseado em quantas casas devem ser construídas, desconsiderando questões tais como acessibilidade, localização e infraestrutura.

Hoje, afinal, o Brasil tem um Plano Nacional de Habitação, que trabalha com um cenário para 20 anos. A meu ver, o que falta para o Minha Casa, Minha Vida é o que sempre faltou na maioria dos programas habitacionais brasileiros: uma visão mais estrutural do que deve ser esse combate ao déficit. O combate ao déficit não pode se resumir apenas aos números. E desde os tempos do Banco Nacional da Habitação, o BNH, que foi criado pelos militares na década de 1960, a questão habitacional no Brasil foi quase sempre tratada como meramente quantitativa, e o sucesso ou fracasso dos programas medido pelo número de unidades construídas. É óbvio que deveria ter outros fatores envolvidos, como a maior articulação deles com políticas urbanas e sociais (MARICATO, 2009, p.62).

Como ressaltado por Maricato, apenas os números do déficit habitacional são destacados e, um dos fatores preponderantes, que é a localização dos empreendimentos de habitação social, é desprezado. Essa localização, que em sua maioria ocorre nas bordas da cidade, nem sempre é definida pelo poder público e, sim, pelo mercado imobiliário, agindo conforme seus interesses. Dessa forma, os novos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, repetindo os erros do passado, são construídos fora da cidade, dificultando o

acesso desses moradores ao núcleo urbano, incrementando uma política segregacionista do espaço urbano.

5. ANÁLISE INTRAURBANA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

5.1 BREVE CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E LOCALIZAÇÃO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

São João da Boa Vista é um município brasileiro, que se localiza no interior do estado de São Paulo, situando-se na latitude 21° 58' 09" S e a na longitude 46° 47' 53" W. O município faz parte da Região Administrativa de Campinas e é sede da Microrregião de São João da Boa Vista. Possui uma área de 517,4 km². Situa-se a 220 km de São Paulo, 120 km de Campinas e 140 km de Ribeirão Preto, próximo aos grandes centros econômicos do estado. Limita-se com os municípios de Aguaí, Águas da Prata, Espírito Santo do Pinhal, Santo Antônio do Jardim e Vargem Grande do Sul no estado de São Paulo e Andradas no estado de Minas Gerais.

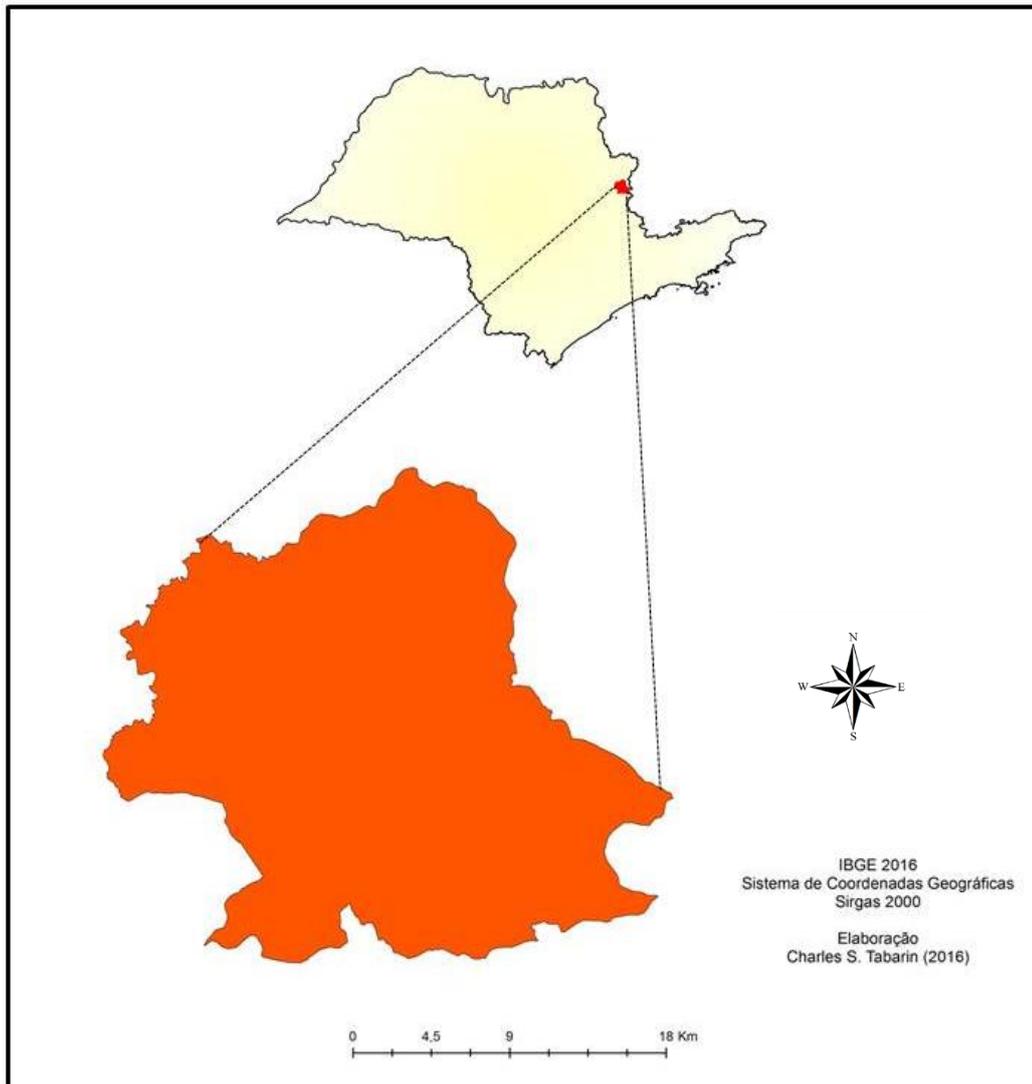


FIGURA 3: MAPA DA LOCALIZAÇÃO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA NO ESTADO DE SÃO PAULO

5.1.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O município de São João da Boa Vista situa-se no Planalto Atlântico Paulista. A topografia do município tem médias de altura entre 700 e 800 metros de altura na maior parte do território, incluindo o setor urbano. À leste do município, em área de transição com o Planalto Atlântico, verifica-se a ocorrência das cotas altas com maior incidência de valores de 1100 a 1200 metros de altitude. E à oeste, o relevo se torna mais suave ou ondulado. A sede ocupa as primeiras colinas da Serra da Mantiqueira, encontra-se localizada entre estas colinas de topo aplainado e áreas planas das várzeas dos rios, com Marco Zero do Município à cota 729 m, localizado na Praça Governador Armando Sales, e o mirante está no pico mais alto a 1.663 metros.

Segundo a classificação de Köppen, São João da Boa Vista possui o tipo climático Cwa, mesotérmico (subtropical e temperado), com verões quentes e chuvosos, com a temperatura média do mês mais quente superior a 22°C. Já quanto a vegetação, o município se encontra sob área de transição entre o Cerrado e a Mata Atlântica, apresentando diversos fragmentos, principalmente na Serra da Mantiqueira. Dentro da cidade, as maiores áreas verdes se concentram nas margens do Rio Jaguari-Mirim e Rio da Prata.

O município de São João da Boa Vista está localizado na bacia do Rio Mogi-Guaçu e pertence à UGRHI 09, precisamente na sub-bacia do Rio Jaguari Mirim, afluente do Mogi-Guaçu. Seus principais cursos d'água são Rio Jaguari-Mirim, responsável pelo abastecimento de água da cidade, Rio da Prata e Córrego São João.

5.2 HISTÓRIA GERAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

O território do atual município de São João da Boa Vista se localiza ao leste da antiga Estrada de Goiás (ou “Caminho de Goyases”), estando em uma região teve seu desenvolvimento ligado à produção agrícola, abastecendo os mercados regionais através daquela estrada (AZEVEDO, 1994). A formação da cidade teve início com o estabelecimento de um arraial de pequenos lavradores a partir das doações das terras do senhor Antônio Machado e sua esposa, vindo de Itajubá, no ano de 1821, fundado com o nome de Santo Antônio do Jaguari. Mas, foi monsenhor João Ramalho, que teve grande participação para a implantação da freguesia, já que era proprietário de grande parte das terras da atual São João da Boa Vista. O religioso definiu a mudança da igreja às margens do Córrego São João para uma sede paroquial, em um local elevado do lado esquerdo do córrego. Passando o povoado a chamar-se São João do Jaguari, em homenagem ao Rio Jaguari Mirim, que cruza o município (SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 2016).

Monsenhor João Ramalho foi o responsável pela implantação dos novos traçados do núcleo que se estabelecia, com ruas em quadrículas, cujo centro se dava na Igreja de São João Batista e seu largo. Seu objetivo era que a localidade fosse “o ponto de irradiação do progresso para todo o território a ser explorado e aproveitado com culturas, pastagens, indústrias rurais, tais como monjolos, moinhos, engenhos de serra e de cana, de que necessitam as propriedades agrícolas” (SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 2016).

No final do século XIX, a ferrovia apareceu como novidade na economia paulista, dinamizando o escoamento da produção cafeeira e facilitando a locomoção pelo território, permitindo a moradia dos fazendeiros nas cidades. São João da Boa Vista teve grande êxito com as lavouras cafeeiras, o que permitiu seu desenvolvimento como centro de atividades da

região. O resultado pode ser observado até hoje, com ricos casarões dos cafeicultores instalados no centro histórico da cidade. A abolição da escravatura e a imigração de estrangeiros que foram trabalhar na lavoura cafeeira também modificaram a paisagem humana local. Parte dos imigrantes saiu do campo e se instalaram na cidade, iniciando pequenos comércios e indústrias simples (SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 2016).

Com a Crise de 1929, muitas regiões do estado sofreram com estagnação econômica e abandono de terras agrícolas. Apesar da forte ligação da economia regional com a lavoura cafeeira, a região de São João da Boa Vista não foi das mais afetadas: a população não diminuiu drasticamente e a cultura do café foi em parte substituída pela de algodão e pastos (AZEVEDO, 1994, p. 23).

Por volta da década de 1950, o transporte ferroviário entrou em declínio e o rodoviarismo se desenvolveu no país. Em São João da Boa Vista não há grande espraiamento da mancha urbana, guiada pelo sistema viário. Com o rodoviarismo, a cidade passou a se conectar com outras cidades do estado de São Paulo através da Rodovia SP-342, cuja localização, cruzando a urbanidade pelo meio, contribuiu para um processo de fragmentação do espaço urbanizado, divergindo os setores em ritmos de desenvolvimento e características sociais. A partir da década de 1970, ocorre uma expansão muito mais consistente, quando a economia terciária e a interiorização da industrialização permitiram um crescimento mais acelerado na cidade.

No século XX, a história de São João foi marcada pela desigualdade social que pode ser evidenciada no processo de ocupação do espaço urbano. A região central da cidade é a privilegiada, especialmente no entorno das duas principais praças da cidade. Já as famílias mais pobres, compostas por brancos e negros, moravam em bairros populares que ficam nas proximidades do córrego São João (MAYOR, 2016).

Os grandes proprietários de terras, que eram membros da guarda nacional e possuíam patentes de coronéis, majores e capitães, foram os líderes políticos durante grande parte da história da cidade. Esses proprietários compuseram os partidos políticos conservadores até os anos 1970, quando a reviravolta com a eleição de um prefeito da oposição, que iniciou um processo de democratização da participação política dos habitantes da cidade, desencadeando a criação de bairros proletários com casas a preço baixo para a população pobre que, dessa maneira, passou a ter direito à condição de moradia digna (MAYOR, 2016).

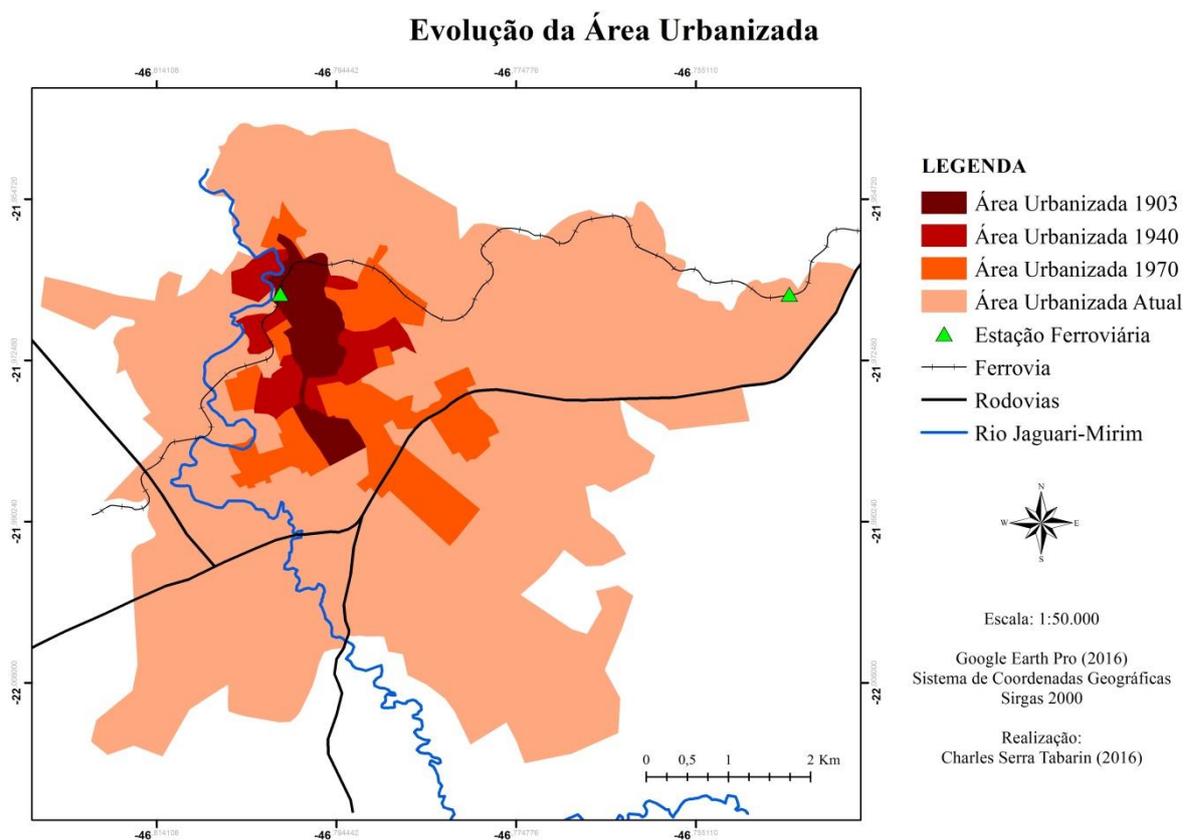


FIGURA 4: EVOLUÇÃO DA ÁREA URBANIZADA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA.

Analisando o mapa da figura 4, relatos históricos e trabalhos de campo, pode-se constatar que desde sua criação, no século XIX, São João da Boa Vista se concentrou próxima ao entroncamento do Rio Jaguari-Mirim com o Córrego São João, ao norte do núcleo de 1903. Posteriormente, com a criação da linha férrea, uma pequena parte da porção norte foi isolada e o crescimento dessa região foi contido, em detrimento de um crescimento para o sul.

Na década de 1940, novos bairros são criados, grande parte próxima aos dois núcleos de 1903, com exceção da vila operária a oeste da linha férrea. A partir de então, até os anos 1970, a cidade apresenta uma expansão rumo a sudeste e leste. Ampliando o espraiamento nesses dois vetores até a configuração urbana atual. A ferrovia e os rios da Prata e Jaguari Mirim representaram um elemento de inibição da ocupação oeste e norte, enquanto que a rodovia SP-342, apesar de pouco transponível, não parece ter exercido o mesmo papel.

5.3 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA

São João da Boa Vista apresenta uma população de 89.564 habitantes e uma densidade demográfica de 173 hab./ km², segundo estimativas do IBGE para 2016. Entre 2000

e 2010, a população de São João da Boa Vista cresceu a uma taxa média anual de 0,78%, enquanto no Brasil foi de 1,17%, no mesmo período. Nesta década, a taxa de urbanização do município passou de 92,72% para 96,97%. Detém um IDH relativamente alto, de 0,797 (PNUD, 2010), ocupando a 50ª posição entre os municípios brasileiros e 28ª no estado de São Paulo.

Em relação a infraestruturas básicas, a cidade se destaca por atender praticamente a totalidade da população, com exceção de poucas áreas rurais. O atendimento da coleta de lixo alcança 98,94%, o abastecimento de água atinge 98,33% dos domicílios e a rede de esgoto 97,59%, sendo a totalidade tratada (IBGE, 2010).

Quanto à distribuição de renda da população, temos o seguinte gráfico:

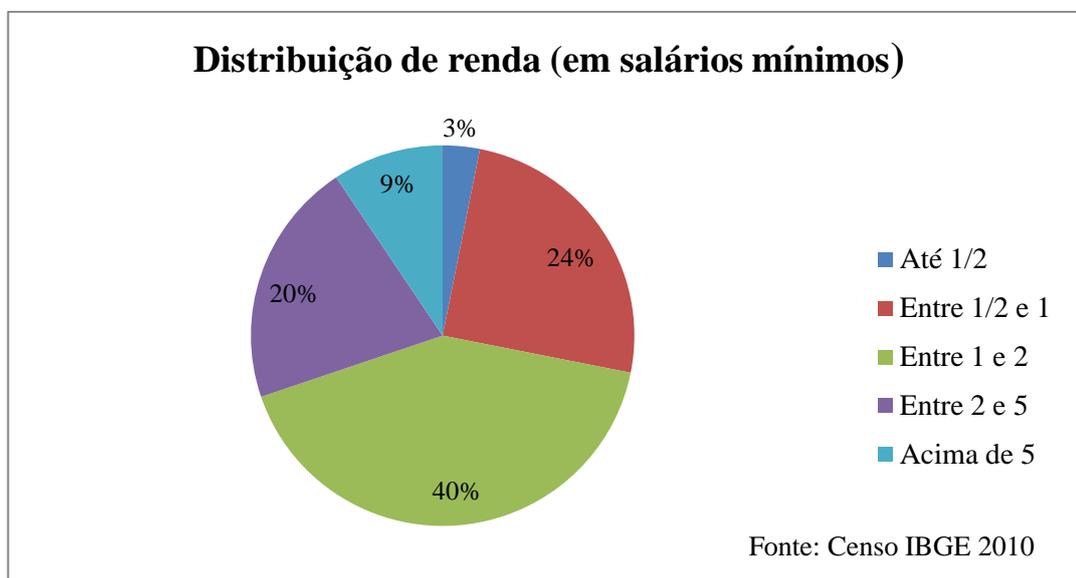


GRÁFICO 1: DISTRIBUIÇÃO DE RENDA DA POPULAÇÃO EM SALÁRIOS MÍNIMOS.

Segundo o PNUD (2010), em pesquisa sobre renda, pobreza e desigualdade, a cidade possui uma renda média de R\$998,31 em 2010, sendo R\$596,99, em 1991 e, R\$ 802,79, em 2000. A porcentagem de extremamente pobres passou de 2,32% da população, em 1991, para 0,32%, em 2010. Já a população pobre, passou de 10,64%, em 1991, para 1,84%, em 2010. Por fim, o Índice de Gini, que mede o grau de desigualdade de renda da população, sendo 0 quando inexistente a desigualdade e tende a 1 quando a desigualdade aumenta, indica que a cidade possui índice 0,51 (PNUD, 2010).

Ainda segundo o IBGE, o município apresentava uma baixa taxa de desemprego no ano de 2010, de 3,01%, enquanto a média nacional era de 6,7%.

A economia de São João da Boa Vista possui forte vínculo com as atividades do setor primário, sendo as principais culturas agropecuárias as seguintes: cana-de-açúcar, laranja,

café, feijão e milho. Apesar de ser o 174º maior produtor de cana do Estado de São Paulo, o município se destaca por abrigar uma grande usina. Localizada na Fazenda Lagoa Formosa, a Abengoa Bioenergia produz 145 ML anuais de Bioetanol. Na pecuária, o destaque é o gado de corte.

Embora represente parte da base econômica do município, o PIB agropecuário apresenta pequena porcentagem sobre o Produto Interno Bruto municipal (2,6% do PIB total), ou seja, o capital do campo é apropriado por setores da economia urbana, como o industrial.

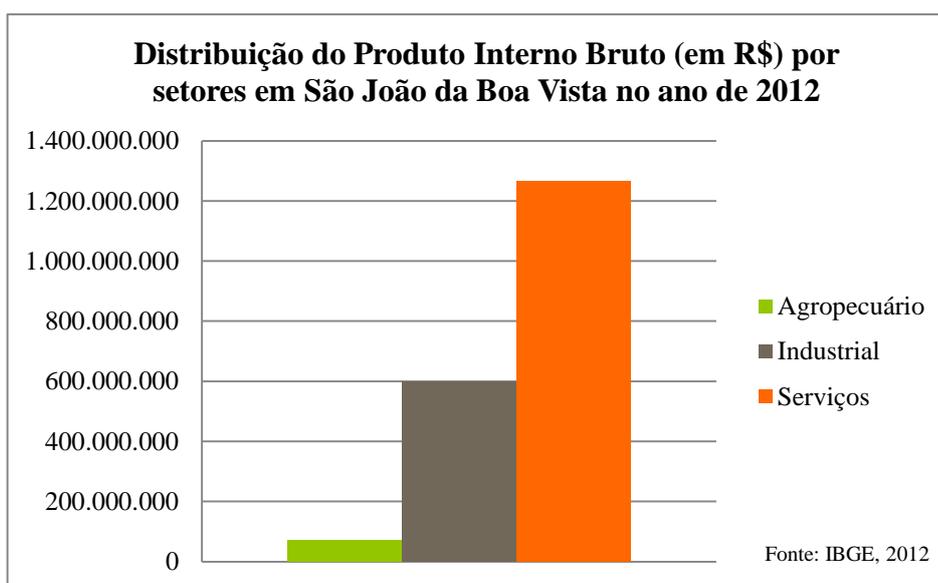


GRÁFICO 2: DISTRIBUIÇÃO DO PRODUTO INTERNO BRUTO (EM REAIS) POR SETORES EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA NO ANO DE 2012.

As atividades industriais possuem uma forte articulação com as atividades agrícolas, uma vez que se destacam os seguintes ramos fabris: usinas de açúcar e álcool, papel e celulose, óleos vegetais, frigoríficos e bebidas, todas consideradas atividades agroindustriais, além do subsetor de produtos minerais e metalúrgicos.

São João está se tornando o novo polo de desenvolvimento da indústria aeronáutica. Através de incentivos fiscais, foram instaladas duas importantes empresas no aeroporto municipal (INPAER e Golden Flyer). A previsão é que para os próximos anos outras indústrias do segmento se instalem no município, incentivadas pela infraestrutura aeroportuária e pelo curso de Engenharia Aeronáutica, da UNESP da cidade.

O PIB do município é de R\$ 2.312.016 mil e o PIB per capita é de R\$ 26.299,21 (IBGE, 2013). Segundo o IBGE, de 2007 a 2013, o PIB de São João da Boa Vista passou de R\$ 1.331.551 mil para R\$ 2.312.016 mil, evidenciando o forte crescimento econômico pelo qual o município passou na última década, que se refletiu na espacialização urbana.

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
PIB per capita (R\$)	26.299,21	24.412,77	23.077,11	20.592,40	19.170,24	18.736,98	16.657,92
PIB (em mil reais)	2.312.016	2.064.930	1.941.223	1.722.781	1.608.556	1.562.083	1.331.551

TABELA 2: EVOLUÇÃO DO PIB DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA ENTRE 2007 E 2013 (EM R\$ 1.000).

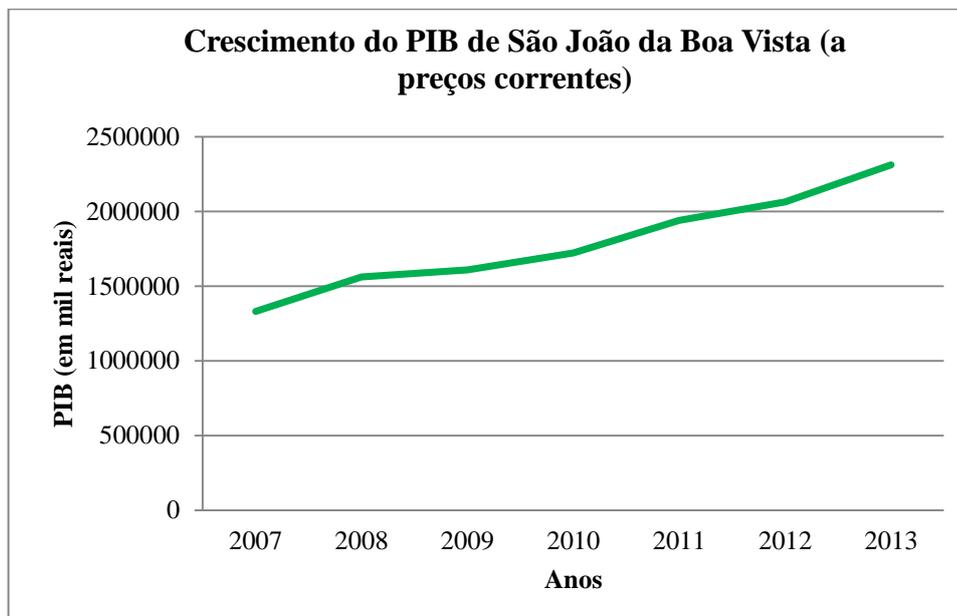


GRÁFICO 3: CRESCIMENTO DO PIB DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA.

Fonte: IBGE, 2016.

5.4 CARACTERIZAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE

São João da Boa Vista se caracteriza por um espaço urbano fragmentado, que se deu pelo crescimento em um contexto capitalista e sob um paradigma automobilístico. Dessa forma, a cidade é dividida e segregada, apresentando semelhanças entre bairros limítrofes, que podem ser identificadas por meio de estudos da mancha urbana contínua.

Visto isso, para uma melhor caracterização do espaço urbano, optou-se por dividir a cidade em cinco regiões: Central, Norte, Sul, Leste e Oeste.

A **região Central** da cidade de São João da Boa Vista se caracteriza por concentrar as atividades do setor terciário (comércio, serviços), com destaque para a Avenida Dona Gertrudes, onde se situam as lojas e serviços de médio e alto padrão econômico, e Rua Ademar de Barros, com comércio e serviços de médio e baixo padrão. Sua ocupação habitacional se qualifica por domicílios de alta e média renda, abrigando casas e edifícios de alto padrão e, apresenta alta valorização de terras. É no Centro de São João da Boa Vista que

se concentram as principais opções de lazer e cultura da cidade, além da maior parte da administração pública.

Retornando ao que tange ao comércio e serviços da cidade, a maior concentração ocorre na região Central, principalmente em algumas vias específicas. Contudo, devido aos altos valores dos alugueis nessa região, muitos comerciantes optam pelas novas regiões de expansão da cidade, se aproximando do público-alvo. Os estabelecimentos de alto padrão estão migrando para a região da Avenida Durval Nicolau, na região Leste da cidade. E os estabelecimentos de médio e baixo padrão, migram para a região Sul, especialmente nas proximidades dos novos bairros populares.

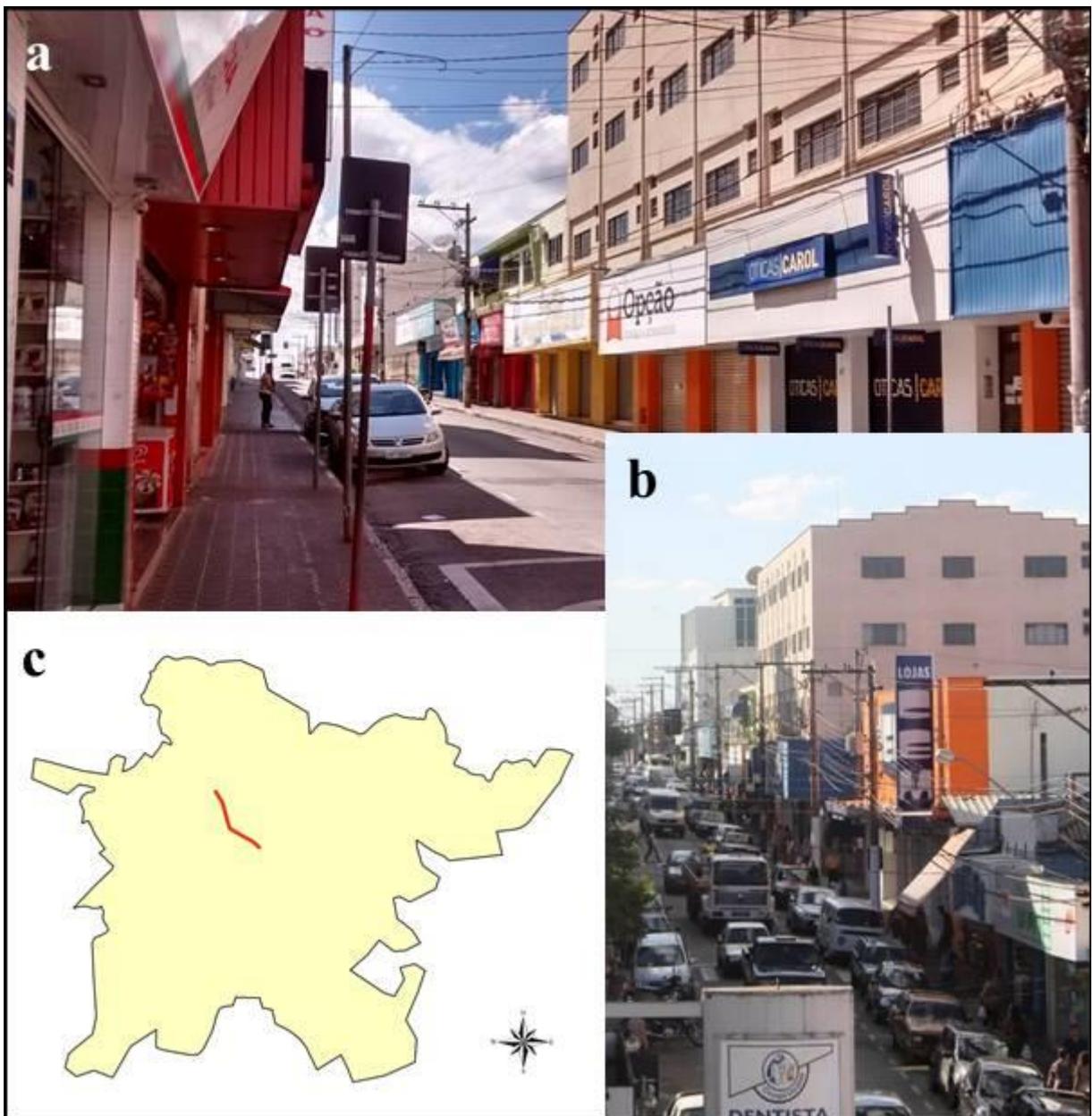


FIGURA 5: RUA ADHEMAR DE BARROS.

Legenda: a e b) Vistas parciais da via comercial; c) Localização da rua em vermelho. Créditos: Charles S. Tabarin (2016); Prefeitura Municipal de SJBV (2016).

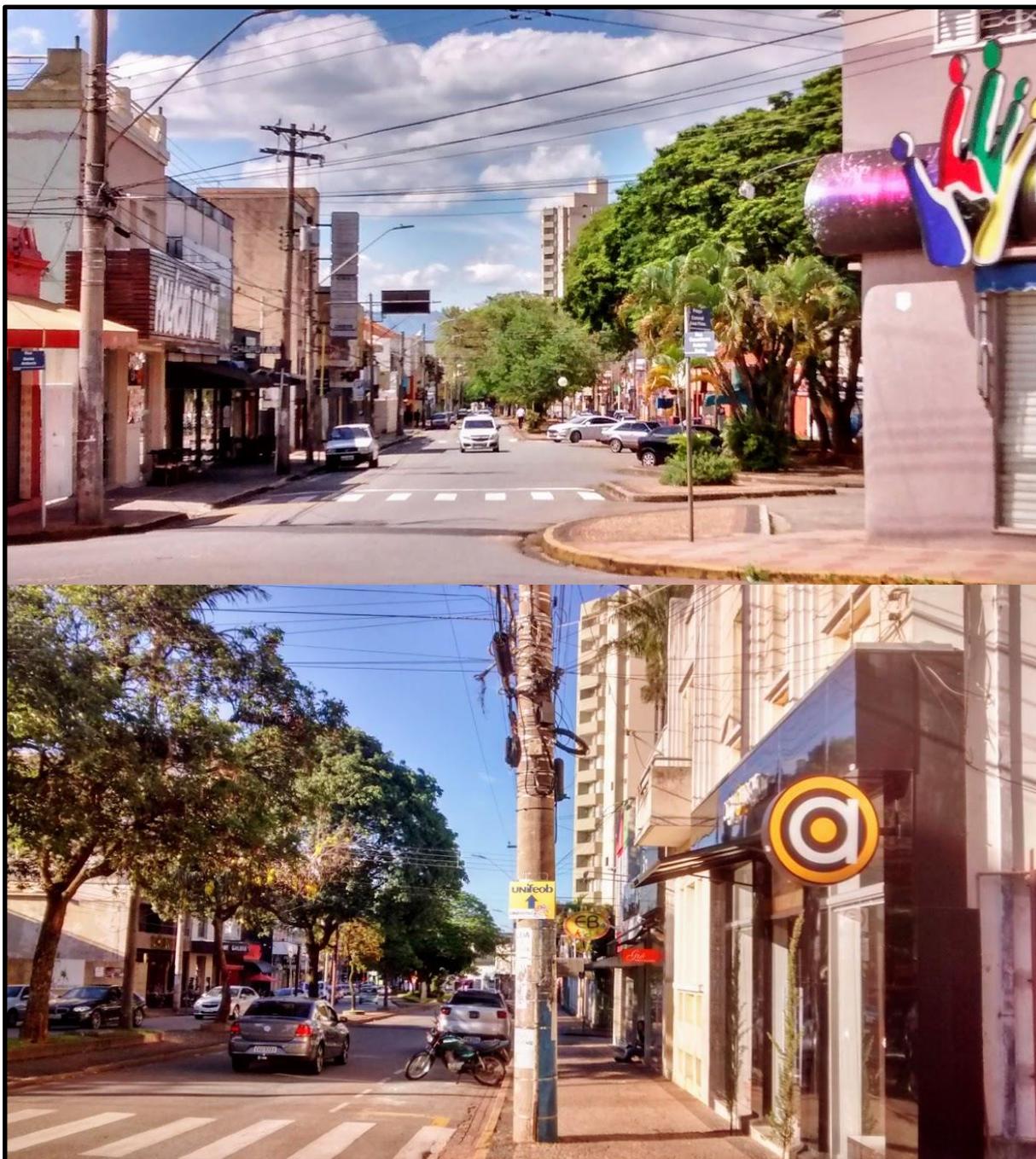


FIGURA 6: VISTAS PARCIAIS DA AVENIDA DONA GERTRUDES.

Créditos: Charles Tabarin (2016)

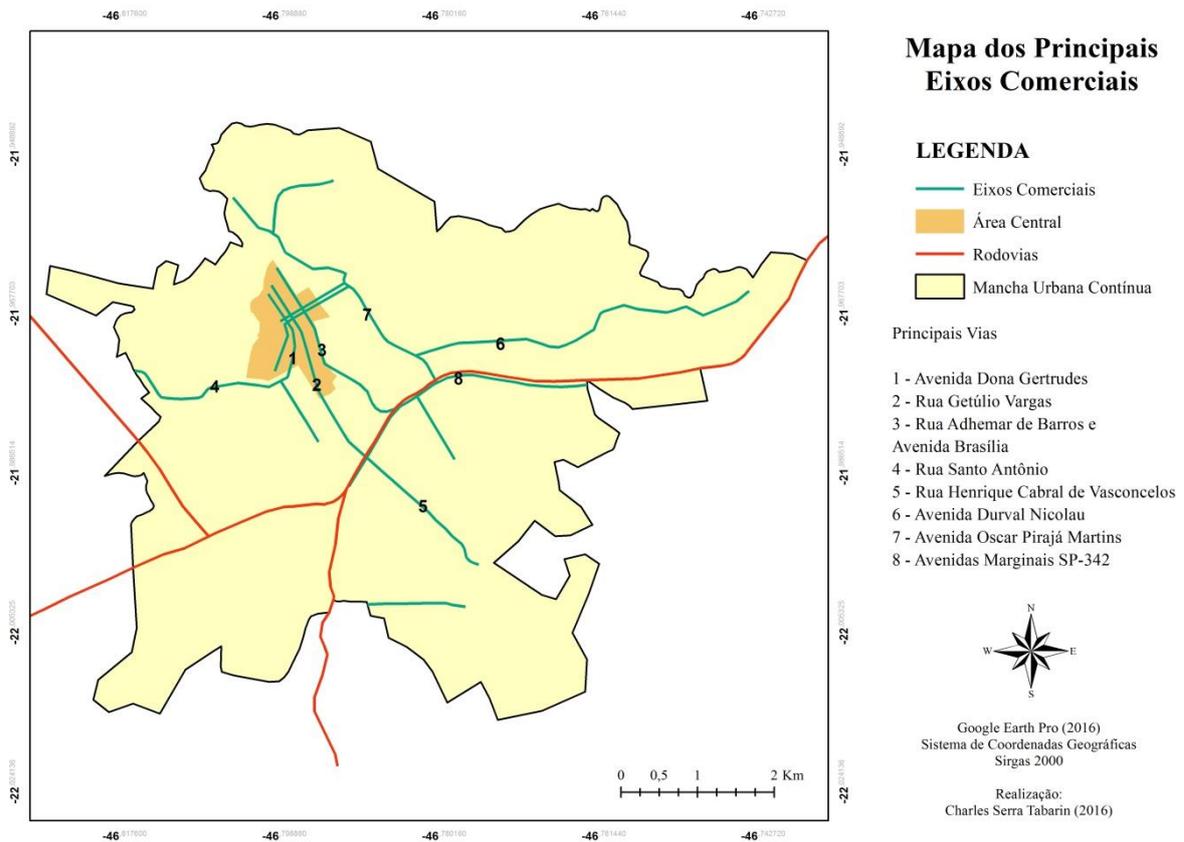


FIGURA 7: MAPA DOS PRINCIPAIS EIXOS COMERCIAIS.

Fonte: FGMF, 2014.

A **região Norte** é uma das menores em extensão. A produção do seu espaço urbano foi dificultada durante a história pela construção da ferrovia que cruza a cidade, contando até hoje com poucas ligações com a área central da cidade. Concentra famílias de diferentes níveis de renda, habitada principalmente pela classe média. Recentemente, novos empreendimentos imobiliários voltados às populações de classe média estão se instalando na região. Os promotores imobiliários utilizam a proximidade com a Serra da Paulista para atrair investidores e moradores, os novos bairros criados recebem nomes ligados à natureza e a serra, como Recanto da Serra.

Já a **região Oeste**, se caracteriza por usos de solo destinados à habitação, com pontuais vias de comércio. Quanto ao poder aquisitivo, a área possui algumas das maiores concentrações de populações de baixa renda, residentes de casas em estado precário e improvisadas, formando os antigos bairros de moradias de interesse social, construídos a partir de 1978. O oeste da mancha urbana apresenta poucas estruturas urbanas de importância, sendo “esquecido” pelos agentes produtores do espaço urbano. O poder público municipal, representando o Estado, planeja reestruturar a produção do espaço urbano na região, buscando

um novo impulso para o crescimento, com a implantação de um novo pátio centralizador dos serviços da Prefeitura. Também se planeja a realocação da sede da Prefeitura Municipal para o local, além de um centro de eventos. Com isso, a Prefeitura busca levar uma nova dinâmica urbana para a região, que carece de participação na estrutura urbana da cidade, atravessando uma das barreiras de crescimento da cidade, a SP-344, que liga São João a Vargem Grande do Sul.

Nessa região, há a maior concentração de casas em condições precárias. Contudo, a cidade não apresenta *aglomerados subnormais* (o nome técnico dado às favelas pelo IBGE), apenas 39 casas se encaixam nessa categoria, representando 0,14% do total de 27.581 domicílios existentes (IBGE, 2010).

Além disso, entre as regiões Norte e Oeste, tem havido uma nova concentração de equipamentos públicos importantes, como o Instituto Federal de São João da Boa Vista e uma unidade do SESI. Na área também foram construídos conjuntos habitacionais de interesse social ou casas populares, formalizando a produção do espaço local pelo Estado.

A **região Sul** foi a escolhida para concentrar novos conjuntos habitacionais de interesse social pela gestão municipal, por meio do Plano Diretor e Plano de Habitação de Interesse Social, que determinaram parte do setor como Zona de Interesse Social e, pelos agentes promotores imobiliários. A construção das casas populares envolve o financiamento estatal e é executado por empresas privadas, que majoritariamente constroem casas simples, diminuindo custos para obter maior lucro. Segundo o diagnóstico urbano da empresa Forte, Gimenes e Marcondes Ferraz (2015), a produção de casas populares não acompanha o ritmo de crescimento da população de forma que há uma geração extra de lotes e casas por parte dos empreendedores imobiliários, que buscam lucro com as vendas, expandindo a mancha urbana.

Na região há evidências do surgimento de uma nova subcentralidade, com comércio popular próprio, algumas redes de supermercados, a subsede da Associação Comercial da cidade e, na borda da região, estão em implantação um *shopping center* e o campus da UNESP na cidade. Com o afastamento da população da região Sul do centro da cidade, há dificuldade de acesso aos serviços e ao comércio mais especializados, oferecidos no centro, além da cultura e lazer. Diversos equipamentos públicos estão sendo implantados, conforme a malha urbana da região cresce, contudo não atendem a demanda, nem todos prestam de maneira adequada os serviços que se propõem, obrigando às populações a se deslocarem para áreas distantes de suas residências.

A **região Leste**, também conhecida como “Mantiqueira” pela população, se destaca, juntamente com o Centro, por concentrar comércio e serviços especializados destinados às

populações de rendas mais elevadas, assim como importantes equipamentos urbanos como clubes, hospital, universidade e, recentemente, o Fórum de Justiça da cidade. Três avenidas dessa região (Avenida Doutor Durval Nicolau; Avenida Doutor Oscar Pirajá Martins e Avenida Doutor Otávio da Silva Bastos) se tornaram subcentralidades devido à concentração desses equipamentos. Pela proximidade com a Serra da Mantiqueira e Estância Hidromineral de Águas da Prata, lagos, bosque, novos parques planejados, a região é vendida pelos agentes promotores imobiliários por suas paisagens naturais, o que justifica a concentração de condomínios horizontais de média e alta renda e, a recente valorização da região, caracterizada como um dos eixos de desenvolvimento da cidade. Em relação aos condomínios fechados, há forte ligação destes com a natureza e a vista para a serra, comprovada pelos nomes dos condomínios (Vista da Serra, Morro Azul I e II, Serra do Prata, Portal da Serra, Lago da Prata, entre outros).

Os equipamentos públicos básicos, como escolas, creches e postos de saúde, em sua maioria, atendem um bairro histórico da cidade localizado na região, conhecido como Bairro Alegre, onde moram famílias com menor poder aquisitivo do que aquelas dos bairros circundantes. Outros equipamentos de prestação de serviços, saúde e educação são privados e voltados às populações de classes média e alta da cidade. Essa divisão urbana por classes característica da região restringe o acesso ao espaço, promovendo a segregação socioespacial neste setor da cidade.

Além da mancha urbana, a cidade conta com dois bairros, formando pequenos núcleos urbanizados: Jardim das Paineiras, bairro que se une à cidade de Águas da Prata e Bairro Pedregulho, área onde se situa uma concentração de chácaras e casas, em meio à zona rural do município.

Por fim, o Distrito Industrial da cidade se localiza entre as regiões Sul e Oeste da cidade, na confluência entre as rodovias SP-344 e SP-342 e, próximo ao aeroporto. Foi criado para concentrar as indústrias já instaladas no município e atrair novas empresas, por meio de benefícios, como a doação de terrenos no distrito, isenção de tributos municipais e acompanhamento de todo o processo de transferência e instalação da Empresa no município (SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 2016).



FIGURA 8: IMAGEM DE SATÉLITE E FOTOS DO DISTRITO INDUSTRIAL.

Fonte: *Google Earth Pro* (2016). Créditos: Charles S. Tabarin (2016).

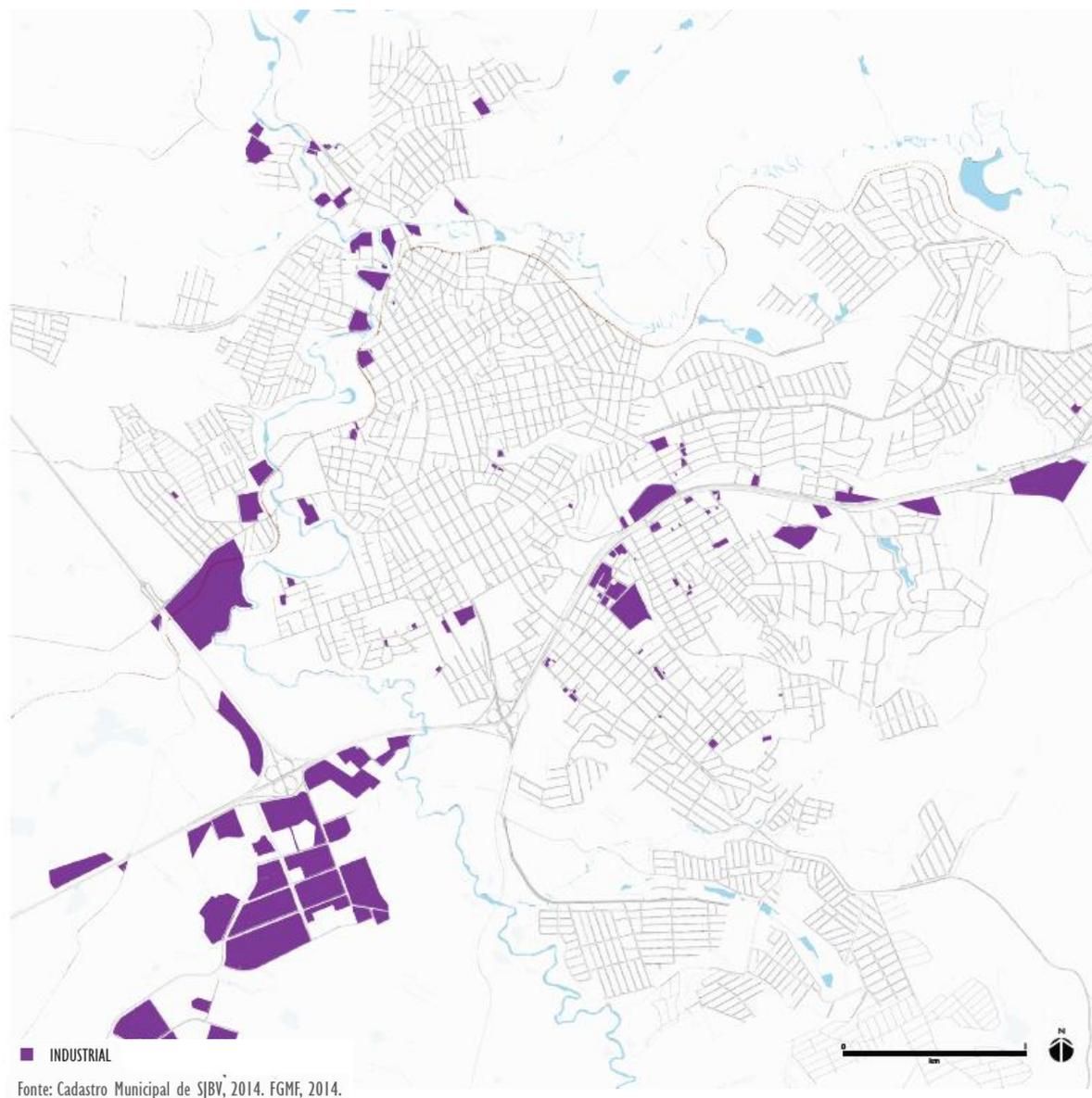


FIGURA 9: MAPA DE USO DO SOLO POR INDÚSTRIAS.

Fonte: Cadastro Municipal de SJBV, 2014. FGMF, 2014.

Contudo, como pode ser visualizado na figura 9, parte das maiores indústrias da cidade não se situam no Distrito Industrial e se distribuem entre a área urbana e rural do município, principalmente nos entornos da ferrovia e das rodovias estaduais. Exemplo de grandes empresas sediadas fora do distrito são: Abengoa Bioenergia São João (usina de etanol situada na zona rural); Elfusa Geral de Eletrofusão Ltda (óxidos fundidos para atender as indústrias de cerâmicos, abrasivos e refratários); Delaplastic (têxtil); Têxtil São João (têxtil); Serta Colchões (colchões); Lamesa Cabos Elétricos; Inpaer (aeronaves) (FGMF, 2014).

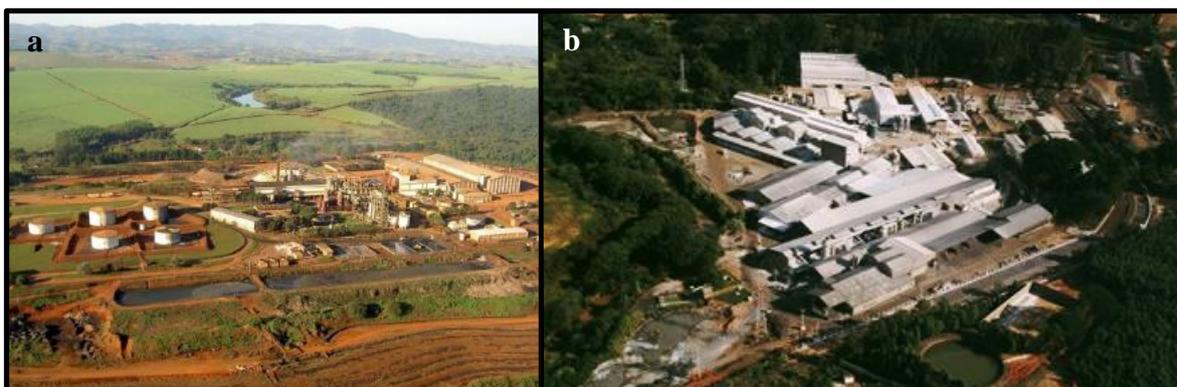


FIGURA 10: INDÚSTRIAS LOCALIZADAS FORA DO DISTRITO INDUSTRIAL.

Legenda: a) Abengoa Bionergia; b) Elfusa Eletrofusão. Créditos: Abengoa (2016); Elfusa (2016).

5.4.1 VERTICALIZAÇÃO

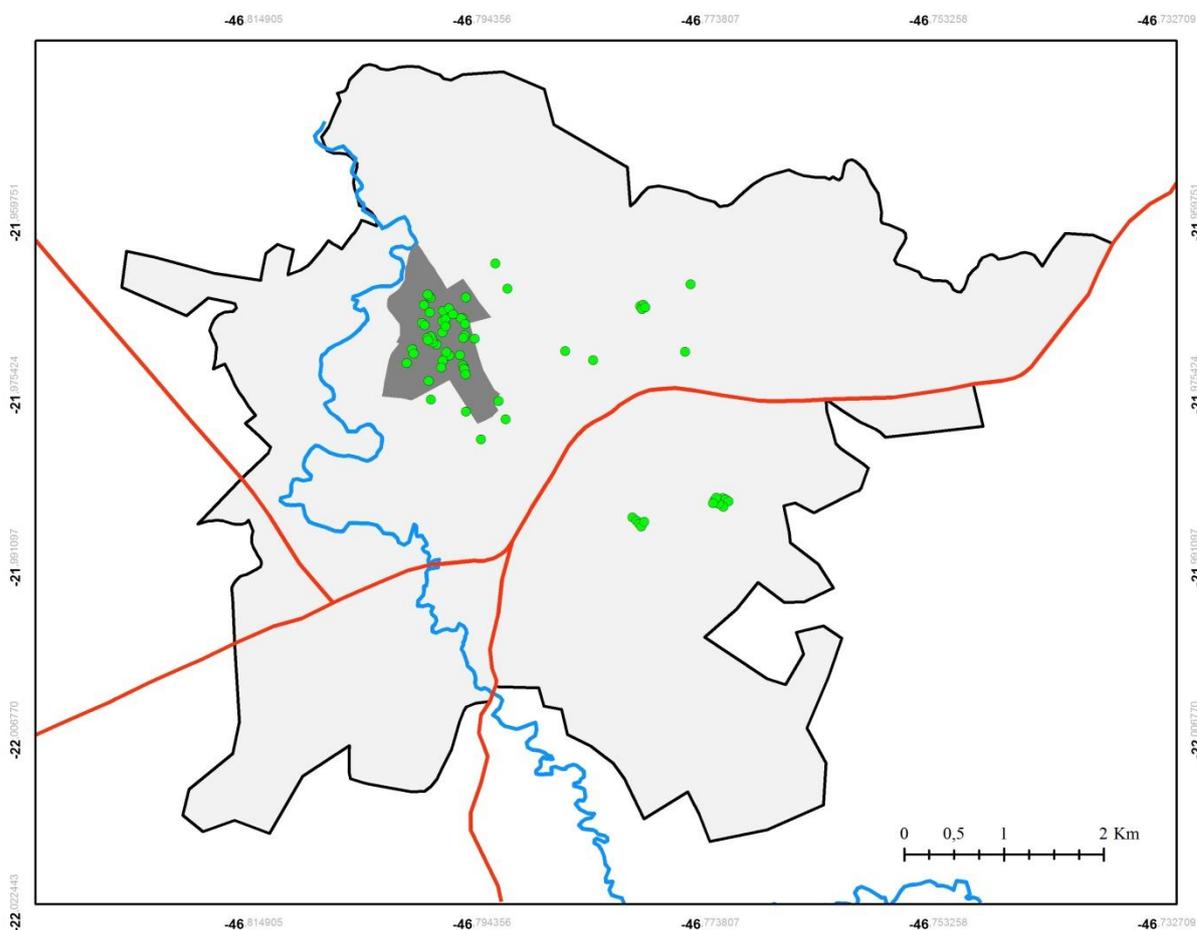
A verticalização nas cidades brasileiras apresenta uma característica revolucionária na paisagem urbana, sendo por vezes destacada como um “termômetro” da modernidade. Residir em edifícios é apresentado como uma representação de status social, atrelada ao ideal de boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. Porém, produz impactos na estrutura social e econômica das urbes, interferindo no trânsito, nas temperaturas e em todo o ambiente circundante quando não corretamente planejada.

As experiências de verticalização ineficazes muitas vezes aconteceram pela ausência de discussões que pudessem conciliar de maneira equilibrada as preocupações tanto dos agentes públicos como os interesses dos agentes que operam no mercado privado. Dessa forma, o planejamento por meio de órgãos público é indispensável para a coordenação do desenvolvimento vertical, podendo ser executado por meio de legislação urbana, como o Plano Diretor. Quando a verticalização é feita com planejamento, possibilita um adensamento urbano eficiente, que, por sua vez, reduz os deslocamentos, os gastos com infraestruturas na implantação de novos loteamentos, consumo menor de terras e maior vitalidade urbana (FGMF, 2015).

Em São João da Boa Vista, a verticalização é baixa e ocorre com mais frequência e diversidade na área central da cidade, como pode ser visto no mapa da figura 11. Nesta região, os edifícios possuem mais pavimentos, como: Edifício Saint Germain, com 17 pavimentos; Edifício Flamboyant (17 pavimentos); Edifício Clarice, 15 pavimentos; Edifício Brasil, 16 pavimentos. Parte considerável dos edifícios de mais alto gabarito da cidade se concentra nos arredores da Praça Joaquim José, todos com uso residencial ou majoritariamente residencial e,

considerados de alto padrão. Há alguns outros com mais de seis pavimentos em bairros próximos a Área Central, estes considerados de médio padrão.

Verticalização em São João da Boa Vista



LEGENDA

- Edificações Verticais (4 ou mais pavimentos)
- Rodovias
- Área Central
- Rio Jaguari Mirim
- Mancha Urbana Contínua



Escala: 1:50.000

Google Earth Pro (2016)
Sistema de Coordenadas Geográficas
Sirgas 2000

Realização:
Charles Serra Tabarin (2016)

FIGURA 11: VERTICALIZAÇÃO EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP).

Nas regiões Sul e Leste da cidade, há conjuntos de prédios com gabaritos de 3 a 6 pavimentos, de uso residencial. Na região Leste, onde se concentram as populações com maior renda, os edifícios são de médio e alto padrão. No centro universitário Unifeob, também no Leste, há um edifício com quatro pavimentos. Já na região Sul, área de menor

renda, as duas concentrações de edificações verticais são de conjuntos habitacionais de interesse social (Núcleo Habitacional “Professor Cavalcante” e Condomínio Eldorado).

O Plano Diretor de São João da Boa Vista vigente desde 2006 estabelece, em relação à verticalização que apenas alguns bolsões de verticalização poderão ser ocupados por edifícios com mais de 12 metros de altura, fora da Zona Central, sendo que pertencem a esse zoneamento

(...) os imóveis que possuem frente para a Rua Henrique Martarello (ambos os lados) e para a Avenida Dr. Octávio da Silva Bastos. Outros locais poderão ser permitidos, desde que aprovados pelo CMU (Conselho Municipal de Urbanismo) e SMPG (Setor Municipal de Gestão e Planejamento) (NICOLAU, 2001).

Já na Zona Central, é permitida a construção de edifícios com mais de 12 metros de altura nos imóveis que estão fora do raio de 300 m de distância do Teatro Municipal e dentro do perímetro delimitado para zona central (NICOLAU, 2001).



FIGURA 12: VISTA DA REGIÃO CENTRAL DA CIDADE, COM DESTAQUE PARA A VERTICALIZAÇÃO.

Créditos: Charles S. Tabarin (2016).

Nos últimos anos, não foram construídos edifícios de mais de seis pavimentos na cidade, apenas estruturas verticais com seis ou menos pavimentos. Sendo assim, a verticalização na cidade se apresenta de maneira controlada, concentrada na região central.

5.4.2 VAZIOS URBANOS

Os vazios urbanos são áreas inutilizadas ou subutilizadas no pleno em suas possibilidades ou em desuso, em termos genéricos. Estes espaços presentes também na malha urbana de São João da Boa Vista são consequências dos inúmeros processos históricos,

políticos, econômicos e geográficos da produção do espaço urbano na cidade. Estes espaços poderiam ser utilizados como áreas para construção de novas vias, habitação social, assim como infraestruturas básicas como áreas de lazer, parques, praças, escolas ou postos de saúde, em falta em partes da cidade. Na imagem de satélite “Maiores Vazios Urbanos em São João da Boa Vista”, na figura 13, pode ser visualizada a quantidade desses espaços presentes entre a mancha urbana da cidade.

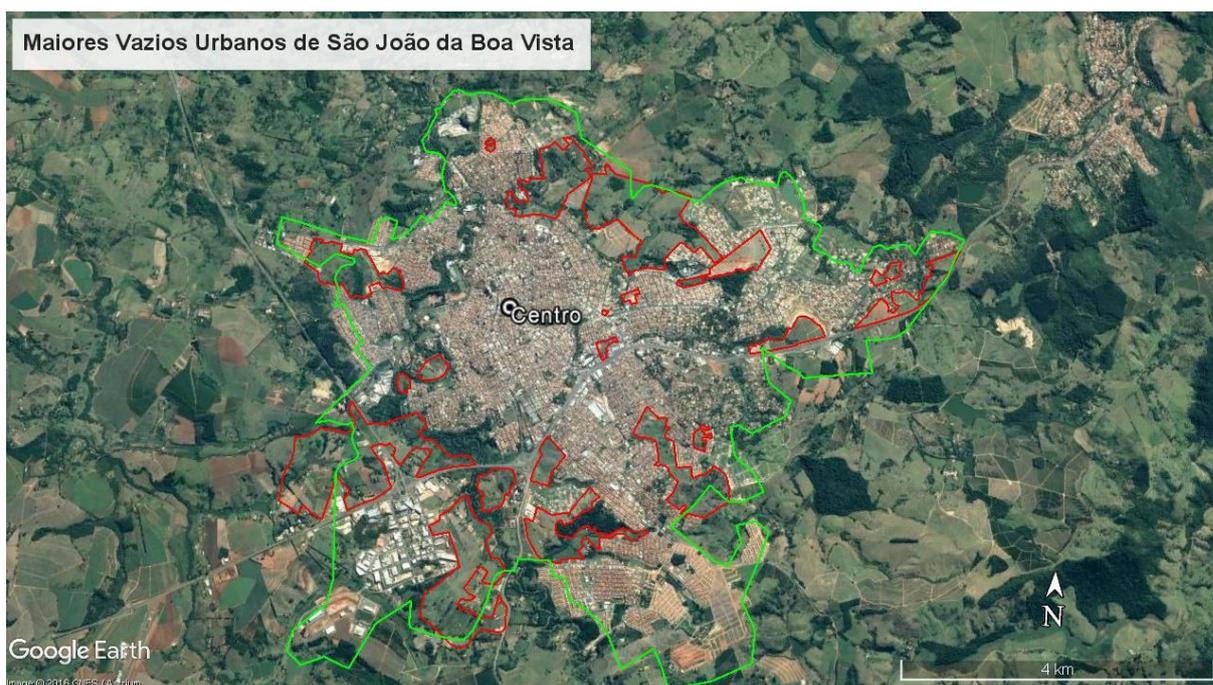


FIGURA 13: VAZIOS URBANOS.

Legenda: Imagem de satélite evidenciando os maiores vazios urbanos (em vermelho) inseridos na mancha urbana contínua (em verde) de São João da Boa Vista (SP). Fonte: *Google Earth Pro* (2016).

Elaboração: Charles Serra Tabarin (2016).

Na imagem de satélite, é possível visualizar que os vazios urbanos estão presentes nas periferias de todas as regiões da cidade, sendo algumas próximas da área central, totalmente inseridas entre a mancha urbana.

Por vezes, esses vazios representam espaços reservas destinados à valorização, em regiões estratégicas da cidade para, no futuro, os proprietários de terras lotearem e obter lucro, impedindo o uso social das terras urbanas. Em poucos casos, os vazios urbanos se apresentaram como áreas de proteção permanente (vegetação, hidrografia, presença de áreas úmidas, ou solos inapropriados para assentamento de planos habitacionais). Dessa forma, esses espaços poderiam ser utilizados para a construção de habitações de interesse social, em localizações mais próximas à região central e dotadas de infraestrutura do que as atuais.

Além da destinação das terras para a valorização, alguns elementos construídos também podem afetar a maneira de apropriação do território. Grandes elementos como as ferrovias, rodovias e linhas de alta tensão, muitas vezes agiram como indutores do crescimento, mas também acabaram por gerar áreas de vazios urbanos ou a interrupção de vias. Os rios que atravessam o município, por sua vez, também contribuíram como barreiras para o crescimento da urbe.

5.4.3 TRANSPORTE COLETIVO

Devido ao forte espraiamento que a cidade de São João da Boa Vista vem sofrendo, torna-se essencial compreender a mobilidade urbana através do transporte coletivo. O transporte coletivo na cidade é executado por linhas de ônibus urbano, atualmente operadas pela empresa Rápido Sumaré. Conta com um terminal urbano no centro da cidade e um terminal rodoviário, próximo ao trevo de acesso às rodovias SP-342 e SP-344.

Segundo levantamento de FGMF (2015), ao se estabelecer zonas de impacto com raio de 300 metros em torno dos eixos das linhas de ônibus, o serviço de transporte coletivo cobre quase a totalidade da área urbana, como pode ser visualizado no mapa da figura 14.

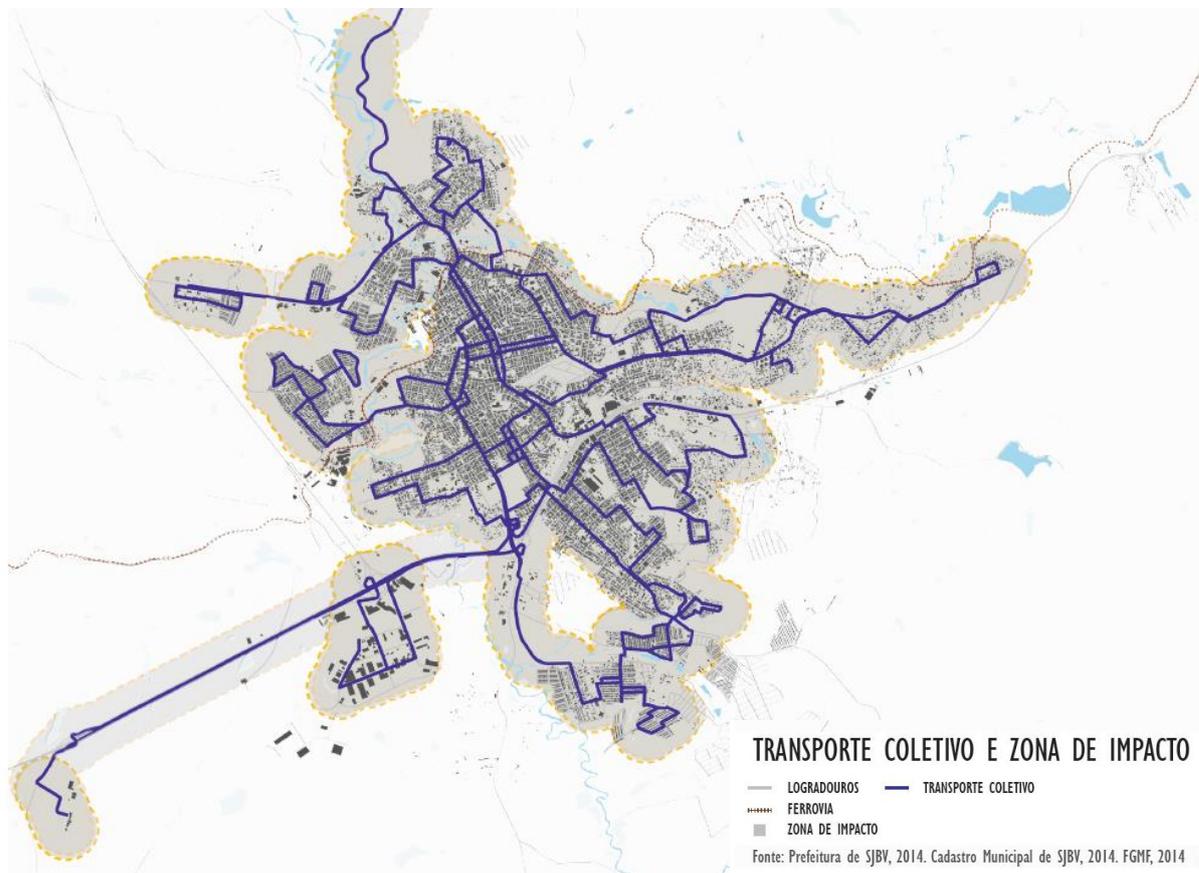


FIGURA 14: MAPA DE TRANSPORTE COLETIVO E ZONA DE IMPACTO.

As áreas sem cobertura são pontuais e se distribuem em diferentes regiões: a Leste vemos loteamentos de recente ocupação, próximos a novos condomínios fechados e também a zona de interface com Águas da Prata; no Sudeste temos áreas não cobertas e que se configuram por lotes ocupados, mas de baixa densidade populacional; e no extremo Sul há a implantação de novos projetos habitacionais (FGMF, 2015).

Com o apresentado, pode-se constatar que o sistema de transporte coletivo da cidade é eficiente no que tange a cobertura territorial, contudo cabe uma investigação mais ampla sobre a eficiência prática no atendimento à população da cidade, especialmente dos bairros mais novos e distantes do centro da cidade.

5.5 AÇÕES DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

A ação de agentes produtores do espaço urbano em São João da Boa Vista resultou em uma configuração de espaço urbano segregado, onde há áreas separadas destinadas às classes mais abastadas e regiões concentradoras de famílias de classe baixa, como pode ser interpretado com o mapa da figura 14. Nas regiões central e leste da cidade se encontram os setores censitários com domicílios de maior renda média da cidade. Enquanto os condomínios fechados horizontais se localizam na região leste da cidade, com exceção de um condomínio de classe média, localizado às margens de uma rodovia, na região sul.

Mapa de Setores Censitários Urbanos por Renda Média Domiciliar

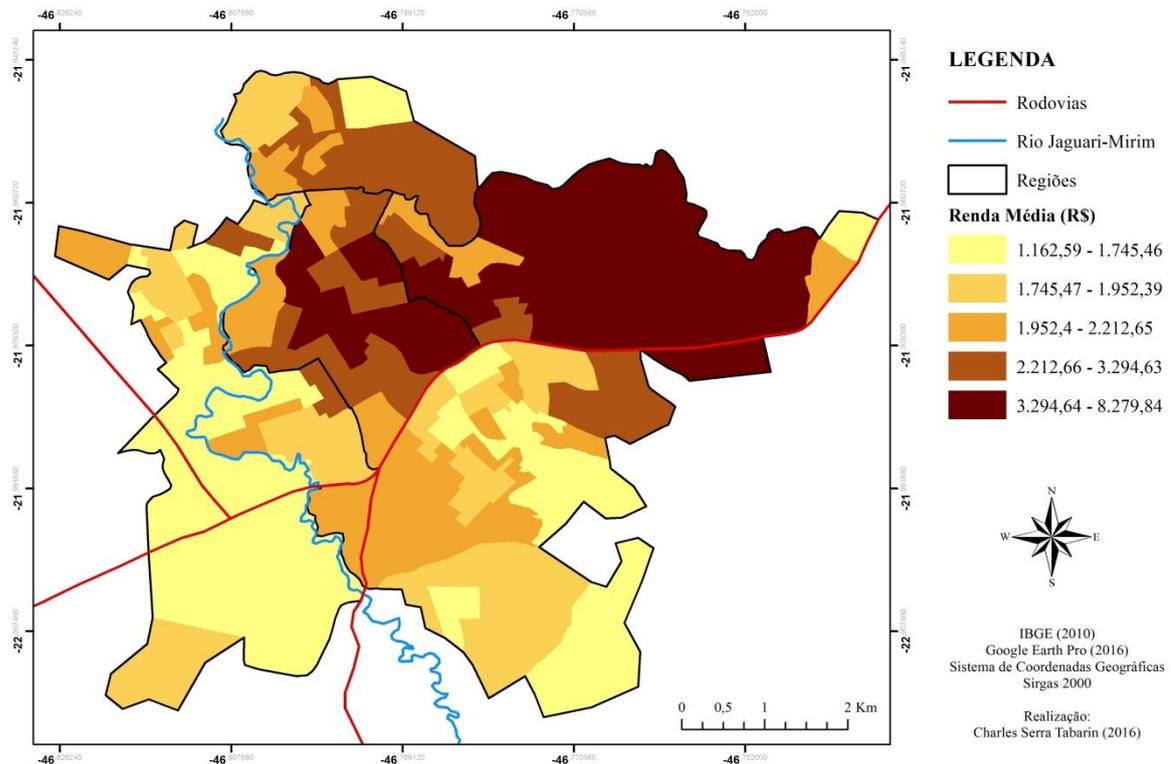


FIGURA 15: MAPA DE SETORES CENSITÁRIOS URBANOS POR RENDA MÉDIA DOMICILIAR (EM REAIS).

O plano diretor da cidade atualmente em vigor estabelece uma “linha divisória” no meio da cidade, resultando em uma tendência na qual as residências de classe média e alta, se concentram nos bairros em direção à serra da Mantiqueira (leste) e, as classes populares em direção a oeste e sul, no sentido de Campinas e São Paulo, onde é permitido todo tipo de atividade produtiva, comercial e de prestação de serviço. Isso pode ser comprovado pelo mapa de renda média domiciliar, assim como o tamanho dos imóveis localizados nas regiões mencionadas.

Os proprietários fundiários, uma das classes de agentes sociais, almejam atingir a maior renda através da valorização de suas terras, tornam-se promotores imobiliários, constroem, vendem e loteiam. Na maioria das vezes, quando se tratam de áreas de baixo interesse de valorização, cabe ao Estado lotear as terras e destiná-las aos conjuntos habitacionais de interesse social. Contudo, observando o caso de São João da Boa Vista, percebe-se um efetivo interesse dos agentes imobiliários em produzir espaços habitacionais destinados a populações de baixa renda, em parceria com o Estado e com financiamentos públicos.

Em consonância com o Estado, produziu-se as habitações de interesse social nas regiões mais afastadas do centro da cidade. A região sul concentra grande parte dos novos empreendimentos destinados à habitação social, isso porque a área concentra as famílias de menor renda da cidade, afastada do núcleo central pela rodovia SP-342, que divide a cidade em duas. Apenas dois conjuntos habitacionais se encontram fora da região sul.

Como fonte para a verificação do papel do Estado, atuante através do Executivo Municipal (Prefeitura Municipal), foi entrevistado o engenheiro civil Júlio Lino, representante da Assessoria de Planejamento da Prefeitura Municipal. Iniciando a entrevista, foi perguntado sobre as ações e interferência da Prefeitura na expansão da mancha urbana, assim como acontece a autorização para construção de loteamentos. Segundo Júlio Lino (2016),

O plano diretor vigente e a Lei de parcelamento de solo regem essas ações. O interessado protocola o pedido de certidão de uso de solo, na sequência o pedido de diretrizes viárias para implantação de loteamento, esses pedidos são analisados pelos departamentos competentes e passam por conselhos e comissões, após essa emissão de diretrizes, os interessados finalizam os projetos, aprovam nos órgãos estaduais (Graprohab, Cetesb) e concessionárias (Sabesp, Elektro) e no município. Há restrições quanto à localização (fora do perímetro urbano) e tipo de loteamento (zoneamento industrial, por exemplo) (LINO, 2016).

Ainda segundo o engenheiro, as leis que administram o crescimento e implantação de loteamentos na cidade são as seguintes: Lei Plano Diretor (Lei 1926 de 19 de outubro de 2006); Lei de Parcelamento de Solo (Lei n.º 1.366, de 07 de julho de 2004); Lei 6766 (de 19 de dezembro de 1979); Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001) e Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei 12.587 de 3 de janeiro de 2012).

Quanto à implantação de habitação de interesse social, Júlio Lino coloca que essa segue o Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) do município. “O PHIS é um dos instrumentos de implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e deve cumprir o papel de planejar as ações do setor habitacional, de forma articulada com os demais níveis do governo” (G&A, 2011).

Sobre as desapropriações das terras rurais que são convertidas em novos loteamentos urbanos, Lino diz o seguinte: “as desapropriações seguem as áreas indicadas no atual PHIS, os que vivem da terra normalmente usam os recursos para comprar outras propriedades e continuar o seu trabalho rural” (LINO, 2016).

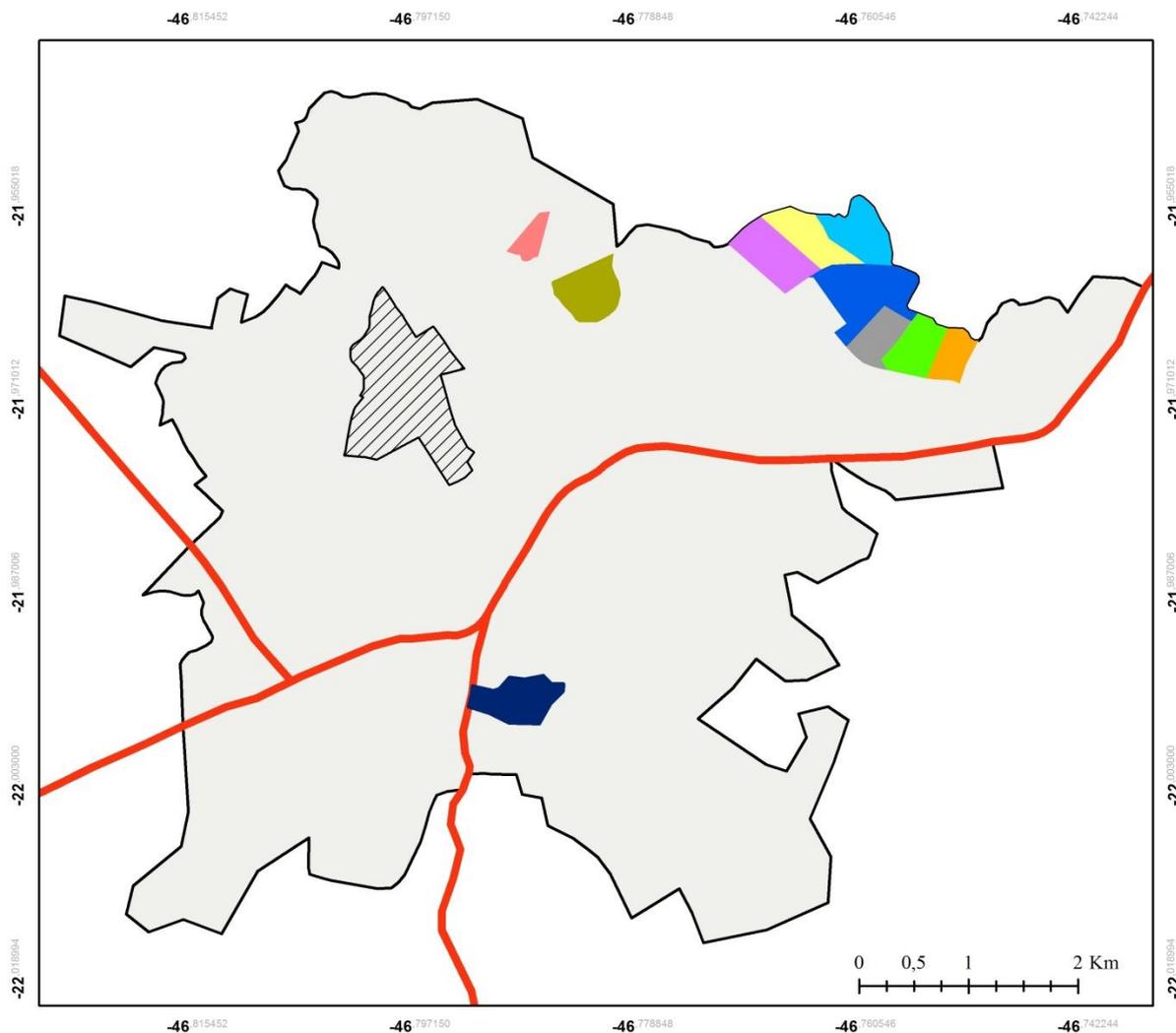
Partindo da entrevista concedida pelo engenheiro Julio Lino, compreende-se que a organização do processo de crescimento urbano de São João da Boa Vista segue as diretrizes jurídicas municipais. Cabe questionar a questão social que envolve as desapropriações das terras rurais para o desenvolvimento de novos loteamentos, já que, com a conversão de

propriedades rurais em urbanas, o valor da terra sobe e dificulta seu acesso pelos trabalhadores rurais desapropriados.

5.5.1 CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os agentes produtores do espaço urbano realizam escolhas locacionais dos condomínios de médio e alto padrão da cidade, que são essencialmente definidas pela acessibilidade, próximas a vias de maior velocidade. Em São João da Boa Vista, analisa-se que os empreendimentos se situam numa região da cidade com alta presença de equipamentos urbanos sofisticados, como um hospital particular, referência na região, clínicas médicas especializadas, além de um campus de uma faculdade local. Relacionando às estratégias utilizadas pelos agentes da produção territorial, essa região concentradora de condomínios fechados, que pode ser visualizada na figura 16, se situa próxima à Rodovia SP-342 (Rodovia Governador Adhemar de Barros) que liga Campinas ao Sul de Minas, permitindo rápidos deslocamentos para outras cidades.

Condomínios Fechados Horizontais



LEGENDA

 Fazenda das Areias	 Valle da Prata
 Vista da Serra	 Residencial das Macaubeiras
 Portal da Serra	 Residencial Pôr-do-Sol
 Serra do Prata	 Área Central
 Morro Azul I	 Mancha Urbana Contínua
 Lago do Prata	 Rodovias
 Morro Azul II	



Escala: 1:50.000

Google Earth Pro (2016)
Sistema de Coordenadas Geográficas
Sirgas 2000

Realização:
Charles Serra Tabarin (2016)

FIGURA 16: MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA.

Apesar da proximidade com a Rodovia, os loteamentos se encontram integrados à malha urbana e se situam frente a duas importantes avenidas da cidade, também facilitando o deslocamento intraurbano dos moradores.

Os seguintes condomínios estão instalados na cidade: Morro Azul I e II; Vista da Serra; Portal da Serra; Residencial das Macaubeiras; Residencial Pôr do Sol; Serra do Prata; Lago da Prata; Valle da Prata e Fazenda das Areias. Alguns deles podem ser visualizados nas seguintes figuras:



FIGURA 17: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALLE DA PRATA.

Legenda: a) Portaria de entrada; b) Imagem de satélite do condomínio; c) Localização do condomínio na cidade.

Organização: Charles Serra Tabarin (2016).

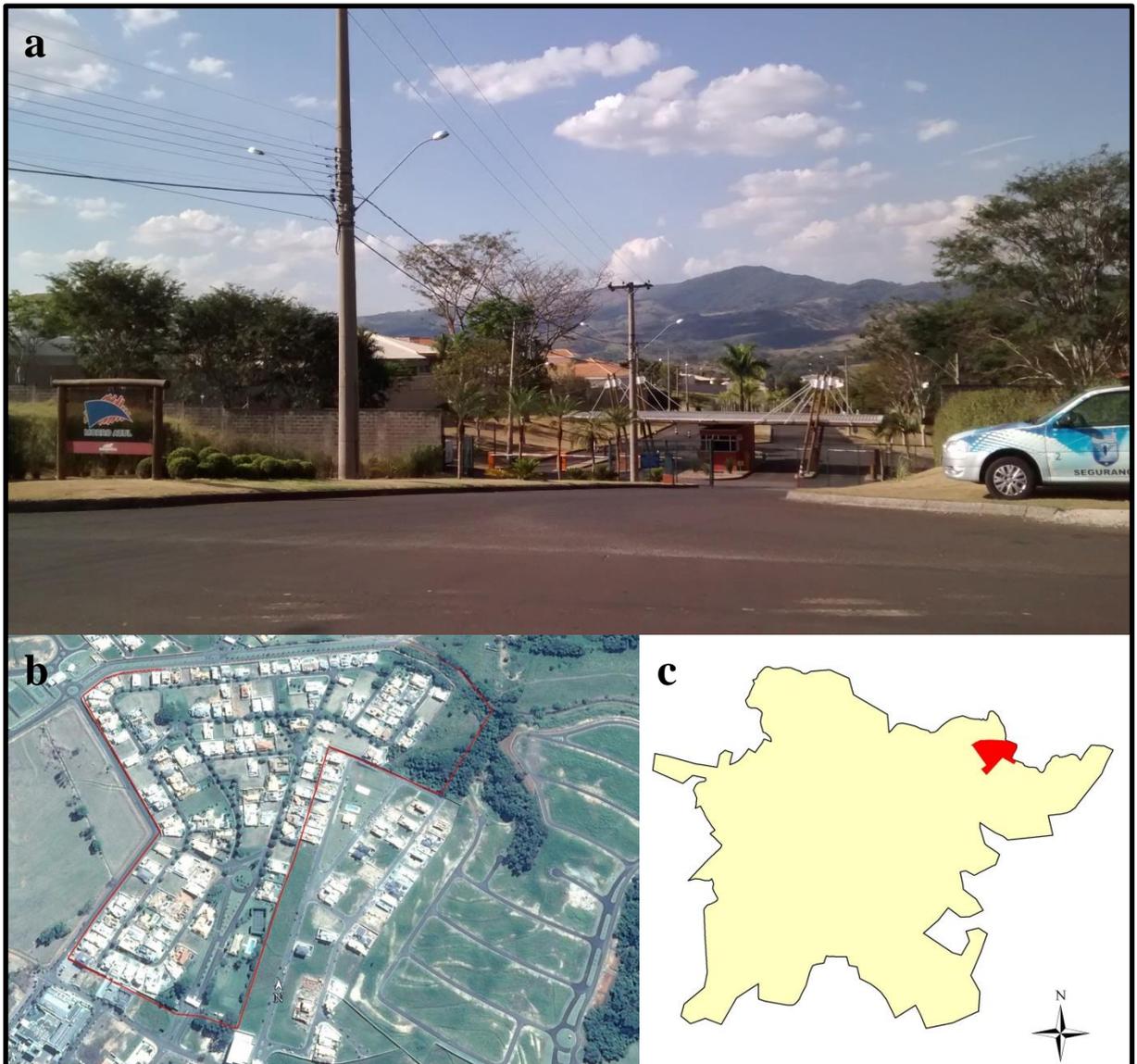


FIGURA 18: CONDOMÍNIO MORRO AZUL I.

Legenda: a) Portaria de entrada; b) Imagem de satélite do condomínio; c) Localização do condomínio na cidade.
Organização: Charles Serra Tabarin (2016).

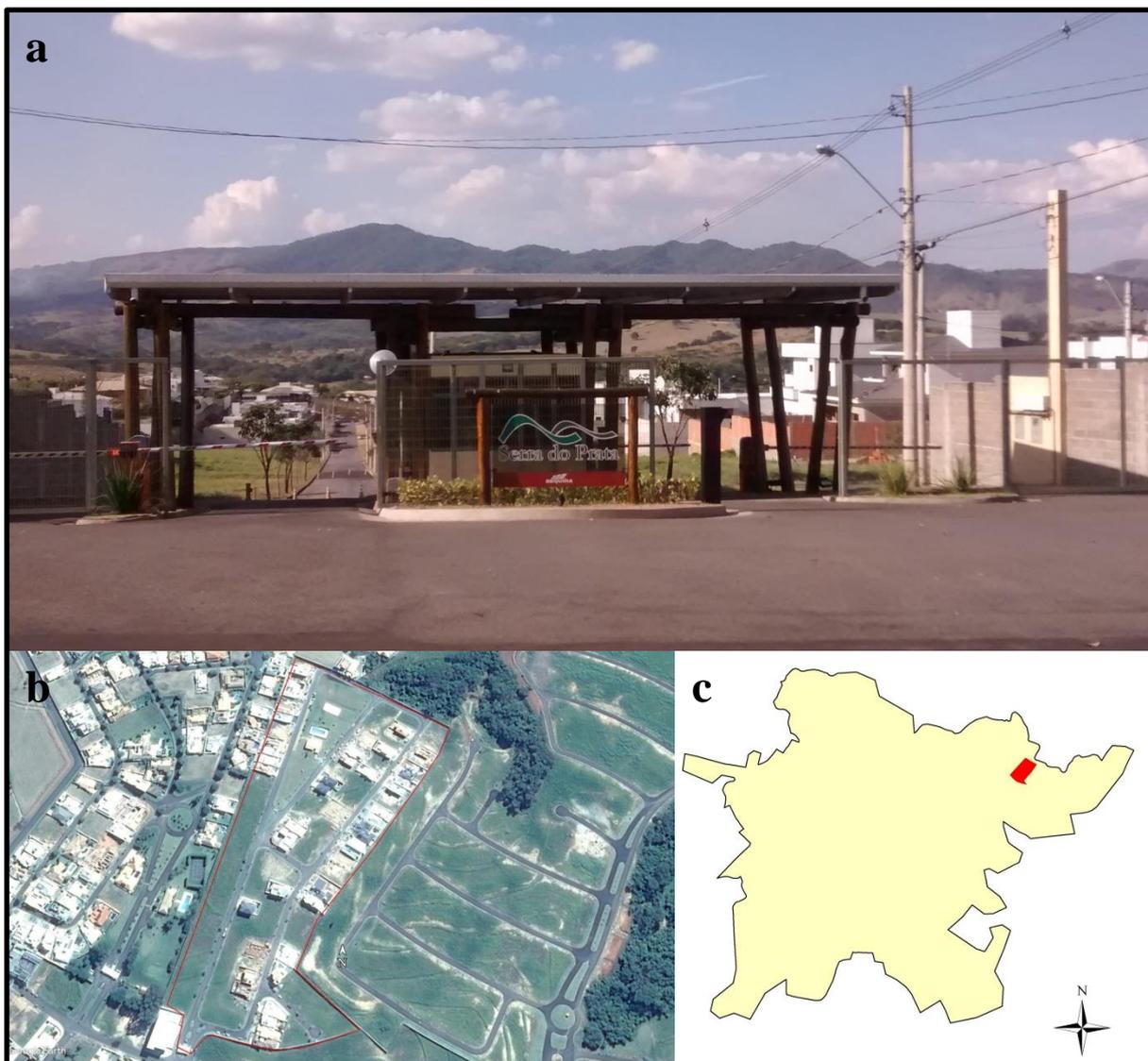


FIGURA 19: CONDOMÍNIO SERRA DO PRATA.

Legenda: a) Portaria de entrada; b) Imagem de satélite do condomínio; c) Localização do condomínio na cidade.
Organização: Charles Serra Tabarin (2016).

Todos os nomes, assim como o chamado “diferencial” dos condomínios se associa com a natureza, buscando convidar os moradores para uma experiência de contato com o verde, com a tranquilidade e ar puro, ou uma nova forma de habitar, que os diferencia dos outros moradores da cidade. Essa é uma estratégia utilizada pelos promotores imobiliários para a venda dos condomínios. Em alguns condomínios, a mensagem do contato com a natureza é transmitido inclusive pelo logo, como pode ser visto na figura 20.



FIGURA 20: EXEMPLO DE LOGOS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Fonte: Sequoia Loteamentos (2016).

5.5.2 CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Os conjuntos habitacionais de interesse social estão sendo construídos em São João da Boa Vista desde o ano de 1978, com programas governamentais financiando a construção de diversos bairros e núcleos de residências voltadas a populações de baixa renda. Esses conjuntos têm em comum, além da homogeneidade, a ocupação de áreas desvalorizadas e isoladas, desprezadas pelos agentes imobiliários para a construção de loteamentos para classes média e alta. Esse tipo de habitação e seu papel na construção do espaço urbano serão tratados com mais detalhes no item seguinte, “Políticas Habitacionais em São João da Boa Vista”.

5.5.3 PROBLEMAS NO SETOR IMOBILIÁRIO

Sobre os loteamentos implantados recentemente por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, os principais meios de comunicação da cidade denunciam as condições nem sempre adequadas das casas populares. Uma das notícias aponta a ausência de infraestruturas em um dos maiores bairros implantados pelo Programa, o Parque dos Resedás. Em entrevista

ao Jornal O Município, os moradores reclamam de falta de equipamentos de saúde, que só são encontrados no bairro vizinho (Jardim das Azaleias). Outra das frequentes reclamações é quanto à paisagem do bairro, que consiste em “puro cimento”, “não possui nada além de casas e mais casas”, conta a dona de casa entrevistada Thalita Andrade, na reportagem. Em conjunto com a falta de áreas de lazer, inexistentes no extenso loteamento. Um abaixo-assinado foi feito no bairro reivindicando melhorias para o local (OLIVA, 2016).

As reclamações quanto às áreas de lazer da cidade não se restringem a esse bairro. Em outra notícia, os moradores reclamam do Centro de Lazer, situado no Jardim dos Ipês, bairro de casas populares construído com financiamento estatal com fundo social. Apesar da diversidade de recursos disponíveis para o lazer neste centro, o mesmo se encontra em condições que dificultam o uso por parte da população local, já que enfrenta a falta de manutenção e descaso por parte do poder público. A reportagem ainda aponta problemas semelhantes em outros três bairros periféricos, Santo Antônio, Bairro Alegre e Pedregulho (MUNICÍPIO, 2014).

Recentemente, novas reclamações têm surgido no bairro de habitação social Jardim das Tulipas. Dentre as queixas dos moradores, há a falta de infraestrutura. Em uma das ruas do bairro não há asfaltamento e iluminação, além de descarte irregular de lixo e problemas com a rede de esgoto (G1, 2016).

Essas notícias retratam o descaso dos agentes sociais que implantam e administram a infraestrutura dos bairros de habitação social. As empresas contratadas para a execução das obras buscam construir o maior número de casas com o menor custo possível, resultando em problemas estruturais na moradia, como a falta de muros de arrimo que impeça a água das casas altas cair nas de terreno mais baixo. Ou seja, as empresas se apropriam do financiamento público e entregam residências de qualidade questionável.

O Estado como financiador dos empreendimentos, deixa de avaliar as condições das moradias entregues pela iniciativa privada. Além disso, não implanta as estruturas mínimas necessárias, tais como postos de saúde, escolas, creches e espaços de lazer, cultura e esportes, que atendam a população local.

Constata-se que não são apenas os loteamentos destinados à habitação social que carecem de infraestruturas mínimas. Alguns dos novos empreendimentos, inclusive destinados às populações de classe alta, deixaram de atender as leis locais. Em alguns loteamentos, incluindo condomínios fechados de alto padrão, não foram destinados às áreas mínimas de lazer e destinação a espaços verdes, de acordo com a lei municipal que regulariza o Plano Diretor.

Dada esta situação, o Ministério Público Local, representado pelos promotores de justiça Donisete Tavares Moraes Oliveira e Guilherme Athayde Ribeiro Franco, embargou diversos loteamentos na cidade, apontando as irregularidades já relatadas, utilizando aspectos urbanísticos, de legalidade e ambientais. Em reunião do Conselho Comunitário de Segurança de São João da Boa Vista, disponível no *Youtube*, o promotor afirmou que “enquanto promotor de justiça ele analisa se os loteamentos cumpriram rigorosamente a legislação federal, municipal e, por via reflexa, questões urbanísticas”. Além disso, ele ainda colocou que nos últimos três anos (2012-2016) ocorreu uma expansão imobiliária em São João que é inexplicável e incompreensível em muitos sentidos, já que se apresenta acima da demanda mercadológica (OLIVEIRA, 2016).



FIGURA 21: LOTEAMENTO “COLINAS DO ALEGRE”.

Legenda: a) Placa indicando a suspensão da venda de lotes do loteamento pela justiça; b) Imagem de satélite do loteamento; c) Localização do loteamento na cidade. Organização: Charles Serra Tabarin (2016).

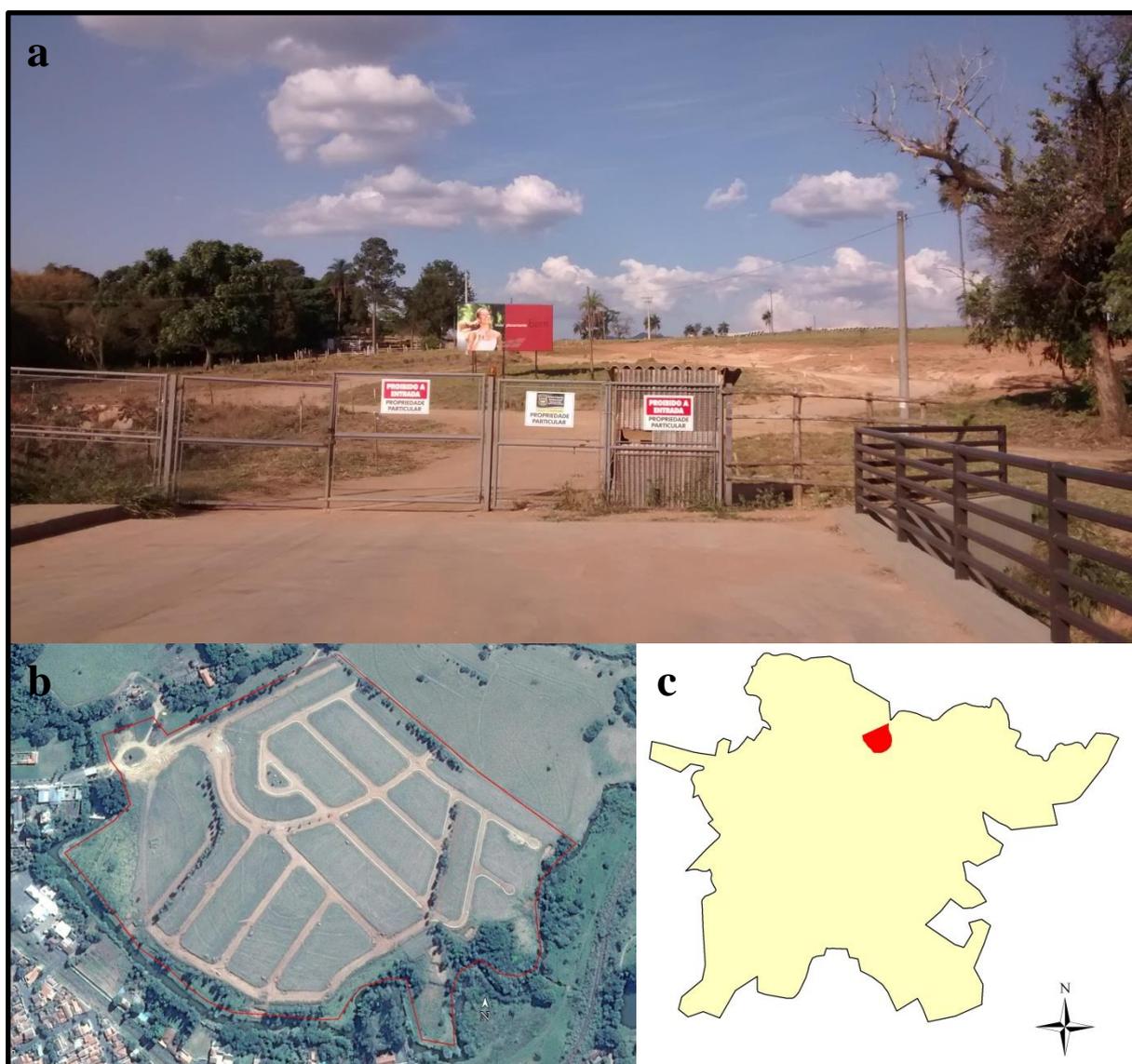


FIGURA 22: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS (EM IMPLANTAÇÃO).

Legenda: a) Futura entrada; b) Imagem de satélite do condomínio; c) Localização na cidade. Organização: Charles Serra Tabarin (2016).

A problemática dos loteamentos irregulares e das aprovações sem maior controle por parte da Prefeitura Municipal se iniciou com a expansão do perímetro urbano de São João da Boa Vista, fato que permitiu que todos os proprietários de terras, antes rurais, tivessem o direito de construir loteamentos. Com isso, o número de loteamentos em construção na cidade se expandiu em quantidade e tamanho, contudo as infraestruturas básicas não correspondem a essa expansão.

Ainda na reunião, Donisete Oliveira explana que os empresários da cidade estão cometendo um crime contra a população ao construírem loteamentos sem área de lazer, esportes e meio ambiente. Em um dos casos, apesar da Lei 1.366 (Plano Diretor) assegurar um espaço de 10% de o loteamento deve ser destinado a espaços de lazer, a Prefeitura aprovou um loteamento com apenas 2% de área de lazer (OLIVEIRA, 2016).

Outro grave caso envolveu o condomínio residencial “Pôr do Sol”, o qual teve um profissional que participou diretamente da confecção do projeto de revegetação e urbanístico ambiental e, que também participou da votação de aprovação do residencial na Comissão de Análise de Parcelamento do Solo. Isso fere os princípios de imparcialidade que devem reger os atos da administração pública.

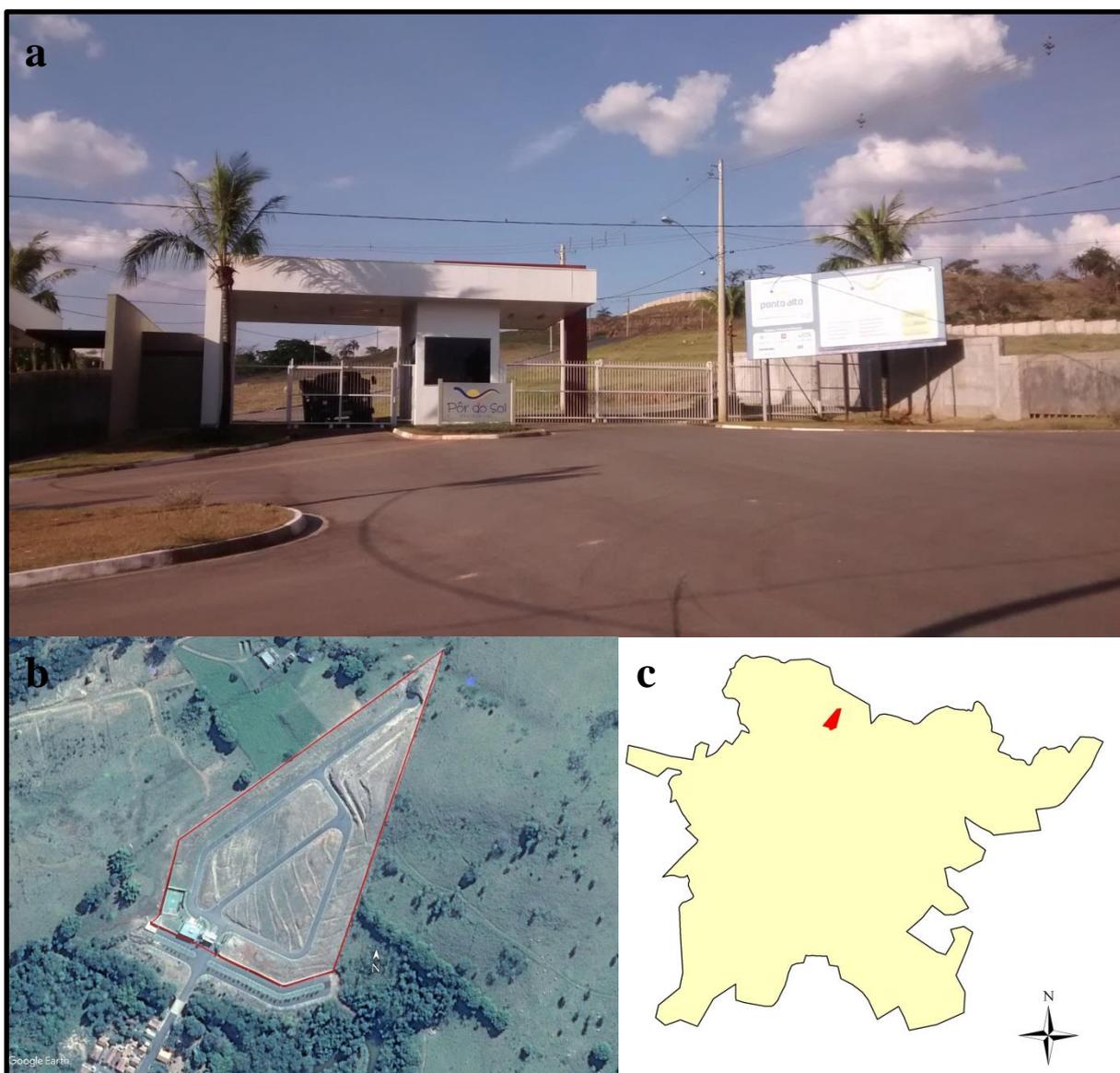


FIGURA 23: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PÔR-DO-SOL.

Legenda: a) Portaria de entrada; b) Imagem de satélite do condomínio; c) Localização do condomínio na cidade.
Organização: Charles Serra Tabarin (2016)

Com isso, suspendeu-se na cidade a aprovação de novos loteamentos até a liberação do novo Plano Diretor da cidade, que deve ser aprovado ainda em 2016.

Além dos acontecimentos relatados que rondam o setor habitacional e imobiliário da cidade, outra polêmica é posta em evidência, desde o começo da gestão do atual prefeito, Vanderlei Borges de Carvalho, do Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB). O responsável pelo Setor de Habitação da Prefeitura Municipal é um empresário conhecido na cidade, Alencar Aguiar Neto, proprietário de uma construtora que trabalha na edificação de casas populares na cidade. Segundo denúncia de um jornal local, o departamento de habitação tem convocado, por meio de carta, as pessoas que se inscreveram nos programas de habitação popular nos últimos anos, para, além de atualizar cadastro para posterior participação no sorteio das unidades que estão sendo construídas na periferia da cidade, assinar um termo de filiação na “Associação dos Sem Casa”, entidade recentemente fundada pelo próprio Diretor de Habitação, Alencar Aguiar Neto. Uma senhora que se recadastraria para concorrer à habitação social afirmou que foi dito que não poderia participar do sorteio de casas populares, caso não se afiliasse a associação (MUNICÍPIO, 2013).

A entidade “Associação dos Sem Casa” é responsável pelos programas habitacionais na cidade e ela recebeu da Câmara dos Vereadores cem mil reais em 2013 e outros quatrocentos mil reais da administração municipal anterior, do mesmo partido da administração atual (PMDB). O Ministério Público, por meio do promotor Guilherme Athayde Ribeiro Franco, abriu inquérito para investigar possíveis irregularidades neste processo (MUNICÍPIO, 2013).

Isso demonstra a atuação de um duplo agente produtor do espaço urbano, já que ele induz a ação do Estado sobre o espaço urbano, além de contribuir como promotor imobiliário para a produção do mesmo.

Ademais, no dia 17 de novembro de 2016, a Polícia Civil da cidade fez uma busca no Departamento Jurídico da Prefeitura de São João da Boa Vista, e também no escritório particular e na casa da Diretora Jurídica da Prefeitura, Hellen Falavigna. O mandado de busca e apreensão foi expedido pela juíza criminal de São João, Elani Mendes Marum. O motivo da operação seriam possíveis irregularidades cometidas pela diretora, entre elas algumas relacionadas a loteamentos. O caso levou à diretora solicitar o afastamento de suas funções, se

defendendo das acusações. O Ministério Público da cidade continua as investigações (MUNICÍPIO, 2016).

5.5.4 NOVO PLANO DIRETOR: REGULAMENTAÇÃO DO ESTADO

Para a elaboração de um novo Plano Diretor foram executados estudos urbanos e socioeconômicos que diagnosticaram a estrutura urbana de São João da Boa Vista, assim como a divulgação de dados socioeconômicos atuais e previsões estatísticas de crescimento populacional. Alguns desses estudos elaborados apontaram que a cidade é pouco densa, o que reflete em maiores gastos com infraestrutura e manutenção por parte do poder público, já que a cidade se estendeu pelas antigas terras rurais.

A construção do Plano Diretor contou com a participação direta da população, através de audiências públicas em inúmeros bairros, além da possibilidade da participação por meio do *site*: www.saojoao2050.com.br. O *site* conta ainda com os objetivos do Plano Diretor e do Plano Estratégico São João 2050, em conjunto com os materiais utilizados como referência pelos elaboradores, bibliografia, notícias, fóruns, leis relacionadas e os resultados das audiências públicas, entre outros conteúdos.



FIGURA 24: HOMEPAGE DO SITE “SÃO JOÃO 2050”.

Fonte: São João 2050 (2015).

Além dos estudos e participações para a elaboração do novo Plano Diretor, a Prefeitura Municipal criou o Plano Estratégico São João 2050, que tem por objetivo pensar o desenvolvimento da cidade com visão de médio e longo prazo e busca basear o futuro da cidade baseado em cinco grandes eixos estratégicos: Mobilidade e Transporte, Desenvolvimento Sustentável, Serviços e Equipamentos Públicos, Espaços Públicos e Segurança, Habitação e Saneamento.

Retornando à entrevista do representante da Assessoria de Planejamento Municipal, foi perguntado sobre como o Executivo Municipal pode contribuir para promover o direito à cidade. O engenheiro civil Julio Lino coloca que

Utilizando os vazios urbanos para criação de novas habitações, assim controlando a expansão da mancha urbana, criando centralidades e equipando as todas as regiões com serviços e equipamentos públicos de saúde, esporte, lazer, cultura e educação, melhorando a mobilidade urbana da cidade toda e investindo nos projetos de crescimento estratégico previsto no Plano São João 2050 (LINO, 2016).

Com os estudos e participação da população, foram incluídas propostas para o novo Plano Diretor, como o adensamento da área urbana do município, por meio da redução do perímetro urbano e novas diretrizes para incentivar essa ocupação, como planos para um IPTU progressivo. O adensamento e estancamento da atual política municipal de espraiamento urbano reduzem os gastos com infraestruturas em loteamentos afastados do núcleo urbano, diminui a necessidade de grandes deslocamentos dos habitantes de áreas isoladas, contêm a periferização da cidade e restringe o fenômeno da segregação socioespacial e conseqüente democratização do direito à cidade.

Mesmo com a redução do perímetro, os proprietários fundiários que já haviam dado entrada na liberação de loteamentos em suas terras, podem entrar na justiça para a liberação segundo o antigo perímetro urbano. Segundo o promotor de justiça Donisete Tavares Moraes Oliveira, cerca de dezenove projetos de loteamentos se encontram nessa situação (OLIVEIRA, 2016).

Possivelmente haverá um conflito de interesses entre os planejadores e representantes da sociedade civil e os proprietários fundiários dos loteamentos aprovados e que, provavelmente, ficarão fora do novo perímetro urbano. Contudo é improvável que isso ocorra, e os loteamentos já aprovados poderão ser incluídos no novo perímetro urbano reduzido, se beneficiando da lei anterior.

5.6 POLÍTICAS HABITACIONAIS EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Os conjuntos habitacionais horizontais de baixa renda se tornam grande tendência no mercado imobiliário recente, devido ao extenso processo de financiamento do Estado, destinado à construção desse tipo de habitação. Assim como em grande parte das cidades brasileiras, o Estado foi agente ativo na constituição de áreas habitacionais periféricas em São João da Boa Vista, principalmente com a implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida, no ano de 2009.

As políticas habitacionais entram em vigência em São João da Boa Vista no ano de 1978, com programas governamentais, como as Companhias Estaduais de Habitação (COHABS), financiando a construção de diversos bairros e núcleos de residências voltadas a populações de baixa renda. Grande parte desses bairros de casas populares foi incorporada ao restante da cidade e pouco da homogeneidade conferida a essas casas ainda é visível, fruto das intervenções e reformas realizadas pelos moradores. Dentre os bairros construídos com fundos governamentais anteriores aos anos 2000 estão: Jardim Nova República (Etapa I, II, III e IV), Jardim Durval Nicolau (I, II e III), Jardim Recanto do Jaguarí, Jardim 1º de Maio, Jardim Guanabara, Núcleo Habitacional Eugênio Simões Mathias, Jardim Novo Horizonte, Jardim Recanto e Jardim Crepúsculo, além de conjuntos habitacionais verticais, como o Núcleo Habitacional “Professor Cavalcante” e o Condomínio Eldorado, financiado pela Caixa Econômica Federal, abandonado posteriormente e, atualmente, ocupado por famílias de baixa renda, sem qualquer interferência estatal. No total, esses conjuntos totalizaram 1.414 unidades habitacionais. Essa produção histórica de habitação de interesse social correspondente a aproximadamente 10% dos domicílios da cidade hoje (inclusos loteamentos recentes) (G&A, 2011).

Abaixo segue uma tabela obtida junto ao Plano de Habitação de Interesse Social de São João da Boa Vista, que evidencia alguns desses empreendimentos, a data de inauguração e o número de unidades domiciliares construídos. Segundo o Plano,

houve uma crescente necessidade de novos empreendimentos habitacionais com caráter social indicando que o município recebe na sua área urbana os trabalhadores – em crescente número – que trabalham na área rural do município (G&A, 2011, p. 10)².

²Conclusões apontadas no Plano de Habitação de Interesse Social de São João da Boa Vista a partir de dados da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) - Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo.

Data de Entrega	Nome do Conjunto	Número de unidades
01/01/1978	Nova República II	142
30/04/1986	Nova República	80
18/08/1988	Sem nome	75
31/12/1989	Nova República IV	176
31/07/1993	Recanto do Jaguari	60
26/11/1993	Jd. Recanto do Jaguari	250
26/05/1994	Recanto do Jaguari	375
25/09/1998	Núcleo Residencial Professor Cavalcante	256

TABELA 3: CONJUNTOS HABITACIONAIS “ANTIGOS” DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA.

Fonte: G&A, 2011.



FIGURA 25: VISTA PARCIAL DO BAIRRO JARDIM RECANTO DO JAGUARI, DE CASAS POPULARES.

Créditos: Charles S. Tabarin (2016).

Com o auxílio da figura 25 acima, é possível identificar feições de domicílios padronizados, característico de bairros destinados à habitação social exemplo, como o existente no Jardim Recanto do Jaguari, que se origina com a construção de moradias de interesse social e, atualmente, apenas com um olhar mais cuidadoso, percebe-se a antiga padronização. Isso revela a apropriação dos loteamentos sociais pelos agentes excluídos, que, com o tempo, transformam o espaço, por meio de reformas e alterações estruturais nas habitações.



FIGURA 26: CONDOMÍNIO ELDORADO.

Legenda: a) Vista parcial; b) Imagem de satélite; c) Localização na cidade. Organização: Charles Serra Tabarin (2016).

Recentemente, com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do governo federal, foram implantados inúmeros loteamentos destinados à habitação social. Os seguintes loteamentos foram ou estão sendo implantados:

- Jardim das Azaléas: conta com 79 unidades habitacionais, se destina a famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos (Faixa 1 do PMCMV) e foi construído com recursos do Ministério das Cidades (PMCMV) e construído pela Associação dos Sem-Casa;
- Jardim das Hortênsias: conta com 273 unidades habitacionais, construída pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, com recursos da Companhia de Desenvolvimento

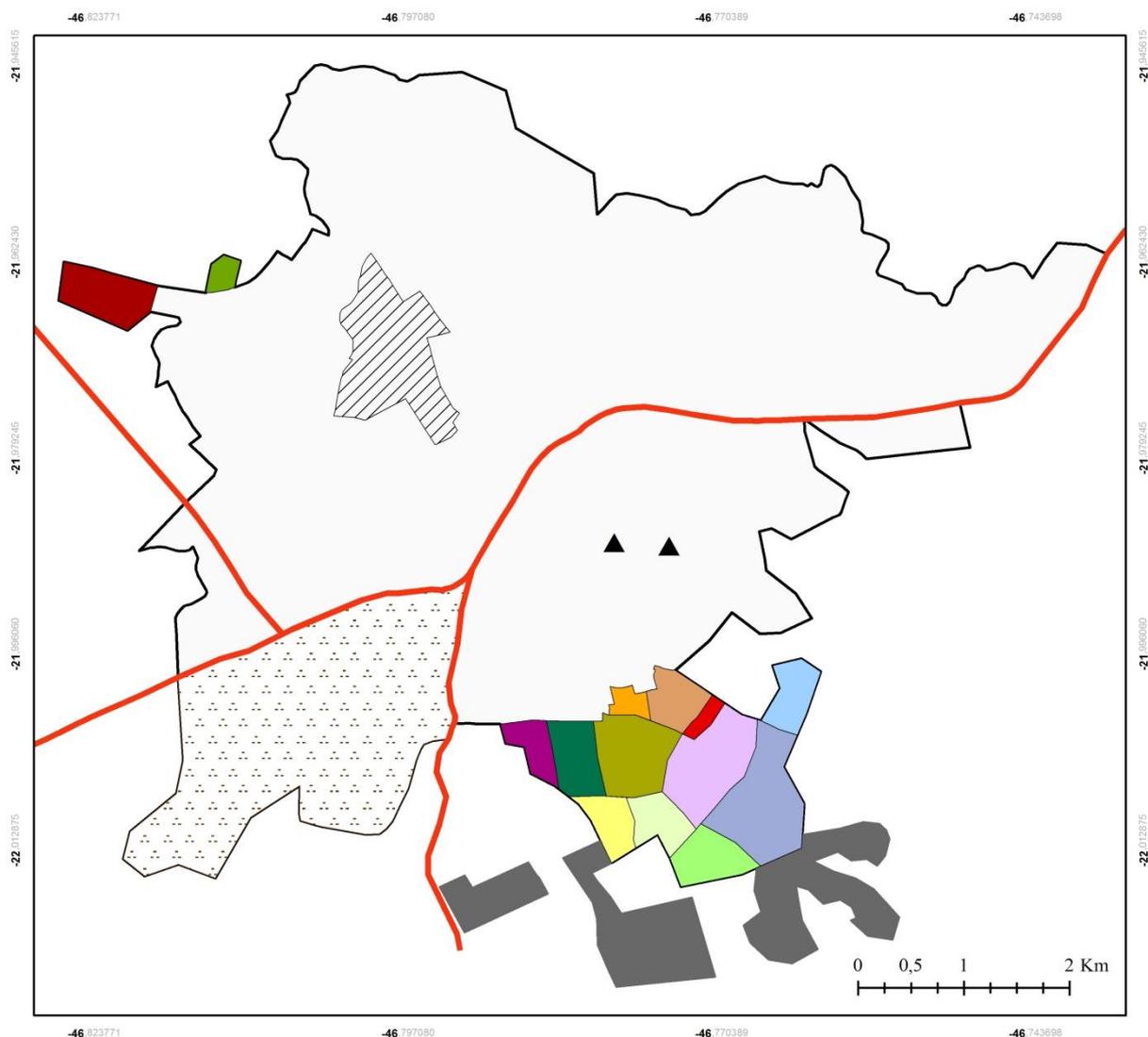
Habitacional e Urbano (CDHU), do governo de São Paulo e destina-se a famílias com renda entre 0 e 5 salários mínimos;

- Parque dos Resedás: são 926 unidades construídas pela Prefeitura Municipal em parceria com o governo do estado, através do Programa Casa Paulista e do PMCMV, do governo federal, se destina a famílias com renda de até dois salários mínimos (Faixa 1 do PMCMV);
- Jardim das Tulipas: composto por 457 unidades, destinado para famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos, foi construído e idealizado pela iniciativa privada em parceria com poder público mediante incentivos fiscais e tributários da Prefeitura Municipal e pode ser financiado pelos comprados com recurso do FGTS;
- Jardim das Acácias: com 178 unidades, foi construído por uma empreiteira local e é dividido em duas atuações: lotes residenciais de interesse social, voltados para Programas Habitacionais; lotes residenciais populares e comerciais;
- Jardim das Rosas: possui 401 unidades, construído por empreiteira local, é destinado à habitação social e enquadrado no PMCMV.
- Jardim Nova União: ainda não aprovado, a empreiteira local Ponto Alto pretende construir 1.192 unidades, voltados à habitação social e popular;
- Jardim Aurora: em implantação em uma parceria entre a Prefeitura e a construtora Ecovita, contará com 500 unidades habitacionais, com previsão de entrega em 2017 e, se destina a famílias com renda entre 2 e 5 salários mínimos (Faixa 2 do PMCMV), possui financiamento da Caixa Econômica Federal e PMCMV.

O planejamento e a produção do espaço instituídos pelo poder público municipal acabam por segregar parte da população de baixa renda nos novos empreendimentos de habitação popular, em área afastada do centro da cidade, onde há concentração de equipamentos e espaços públicos e privados urbanos. Essa região de menor renda está separada do restante da cidade por um obstáculo urbano, a Rodovia SP-342. Há um total de 13.854 novos lotes lançados e em lançamento desde 2009, em toda a cidade, segundo Análise Intraurbana encomendada pela Prefeitura Municipal, número considerado exagerado pela análise considerando a demanda da cidade e da região, não apresentando sustentabilidade.

Na figura 27 a seguir, o mapa indica a localização dos loteamentos implantados recentemente (após o ano de 2000) em São João da Boa Vista.

Loteamentos Populares e de Interesse Social Recentes



LEGENDA

 Jardim Maestro Mourão	 Jardim Primavera
 Jardim Europa	 Jardim das Flores
 Jardim das Hortênsias	 Jardim dos Ipês
 Jardim das Acácias	 Jardim Lucas Teixeira
 Jardim das Tulipas	 Conjuntos de Apartamentos Populares
 Jardim Aurora	 Loteamentos Planejados
 Jardim dos Jacarandás	 Área Central
 Jardim das Rosas	 Distrito Industrial
 Parque dos Resedas	 Rodovias
 Jardim das Azaleias	 Mancha Urbana Contínua



Escala: 1:50.000

Google Earth Pro (2016)
Sistema de Coordenadas Geográficas
Sirgas 2000

Realização:
Charles Serra Tabarin (2016)

FIGURA 27: MAPA DOS LOTEAMENTOS POPULARES E DE INTERESSE SOCIAL IMPLANTADOS RECENTEMENTE EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP).

Os bairros Jardim Maestro Mourão, Jardim dos Ipês e Jardim Primavera, destacados no mapa, foram construídos anteriormente aos outros bairros financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, dessa forma, foram financiados por outros programas habitacionais.

De acordo com dados apresentados pelo Plano de Habitação de Interesse Social de São João da Boa Vista, que cruzou dados do Censo IBGE 2010 e do Ministério das Cidades, a cidade possui um déficit de 4.566 unidades, no ano de 2010. Ainda segundo o levantamento, as necessidades habitacionais, de maneira generalizada, estão concentradas nos bairros cujos moradores têm menor per capita financeiro, mas também estão disseminadas pela parte mais antiga da cidade, onde encontramos pequenos cortiços, imóveis antigos em precárias condições locados a baixo custo, ou em conjunto habitacionais mais antigos. Isso decorre do crescimento desordenado e de “puxadinhos” com o intuito de abrigar filhos, netos, entre outros membros familiares (G&A, 2011).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

São João da Boa Vista desfrutou de um forte crescimento econômico e urbano na última década, o que se refletiu na produção do espaço urbano da cidade. Essa produção se dá historicamente de forma segregada, concentrando populações por classes sociais e níveis de renda, conferindo diferentes acessos à vida urbana, em prol das populações ricas. O maior impacto socioespacial ocorre com a implantação de condomínios fechados horizontais, voltados às classes média e alta e concentrados na região leste da cidade e, de conjuntos habitacionais de interesse social, financiados pelo Estado com o Programa Minha Casa, Minha Vida, instalados principalmente na porção sul da urbe, afastados da centralidade urbana.

As desigualdades e a segregação do espaço urbano se refletem nas características, semelhanças e notáveis diferenças entre as distintas regiões de São João. Enquanto o Centro e a região Leste monopolizam grande parte da estrutura urbana, com equipamentos sofisticados, públicos e privados, as regiões Sul e Oeste, confluência da população trabalhadora das classes mais baixas, carecem de equipamentos públicos, sobretudo nos novos loteamentos de habitação de interesse social.

Os agentes produtores do espaço urbano atuaram e atuam fortemente na expansão da cidade, fragmentando e segregando o espaço de acordo com seus interesses, negligenciando leis urbanísticas e restringindo o direito à cidade a todos os habitantes.

Os promotores imobiliários e proprietários fundiários, em busca de interesses capitalistas, negligenciaram, na produção e venda de inúmeros loteamentos em curto prazo, a qualidade urbana exigida por leis municipais, estaduais e federais que regem a produção do espaço nas cidades. O que resultou na ação da Justiça, poder ligado ao Estado, que analisando as condições dos novos loteamentos entregues, os embargou. Dentre as motivações que derivaram os processos, está o descumprimento da área mínima destinada ao lazer e reflorestamento, a construção de um loteamento em uma fazenda em processo de tombamento pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico local, a participação de um promotor imobiliário na aprovação pública de um loteamento, irregularidades no Estudo de Impacto de Vizinhança, além da ausência de infraestruturas que atendam aos novos bairros, como escolas, postos de saúde e áreas de lazer.

Além disso, os proprietários fundiários que atuam na cidade retêm glebas de terras de extensão considerável, encravadas em meio a bairros já construídos ou em vias de formação, cujo objetivo é a retenção especulativa da terra urbana. Os vazios urbanos prejudicam o adensamento da cidade e ferem princípios da função social da propriedade e da cidade, contradizendo a lógica de que a propriedade e a cidade têm de servir a todos.

Dessa forma, conclui-se que o espaço urbano de São João da Boa Vista, seguindo a lógica capitalista, se reproduz baseado em interesses imobiliários e negligencia o direito à cidade e a qualidade de vida, garantidos por lei.

Com isso, percebe-se que o não cumprimento da legislação em vigor, no município de São João da Boa Vista, impulsiona a expansão urbana e mantém os vazios urbanos. A população mais vulnerável é empurrada para as franjas da urbe, locais com notórios déficits de equipamentos urbanos nas diversas áreas de interesse da vida comunitária: educação, saúde, transporte, lazer, segurança, direito ao meio ambiente e à paisagem. Os agentes produtores hegemônicos do espaço urbano (Estado, promotores imobiliários e proprietários fundiários) descumprem as políticas urbanas e, com isso, desfavorecem o crescimento justo e equilibrado da cidade, estimulando problemas urbanos como inacessibilidade, desigualdades e segregação socioespacial e degradação das antigas áreas urbanizadas.

Por fim, a cidade de São João da Boa Vista, assim como outras cidades médias paulistas, cresceu intensamente nos últimos anos, expandindo sua mancha urbana, desconcentrando a população, que passa a ocupar as periferias, formando espaços segregados e fragmentados. Essa expansão também implica, como consequência, em um maior tempo de deslocamento das populações até o centro da cidade, onde se localizam grande parte dos

equipamentos urbanos, comércio e serviços, além dos maiores custos para o Estado na implantação e manutenção de infraestruturas básicas.

O presente trabalho foi importante para a compreensão da atual dinâmica urbana de São João da Boa Vista, por meio de uma análise da caracterização e produção do espaço urbano, atrelados às ações dos agentes produtores do espaço e seus interesses. À vista disso, espera-se que este trabalho de conclusão de curso tenha contribuído para a compreensão do tema, esclarecido questões e gerado novos questionamentos, para que, sendo aplicadas as teorias, possibilitem a construção de espaços urbanos igualitários, agradáveis e democráticos, concebido para ampliar a qualidade de vida da população.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, P. F.; FIX, M. **“Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação”**. In: Caros Amigos, 2009. Disponível em: <<http://psol50sp.org.br/capital/2009/08/03/como-o-governo-lula-pretende-resolver-o-problema-da-habitacao/>>. Acessado em: 27 de Outubro de 2016.

AZEVEDO, Cristina Maria do Amaral. **“Histórico da ocupação do vale do rio Jaguari-Mirim”**. In: AZEVEDO, Cristina Maria do Amaral. “A decisão de preservar: o caso da mata riparia no médio rio Jaguari-Mirim”. c1994. 2v. Dissertação (mestrado) - Universidade de São Paulo, Programa de Pós-graduação em Ciência Ambiental, São Paulo, SP.

BONATES, Mariana Fialho. **“Ideologia da casa própria... sem casa própria: o Programa de Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa-PB”**. 291 f. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007. In: <<http://repositorio.ufrn.br:8080/jspui/bitstream/123456789/12305/1/MarianaFB.pdf>>. Acesso em: Dezembro de 2016.

CALDEIRA, Teresa P. do R. **“Enclaves fortificados: a nova segregação urbana”**. In: CEBRAP. Novos Estudos. n.º. 47. Março de 1997, São Paulo. (pp. 155-176) Disponível em: <http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Enclaves-fortificados_segregacao-urbana.pdf>. Acessado em: 27 de maio de 2016.

CARLOS, F. A. **“A reprodução do espaço urbano”**. In: CARLOS, A. F. A. A (re)produção do espaço urbano. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994. p. 83-179

CARLOS, A. F. A. **“O lugar no/do mundo”**. São Paulo: Labur Edições, 2007, 85p. Disponível em: <http://gesp.ffiich.usp.br/sites/gesp.ffiich.usp.br/files/O_lugar_no_do_mundo.pdf>. Acesso em: Setembro de 2016.

CÔRREA, Roberto Lobato. **“O espaço urbano”**. 4. Ed. São Paulo: Ática. 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **“Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: Um texto para discussão”**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, M. Encarnação B. (organizadores). “A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios”. São Paulo: Contexto, 2012. Pp. 41-51.

EBNER, Iris de Almeida Rezende. **“A cidade e seus vazios: Investigação e proposta para os vazios urbanos de Campo Grande”**. 1.ed. Campo Grande, MS. UFMS, 1999.

FGMF – Forte, Gimenes e Marcondes Ferraz. **“Relatório de Análise Intraurbana de São João da Boa Vista”**. São João da Boa Vista, 2015.

G1. **“Moradores reclamam de infraestrutura em bairro de São João da Boa Vista”**. G1 Portal de Notícias. Outubro de 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sp/sao-carlos-regiao/noticia/2016/10/moradores-reclamam-de-infraestrutura-em-bairro-de-sao-joao-da-boa-vista.html>>. Acesso em: Novembro de 2016.

G&A, Assessoria, Consultoria e Projetos. **“Plano de Habitação de Interesse Social de São João da Boa Vista”**. Disponível em: <http://www.saojoao2050.com.br/userdata/public_uploads/Plano-de-hab/relatorio%20final%20produto%20I%20-%20entrega%20a%20CEF.pdf>. Acessado em: Outubro de 2016. São João da Boa Vista, 2011.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **“Perfil de São João da Boa Vista”**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=354910>>. Acesso em: Agosto de 2016.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **“Censo IBGE 2010”**. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: Agosto de 2016.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **“Estimativa Populacional dos Municípios 2016”**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2016/estimativa_dou.shtm>. Acesso em: Outubro de 2016.

LEFEBVRE. **“O Direito à Cidade”**. São Paulo, Centauro, 2006.

LEFEBVRE. **“Espaço e Política”**. Belo Horizonte, Editoria UFMG, 2008.

LINO, Julio. **“Entrevista concedida a Charles Serra Tabarin”**. 11 ju. 2016. [A entrevista encontra-se transcrita no Apêndice desta monografia]

MARICATO, Ermínia. **“É preciso repensar o modelo”**. São Paulo: Arquitetura e Urbanismo, Setembro/2009, Editora Pini, 2009.

MAYOR, Paulo Pereira Soutto. **“Uma breve análise da história de São João da Boa Vista”**. Disponível em: <https://felicidadedesesperadamente.blogspot.com.br/2009/06/essa-e-uma-visao-panoramica-da-cidade.html?showComment=1468866080753#c2342021073329522230>. Acessado em: 18 de Março de 2016.

MENDES, César Mendes. **“O Edifício No Jardim: Um Plano Destruido: A Verticalização em Maringá”**. 1992. Tese (Doutorado Em Organização Do Espaço) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade De São Paulo, São Paulo.

MUNICÍPIO, O. **“Cadastro da casa própria induz filiação nos Sem Casa”**. *Jornal O Município* [São João da Boa Vista – SP]. 25 de Setembro de 2013. Disponível em: <<http://www.omunicipio.jor.br/Sao-Joao/2013/09/cadastro-da-casa-propria-induz-filiacao-nos-sem-casa.html>>. Acessado em: 21 de Maio de 2016.

MUNICÍPIO, O. **“Após operação da polícia civil e MP, chefe da assessoria jurídica da Prefeitura pede afastamento”**. *Jornal O Município* [São João da Boa Vista – SP]. 18 de Novembro de 2016. Disponível em: <<http://www.omunicipio.jor.br/Geral19/2016/11/apos-operacao-da-policia-civil-e-mp-chefe-da-assessoria-juridica-da-prefeitura-pede-afastamento.html>>. Acesso em: 20 de Novembro de 2016.

NICOLAU, Nelson M. **“Plano Diretor de São João da Boa Vista”**. Prefeitura Municipal: São João da Boa Vista, 2001.

OLIVA, Gustavo. **“Moradores apontam falhas no Resedás”**. *Jornal O Município* [São João da Boa Vista – SP]. 24 de Março de 2016. Disponível em: <<http://www.omunicipio.jor.br/Sao-Joao/2016/03/moradores-apontam-falhas-no-resedas.html>>. Acessado em: 20 de Abril de 2016.

OLIVEIRA, Donisete Tavares Moraes. **“Áudio da Reunião do Conselho de Segurança”**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=8VIDrZPf2mo>>. Acessado em: 28 de Maio de 2016.

PNUD. **“Atlas Brasil de Desenvolvimento Humano – São João da Boa Vista”**. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/sao-joao-da-boa-vista_sp>. Acesso em: Julho de 2016.

PONTO ALTO, Empreendimentos Imobiliários. **“Site da empresa Ponto Alto”**. Disponível em: <<http://www.pontoaltoempreendimentos.com.br/>>. Acesso em: Outubro de 2016.

RIBEIRO, Leticia Barbosa. **“Análise da instalação, organização espacial e expansão dos condomínios fechados horizontais de alto padrão no município de Indaiatuba (SP)”**. Orientação de Lindon Fonseca Matias. Campinas, SP: [s.n.], 2015. 1 recurso online (p.), il., digital, arquivo PDF. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000968044&opt=1>>. Acesso em: 19 nov. 2016.

RODRIGUES, Kaliana Guimarães. **“Dinâmica Urbana no município de Itabuna (BA): o mercado imobiliário e as políticas urbanas (1990 – 2010)”**. Campinas: Unicamp, 2011.

SANTOS, M. **“Manual de Geografia Urbana”**. Hucitec, São Paulo, 1981.

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, Prefeitura Municipal. **“História da Cidade”**. Disponível em: <<http://www.saojoao.sp.gov.br/home/cidade.php>>. Acessado em: Abril de 2016.

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, Prefeitura Municipal. **“Invista em São João”**. Disponível em: <http://www.saojoao.sp.gov.br/home/invista_saojoao.php?cod=2>. Acessado em: Setembro de 2016.

SÃO JOÃO 2050. **“Plano Diretor São João da Boa Vista”**. 2015. Disponível em: <www.saojoao2050.com.br>. Acessado em: Outubro de 2016.

SEADE, Fundação. **“Perfil de São João da Boa Vista”**. Disponível em: <<http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/perfil>>. Acesso em: Agosto de 2016.

SEQUOIA. **“Sequoia Loteamentos”**. Disponível em: <<http://www.sequoialoteamentos.com.br/index.asp>>. Acessado em: Julho de 2016.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **“Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil”**. Investigaciones Geográficas, UNAM: México, n. 54, 2004.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. **“Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil”**. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. **“Cidades médias: produção do espaço urbano e regional”**. São Paulo, SP: Expresso Popular, 2006. 375p, il, 24cm. (Geografia em movimento).

VITTE, Claudete de Castro Silva; TABARIN, Charles Serra. **“A produção do espaço urbano em cidades médias paulistas: o caso de São João da Boa Vista (SP)”**. In: XXIII Congresso de Iniciação Científica da Unicamp, 2015, 2015.

VITTE, Claudete de Castro Silva; TABARIN, Charles Serra. **“Dinâmica urbana no município de São João da Boa Vista (SP): Mercado imobiliário e ações estatais”**. In: XXIV Congresso de Iniciação Científica da Unicamp, 2016, 2016.

8. APÊNDICES

Apêndice 1: Entrevista via *e-mail* à Assessoria de Planejamento da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

- **Entrevistado:** Engenheiro Civil Julio Luis de Almeida Lino (representante da Assessoria)
- **Entrevistador:** Charles Serra Tabarin
- **Data:** 11 de Junho de 2016

Charles: Na atual gestão e na gestão passada, como estão as ações e interferência da Prefeitura na expansão da mancha urbana? Como ocorre a autorização para construção de loteamentos? Há restrições?

Julio: O plano diretor vigente e a Lei de parcelamento de solo regem essas ações. O interessado protocola o pedido de certidão de uso de solo, na sequência o pedido de diretrizes viárias para implantação de loteamento, esses pedidos são analisados pelos departamentos competentes e passam por conselhos e comissões. Após essa emissão de diretrizes, os interessados finalizam os projetos, aprovam nos órgãos estaduais (Graprohab, CETESB) e concessionárias (SABESP; Elektro) e no município. Há restrições quanto à localização (fora do perímetro urbano) e tipo de loteamento (zoneamento industrial, por exemplo).

Charles: Quais as legislações mais utilizadas para administrar a implantação de novos loteamentos na cidade?

Julio: Lei Plano Diretor (Lei 1926 de 19 de outubro de 2006) e Lei de Parcelamento de Solo (Lei n.º 1.366, de 07 de julho de 2004), Lei 6766 (de 19 de dezembro de 1979), Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001) e Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei 12.587 de 3 de janeiro de 2012).

Charles: Quais os maiores problemas encontrados pela administração para promover o desenvolvimento urbano?

Julio: Em minha opinião, falta de recursos humanos, financeiros, etc.

Charles: Por que as atuais áreas de implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida se situam na região da vicinal para Santo Antônio do Jardim?

Julio: Essas seguem o atual Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS).

Charles: Quais as principais empresas imobiliárias que contribuem tanto na construção das casas populares, como na expansão de outros loteamentos, além dos condomínios fechados?

Julio: Sequoia Loteamentos (condomínios fechados), Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários, etc.

Charles: Como ocorrem as desapropriações para a implantação de casas populares? Como os donos das terras rurais desapropriadas lidam com a situação?

Julio: As desapropriações seguem as áreas indicadas no atual PHIS. Os que vivem da terra normalmente usam os recursos para comprar outras propriedades e continuar o seu trabalho rural.

Sobre o Plano Diretor Participativo São João 2050:

Charles: Houve grande participação da população? De que forma participaram?

Julio: Sim, grande participação. Houve reuniões de bairro, conselhos, reuniões técnicas, audiências públicas, além de participação por meio do *site* São João 2050.

Charles: Quais pontos consideram mais importantes para promover um crescimento mais justo para toda a população?

Julio: Utilizando os vazios urbanos para criação de novas habitações, assim controlando a expansão da mancha urbana, criando centralidades e equipando as todas as regiões com serviços e equipamentos públicos de saúde, esporte, lazer, cultura e educação, melhorando a mobilidade urbana da cidade toda e investindo nos projetos de crescimento estratégico previsto no Plano São João 2050: Polo da Educação, Polo da Saúde, Polo da Tecnologia, Polo da Cultura, Turismo e Gastronomia.

Charles: De que forma a Prefeitura pretende colocar em prática esse plano?

Julio: Primeiro aprovando a revisão da legislação vigente, Plano Diretor Estratégico e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo. Depois implementando os projetos previstos no Plano São João 2050 e fazendo uso da nova legislação.