



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
SISTEMA DE BIBLIOTECAS DA UNICAMP
REPOSITÓRIO DA PRODUÇÃO CIENTÍFICA E INTELLECTUAL DA UNICAMP

Versão do arquivo anexado / Version of attached file:

Versão do Editor / Published Version

Mais informações no site da editora / Further information on publisher's website:

<https://revistas.ufpr.br/geografar/article/view/56935>

DOI: 10.5380/geografar.v15i1.56935

Direitos autorais / Publisher's copyright statement:

©2020 by Universidade Federal do Paraná. All rights reserved.

DIRETORIA DE TRATAMENTO DA INFORMAÇÃO

Cidade Universitária Zeferino Vaz Barão Geraldo

CEP 13083-970 – Campinas SP

Fone: (19) 3521-6493

<http://www.repositorio.unicamp.br>



Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP ENTRE 2000 E 2016: NOVOS LOTEAMENTOS E SEGREGAÇÃO URBANA

PRODUCTION OF THE URBAN SPACE IN SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP BETWEEN 2000 AND 2016: ALLOTMENTS AND URBAN SEGREGATION

(Recebido em 13-12-2017; Aceito em 30-03-2020)

Charles Serra Tabarin

Mestrando em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas – Campinas, Brasil
charles.serrat@gmail.com

Claudete de Castro Silva Vitte

Doutora em Geografia pela Universidade de São Paulo
Professora da Universidade Estadual de Campinas – Campinas, Brasil
clavitte@ige.unicamp.br

Resumo

A produção do espaço urbano no contexto da sociedade capitalista reproduz na cidade as desigualdades inerentes ao modo de produção, por meio da ação de agentes produtores do espaço, que moldam a cidade para a concretização dos seus interesses. São João da Boa Vista, estudo de caso desse artigo, localiza-se no interior de São Paulo, faz parte da mesorregião de Campinas e é centro da Região Geográfica Imediata de São João da Boa Vista, dista-se a 220 km da capital do estado e possui uma população de 90.637 (IBGE, 2018). 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 e compreensão da 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, abordando especialmente a instalação de novos loteamentos na última década e suas consequências. Para isso, foi realizado um levantamento bibliográfico sobre os temas abordados, coleta de dados em variadas fontes, construção de mapas, 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: Produção do espaço urbano; Loteamentos; Segregação; São João da Boa Vista.

Abstract

The production of urban space in the context of capitalist society reproduces in the city the inequalities inherent in the mode of production, through the action of space-producing agents that shape the city for the realization of its interests. São João da Boa Vista, the case study of this article, is located in the interior of São Paulo and has a population of 90,637 (IBGE, 2018). 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 middle and high standard and houses of social interest, which was reflected in new urban phenomenon, as the socio-spatial segregation. Considering this, this research aimed to contribute to the discussion and understanding of the production of the urban space of São João da Boa Vista (SP), through the intraurban study of the continuous spot of the city, the verification of the actions of the agents producing the urban space and spatialization of phenomenon, especially addressing the installation of new allotments in the last decade and its consequences. For this, a bibliographical survey was carried out on the topics covered, data collection in various sources, construction of maps, which together with fieldwork, interviews and verification of newspapers, made it possible to obtain the presented result. 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.

Key words: Production of the urban space; allotments; segregation; São João da Boa Vista.

Introdução

As cidades capitalistas podem ser identificadas pelos usos diferenciados de seu espaço, onde se concretizam as relações sociais e a reprodução da sociedade, justificando a importância do seu estudo e, por uma produção que resulta da ação dos agentes urbanos que objetivam satisfazer os seus interesses. Dessa forma, as cidades caracterizam-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 a sociedade civil organizada, 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.

Para o desenvolvimento dessa pesquisa, adotou-se a cidade de São João da Boa Vista como estudo de caso, dadas as rápidas transformações que a urbe sofreu em seu espaço urbano, principalmente entre os anos de 2000 e 2016, com a expansão territorial, processo que modificou as dinâmicas intraurbanas e as relações entre os agentes produtores do espaço, possibilitando uma visualização espacial dos processos apresentados. Assim, coloca-se em questionamento os impactos socioespaciais da expansão urbana em São João da Boa Vista entre os anos de 2000 e 2010.

O município de São João da Boa Vista, localizado no interior de São Paulo, a 220 quilômetros da capital, possui 90.089 habitantes, aglomerados principalmente na área urbana (96,97%) (IBGE, 2017). Detém um IDH relativamente alto, de 0,797 e uma boa infraestrutura, quando comparada a outras cidades de mesmo porte no Brasil. Quanto à hierarquia urbana brasileira, São João da Boa Vista é classificada como centro sub-regional A, sendo centro da Região Geográfica Imediata de São João da Boa Vista (REGIC, 2007).

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.

Para atingir o supramencionado objetivo, os procedimentos metodológicos utilizados durante a pesquisa se iniciaram com o levantamento bibliográfico, por meio da consulta de livros, artigos e teses referentes ao tema. 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 e do site do Plano São João 2050.

Para a coleta de informações, fotos e dados do mapeamento, foram realizados trabalhos de campo e entrevista com o responsável pela Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento da cidade, além da verificação de jornais locais. Por fim, outra importante metodologia utilizada 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.

A Produção dos Espaços Urbanos 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.

Roberto Lobato Corrêa (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 (CORRÊA, 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 (CORRÊA, 1989, p. 8).

Para Henri Lefebvre (2008) 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). Cabe destacar a distinção de tais teorias na leitura do espaço urbano.

Quanto à fragmentação, Corrêa explica que “(...) o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes” (CORRÊA, 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 (CORRÊA, 1989, p. 9).

Ainda segundo Corrêa (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” (CORRÊA, 1989, p. 9). Os processos da sociedade demandam funções urbanas que se concretizam em formas espaciais, produzidas por agentes sociais.

Ainda de acordo com Corrêa, “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” (CORRÊA, 1989, p. 11).

Para 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. Assim, a população de baixa renda costuma se apropriar desses espaços.

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 Flávio Villaça (1985), como vazios urbanos. Ainda de acordo com o autor, os vazios urbanos são 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 apresenta como uma

(...) 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, 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 parte da denominada 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).

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.

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).

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 delas. A produção do espaço ocorre sob o comando do capital, muitas vezes negligenciada ou coligada 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; taxaçaõ 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” (CORRÊA, 1989, p. 14).

Segundo Roberto Lobato Corrêa, os proprietários fundiários, como agentes produtores do espaço urbano, “atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades” (CORRÊA, 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 Corrêa, “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” (CORRÊA, 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. Destaca-se ainda as alterações temporais, bem como a consolidação do regime democrático no Brasil, assim pode-se incluir a sociedade civil organizada junto a tal grupo, que passou a atuar, com capacidades que variam, nas decisões da produção das cidades.

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.

Produção do Espaço Urbano em São João da Boa Vista (SP)

Caracterização da área de estudo

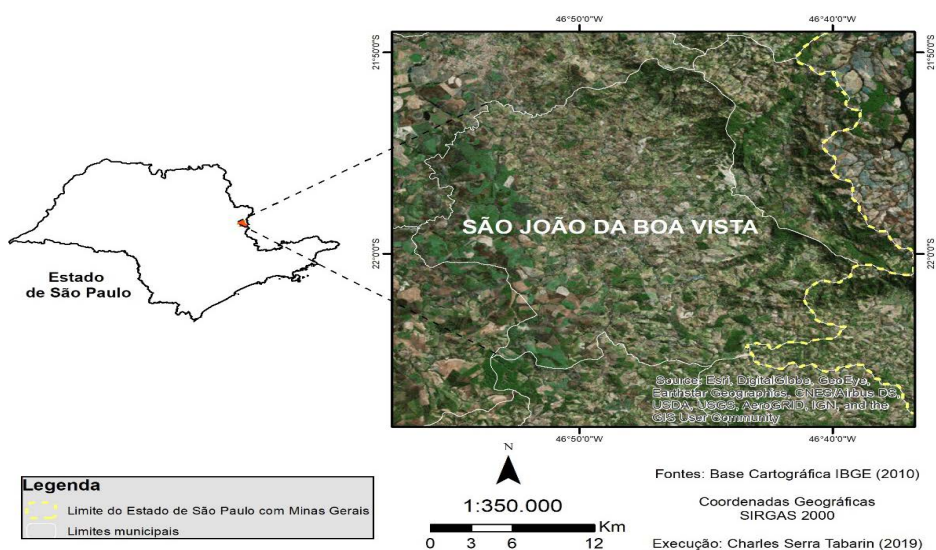
São João da Boa Vista é um município brasileiro, que se localiza no interior do estado de São Paulo (Figura 1), situando-se na latitude 21° 58' 09" S e a na longitude 46° 47' 53" W. O município faz parte da Região Administrativa de Campinas e é sede da Região Geográfica Imediata de São João da

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 Aguai, 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.

São João da Boa Vista apresenta uma população estimada em 90.637 habitantes e uma densidade demográfica de 173 hab./ km², segundo estimativas do IBGE para 2018. 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, o município 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).

Segundo o PNUD (2010), em pesquisa sobre renda, pobreza e desigualdade, o município 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).

Figura 1: Localização do município de São João da Boa Vista (SP)



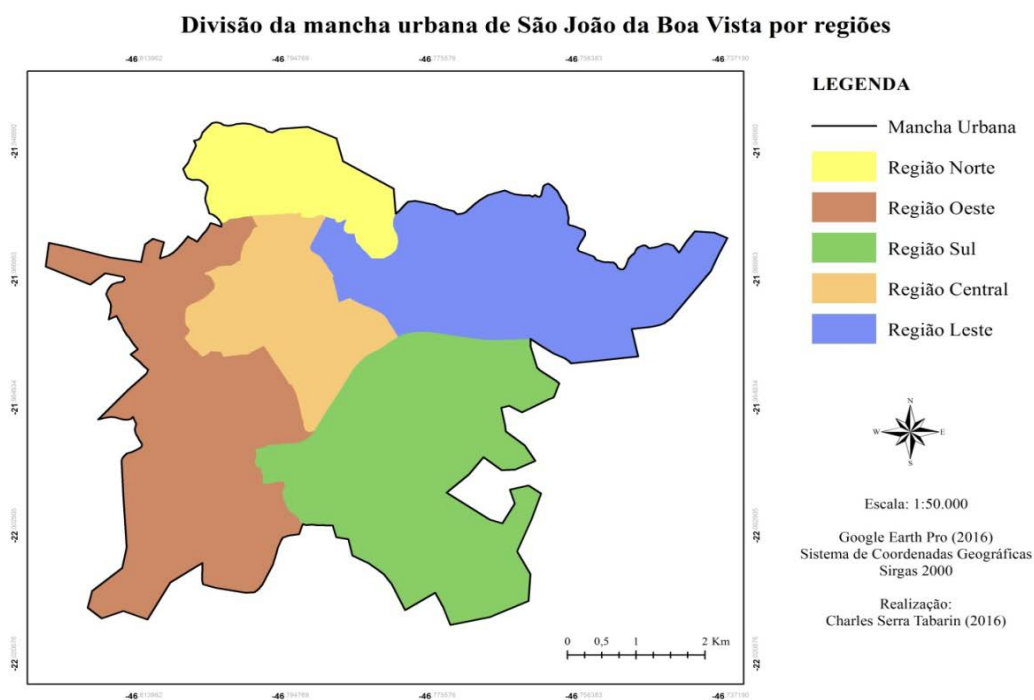
Elaboração: Charles S. Tabarin (2016)

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 (abrigoando uma usina de produção de açúcar e álcool), laranja, café, feijão e milho. Na pecuária, o destaque é o gado de corte (USP Cidades, 2015, p. 4). 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 (IBGE, 2017). Já o setor industrial representa 35,3% do PIB, destacando-se o subsetor de minerais e metalúrgicos (USP Cidades, 2015, p. 4).

Diagnóstico Intraurbano de São João da Boa Vista (SP)

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, como pode ser visualizado no seguinte mapa:

Figura 2: Divisão da mancha urbana de São João da Boa Vista por regiões



Elaboração: Charles S. Tabarin (2016)

A região central da cidade de São João da Boa Vista se caracteriza por concentrar as atividades do setor terciário (comércio, serviços), apresentam-se lojas e serviços de médio e alto padrão econômico em algumas vias, e comércio e serviços de médio e baixo padrão, em outras. 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.

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 Universidade Estadual Paulista (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.

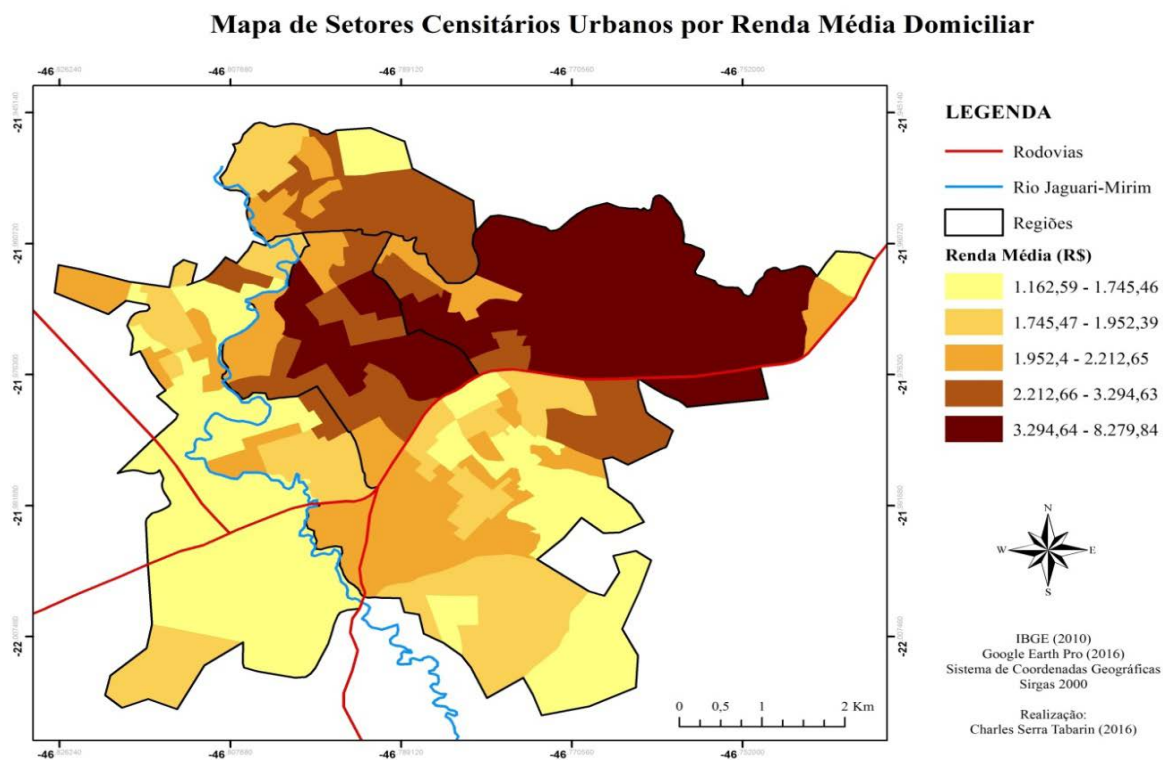
Por fim, o Distrito Industrial da cidade se localiza entre as regiões Sul e Oeste da cidade, na confluência entre as rodovias SP-344 e SP-342 e, próximo ao aeroporto. Foi criado para concentrar as indústrias já instaladas no município e atrair novas empresas, por meio de benefícios, como a doação de 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).

Contudo 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, 2015).

Agentes produtores do espaço na cidade

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 seguinte figura. 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.

Figura 3: Mapa de setores censitários urbanos por renda média domiciliar



Elaboração: Charles S. Tabarin (2016)

Os produtores imobiliários realizam escolhas locais 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 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.

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.

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.

Desde 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.

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.

Partindo do exposto, verificamos o planejamento público municipal agindo de forma segregadora, ao isolar os loteamentos de interesse social nos extremos da cidade, nos locais mais distantes do centro e dos principais equipamentos urbanos. Esse processo acelerou-se com o Programa Minha Casa, Minha Vida e o lançamento massivo de loteamentos no extremo Sul da cidade. Por outro lado, a partir do mapa de renda dos domicílios (figura 3), visualiza-se a concentração de domicílios de alta renda na Região Leste da cidade, onde se localizam a grande maioria dos condomínios fechados de média e alta renda, enquanto as outras regiões dividem-se entre média e baixa renda, sendo os de baixa renda concentrados na região oeste, constituída ao longo das décadas por empreendimentos de interesse social, e extremo sul, cujo crescimento se deu com a implantação dos novos loteamentos de interesse social na última década. Concluindo, a espacialização da renda permite inferir a segregação das populações de baixa renda nos extremos da cidade, onde há deficiência de equipamentos urbanos relevantes.

Problemas imobiliários e habitacionais e Interferências Judiciais

Sobre os loteamentos implantados 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 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 uma moradora ao jornal. 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 do Jardim dos Ipês, 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 qual 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).

Essas notícias podem atestar a falta de aspectos essenciais da infraestrutura urbana para o bem-estar da população residente, problemas que veem sendo reparados pela administração municipal, conforme averiguado em trabalhos de campo desde o ano da publicação de tais notícias. 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, como postos de saúde, escolas, creches e espaços de lazer, cultura e esportes, que atendam a população local.

Contata-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 as 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 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 *site YouTube*, o promotor Donisete Oliveira afirmou que “enquanto promotor de justiça ele analisa se os loteamentos cumpriram rigorosamente a legislação federal, municipal e, por via reflexa, questões urbanísticas” (MUNICÍPIO, 2016). 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 (MUNICÍPIO, 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 tivessem o direito de construir nelas. 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 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, também participou da votação de aprovação do residencial na Comissão de Análise de Parcelamento do Solo. Isso fere os princípios que de imparcialidade que devem reger os atos da administração pública.

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 (2013-2020). O responsável pelo Setor de Habitação da Prefeitura Municipal é um empresário conhecido na cidade e 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. Uma senhora que se recadastraria para concorrer a 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 recebeu da Câmara dos Vereadores 100 mil reais em 2013 e outros 400 mil reais da administração municipal anterior, do mesmo partido da administração atual (PMDB), segundo a reportagem. 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 sua produção.

Compreende-se assim o papel dos principais agentes produtores do espaço urbano, destacando-se o papel dos produtores imobiliários e poder público municipal no ordenamento do crescimento da cidade, no qual se verifica clara segregação, discutida anteriormente, bem como o exponencial interesse financeiro sobre a construção de novos loteamentos, que por vezes ignora a legislação municipal e federal.

Considerações Finais

O crescimento do mercado imobiliário em São João da Boa Vista nos últimos anos resultou em uma rápida expansão da mancha urbana, com loteamentos voltados às classes baixa, média e alta. Contudo, o maior impacto socioespacial ocorre com a implantação de condomínios fechados horizontais, voltados as 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 nas bordas da porção sul da urbe, afastados da centralidade urbana.

Os agentes promotores imobiliários e proprietários fundiários, em busca de interesses capitalistas, negligenciam a qualidade urbana exigida por leis municipais, estaduais e federais que regem a produção do espaço nas cidades, atuam fortemente na expansão da cidade, fragmentando e segregando o espaço, restringindo o direito à cidade a todos os habitantes.

Além disso, os proprietários fundiários que atuam na cidade retêm glebas de terras de extensão considerável, encravadas em meio a bairros já formados 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 e reafirma que a propriedade e a cidade têm de servir a todos.

Com isso, verifica-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) burlam o cumprimento efetivo das políticas urbanas e desfavorecem o crescimento justo e equilibrado da cidade, estimulando problemas urbanos como inacessibilidade, desigualdades e segregação socioespacial e degradação das antigas áreas urbanizadas.

Referências

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.fflch.usp.br/sites/gesp.fflch.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.
- FGMF – Forte, Gimenes e Marcondes Ferraz. *Relatório de Análise Intraurbana de São João da Boa Vista*. São João da Boa Vista, 2015.
- 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%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 2018*. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao-?t=downloads>>. Acesso em: Junho de 2019.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Regiões de Influência das Cidades (2007)*. Rio de Janeiro, 2008. 201 p.
- 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 em: TABARIN, Charles S. "Um olhar sobre o espaço intraurbano de São João da Boa Vista. Campinas, SP: 2016. Recurso online. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000980002>>. Acesso em: dez. 2017.
- 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.
- 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.
- MUNICÍPIO, O. *Reunião CONSEG: fala de Donisete Tavares Moraes Oliveira*. 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.

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 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.

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).

USP CIDADES. *Avaliação da Legislação Urbanística do Município de São João da Boa Vista*. São João da Boa Vista, 2015. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/u/0/s/0B6hU282PHIJRfndBLVg2bDBm b3E1WVZSYkFHN3ZmZmdnWHNKN0RsSE5ybEJRaEQwU3VGLVk>.

(Recebido em 13-12-2017; Aceito em 30-03-2020)