

AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO E DINÂMICA URBANA NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Charles Serra Tabarin

Mestrando em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas

charles.serrat@gmail.com.br

RESUMO: A expansão urbana vivida nos últimos anos nas cidades médias brasileiras se moldou, entre outros fatores, pelo aumento no número de condomínios fechados horizontais e, principalmente, na implantação de loteamentos voltados à habitação popular por meio de programas governamentais. A tendência se repete em São João da Boa Vista, estudo de caso da presente pesquisa, que teve como objetivo principal a caracterização da expansão urbana e imobiliária recente em São João da Boa Vista (SP), observando as principais ações dos agentes produtores do espaço urbano e seu reflexo na urbanização, que teve como resultados constatados a promoção da segregação socioespacial, a redução do direito à cidade para todos e outras problemáticas urbanas.

Palavras-chave: Geografia Urbana; Produção do Espaço Urbano; Agentes Produtores do Espaço Urbano; Dinâmica Urbana.

ABSTRACT: The urban expansion experienced in recent years in Brazilian medium-sized cities has been shaped, among other factors, by the increase in the number of horizontal closed condominiums and, mainly, in the implantation of allotments directed to the popular housing through governmental programs. This trend repeats in São João da Boa Vista, a case study of the present research, whose main objective was the description of the recent urban and real estate expansion in São João da Boa Vista (SP), noticing the main actions of space producing agents urbanization and its reflection in urbanization, which had as a result the promotion of socio-spatial segregation, the reduction of the right to the city for all and other urban problems.

Keywords: Urban geography; Production of Urban Space; Producers of urban space; Urban Dynamics.

Introdução

O espaço urbano da cidade capitalista é onde se concretizam as relações sociais e a reprodução da sociedade. 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.

O mercado imobiliário experimentou um intenso crescimento nos últimos anos, no Brasil, devido à criação de programas para o financiamento de habitações de interesse social e, de dispositivos institucionais de proteção de investimentos, permitindo o fortalecimento do mercado imobiliário no país. Os condomínios verticais e horizontais, destinados aos moradores de média-alta e alta renda, também se expandiram fortemente, alterando a configuração de urbes brasileiras. Essa expansão do mercado imobiliário se intensificou nas cidades médias como São João da Boa Vista, estudo de caso deste trabalho.

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.

Com isso, o objetivo dessa pesquisa é qualificar a dinâmica urbana de São João da Boa Vista, município com população estimada em 89.564 habitantes, sendo considerado um centro sub-regional A, no estado de São Paulo, por meio de análise principalmente da ação dos agentes produtores do espaço urbano na expansão da cidade nos últimos anos, relatando e compreendendo os diferentes interesses dos setores da sociedade e, identificando os processos sociais decorrentes da expansão da mancha urbana (IBGE, 2016).

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

Building the way

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” (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 de acordo com o autor, 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 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 autossegregação dos estratos de renda mais altas, enquanto as classes sociais economicamente mais vulneráveis

Building the way

ficam inertes aos desejos capitalistas e ações estatais, sendo estas predominantemente coniventes com os objetivos de lucros dos agentes imobiliários.

Agentes produtores do espaço urbano

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 escalas 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,

Building the way

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.

Ações dos produtores do espaço urbano em São João da Boa Vista

Resultado de anos da ação de agentes produtores do espaço urbano, a cidade de São João da Boa Vista configura-se como um espaço urbano segregado, onde se encontra áreas separadas destinadas às classes mais abastadas e regiões concentradoras de famílias de classe baixa. O mapa da figura 1 evidencia essa segregação e pode-se perceber a separação da cidade de acordo com a renda média. Nas regiões central e leste da cidade, se encontram os setores censitários com domicílios de maior renda média da cidade. 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.

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 a 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 também espaços habitacionais destinados a populações de baixa renda, em parceria com o Estado e com financiamentos públicos.

Em consonância com o poder público municipal, 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.

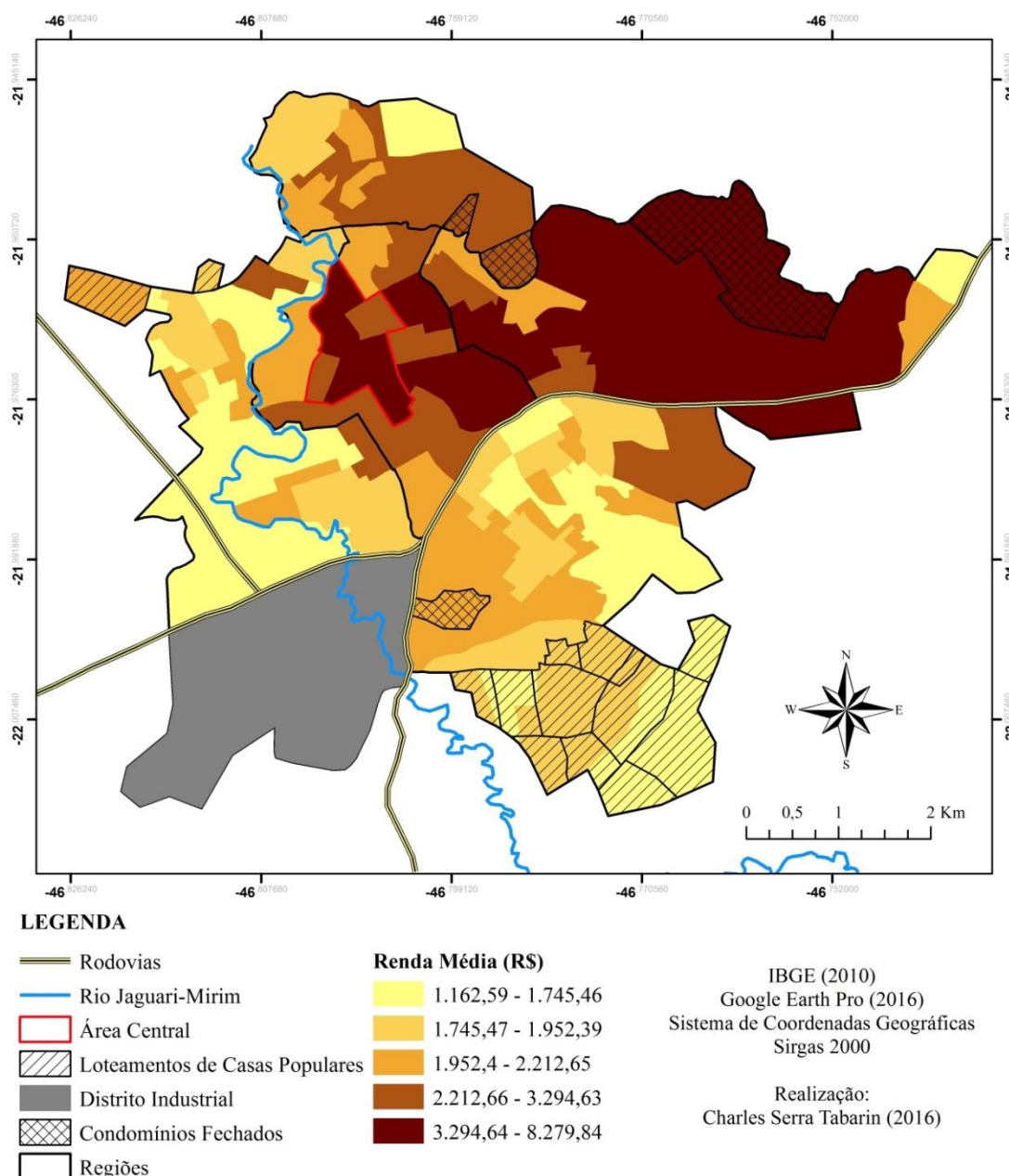


Figura 1: Mapa dos Setores Censitários Urbanos por Renda Média Domiciliar (em Reais)

Como fonte para a verificação do papel do Estado (administração municipal), 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).

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.

Sobre os condomínios fechados de médio e alto padrão que em muito contribuíram para a recente expansão urbana, suas escolhas locacionais são essencialmente definidas pela acessibilidade, próximas a vias de maior velocidade (Rodovia SP-342) e, no contexto intraurbano, próximo aos equipamentos urbanos mais sofisticados, como hospitais particulares e universidades, como parte das estratégias utilizadas pelos agentes da produção territorial, além da proximidade com áreas ambientais preservadas e atrativas. Em alguns condomínios fechados de alto padrão, aprovados pela Prefeitura, não foram destinados às áreas mínimas de lazer e destinação a espaços verdes, de acordo com a lei municipal que regulariza o Plano Diretor.

Já 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. Recentemente, com a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do governo federal, foram implantados inúmeros loteamentos destinados à habitação social, totalizando

Building the way

2.814 unidades habitacionais, o que gerou forte impacto no crescimento recente da mancha urbana.

Há relatos de descaso do poder público e empreiteiras responsáveis pela implantação dos loteamentos para com a região, devido a falta de equipamentos públicos básicos, como escolas, creches, além da homogeneização da paisagem, devido a poucas áreas verdes e outros elementos que não sejam casas, segundo relatos de moradores para um jornal local.

Dado a situação de expansão imobiliária “descontrolada”, que muitas vezes desobedece a legislação urbanística municipal, o Ministério Público local embargou diversos loteamentos na cidade, apontando as irregularidades já relatadas e, em reunião do Conselho Comunitário de Segurança de São João da Boa Vista, colocou que nos últimos três anos (2012-2016), após a expansão do perímetro urbano, ocorreu uma expansão imobiliária em São João que é inexplicável e incompreensível em muitos sentidos, já que se apresenta acima da demanda mercadológica. Após discussões com a Prefeitura Municipal, decidiu-se pela suspensão da liberação de loteamentos até a aprovação do novo plano diretor.

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.

Os agentes produtores hegemônicos do espaço urbano (Estado, promotores imobiliários e proprietários fundiários) descumprem as políticas urbanas e desfavorecem o crescimento justo e equilibrado da cidade, estimulando problemas urbanos como

Building the way

inacessibilidade, desigualdades e segregação socioespacial e degradação das antigas áreas urbanizadas. Situação que exige a interferência judicial no município.

Referências

CAIADO, Maria Célia Silva; PIRES, Maria Conceição Silvério. “**Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e futuros desafios**”. In: Novas Metrópoles Paulistas - População, vulnerabilidade e segregação. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2006.

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.

G&A, Assessoria, Consultoria e Projetos. “**Plano de Habitação de Interesse Social de São João da Boa Vista**”. São João da Boa Vista, 2011.

LINO, Julio. “**Entrevista concedida a Charles Serra Tabarin**”. 11 ju. 2016. A entrevista na íntegra encontra-se transcrita TABARIN, 2016.

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

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.

TABARIN, Charles Serra. “**Um olhar sobre o espaço intraurbano de São João da Boa Vista (SP)**”. Campinas, 2016. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000980002>>. Acesso em: 15 jun. 2017.