REFLEXÕES SOBRE A EXPANSÃO URBANA EM SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP (2010 - 2016)[1]

Reflections on the urban expansion of São João da Boa Vista – SP (2010-2016)

DE CONTI, Joana Martins
Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)

FRANCISCO FILHO, Lauro Luiz
Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)

RESUMO: Através da leitura e interpretação de dados sobre a expansão urbana de São João da Boa Vista, este artigo pretende elucidar as características dessa expansão entre os anos de 2010 e 2016, assim como compreender o que levou a tal situação. Os dados levantados vieram de diversas fontes (em especial da Prefeitura Municipal e de empresas loteadoras atuantes) e foram territorializados para facilitar a compreensão de seu impacto. A cidade apresenta desaceleramento em seu crescimento populacional, reduzida urbanização e aumento significativo dos vazios urbanos, levando ao questionamento da necessidade de expansão. O espraiamento excessivo da cidade nos últimos anos trouxe consequências negativas para o tecido urbano, como a proliferação de áreas residenciais homogêneas de baixa qualidade urbanística e densidade, com carências de infraestrutura pública e de opções de serviços, comércio e lazer. Essa situação deverá ser levada em consideração no planejamento urbano atual da cidade, que poderá evitar o aumento das dificuldades apresentadas, ao mesmo tempo em que deverá lidar com as consequências dessa expansão.

Palavras-chaves: Expansão Urbana, São João da Boa Vista

ABSTRACT: Through reading and interpretation of data on urban expansion in São João da Boa Vista, this paper aims to clarify the characteristics of such expansion from 2010 to 2016 and understand what led to the present situation. Data from several sources (particularly the Mayor's Office and land development companies) were territorialized to better illustrate their impact. The city has declining population growth, low urbanization level and significant increase of urban empty spaces, which leads to questioning about the need for expansion. Excessive sprawling over the last years brought negative consequences to the urban tissue, such as proliferation of homogeneous residential areas with low density and urbanistic quality, lacking public infrastructure and devoid of service, commerce and leisure options. Such situation must be taken into account in the city's current urban planning to avoid worsening of the difficulties pointed out, and the consequences of such expansion must be dealt with.

Key-words: Urban Expansion, São João da Boa Vista

INTRODUÇÃO

[1] A pesquisa apresentada neste artigo faz parte do mestrado da autora na Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) com conclusão prevista para fevereiro de 2018.

A recente expansão urbana das cidades brasileiras pode ser compreendida através da observação de diversos fenômenos, como o aumento da migração rural-urbana e os incentivos governamentais ao setor da construção civil. Os motivadores e a qualidade dessa expansão necessitam de atenção especial, considerando-se a criação acelerada de novos ambientes urbanos e de convívio social, assim como a quebra do padrão de urbanização existente em cada município.

Para contribuir com o debate sobre tal assunto, foi observado o crescimento territorial da cidade de São João da Boa Vista, no interior do estado de São Paulo, entre os anos de 2010 e 2016.

A primeira e natural tentativa de justificar o crescimento da malha urbana de uma cidade no interior de São Paulo se baseia na busca por dados censitários de evolução populacional e reestruturação familiar que justifiquem a demanda pela conversão de novas terras rurais em urbanas. Porém, o crescimento populacional observado na região encontra-se abaixo dos padrões brasileiros, sendo que em São João da Boa Vista foi constatado um desaceleramento desse crescimento já em 2014 (+0,77%), se comparado com a média entre 1991 e 2014 (+1,07%). Entre os anos 2000 e 2010 a média foi de 0,78% enquanto no Brasil foi de 1,17%. Considerando-se as previsões para o estado de São Paulo, em 2016 o crescimento estimado será de 0,80% com a previsão de redução dessa taxa para 0,36% em 2030 enquanto estima-se que o Brasil chegará a 0,38% no mesmo ano.

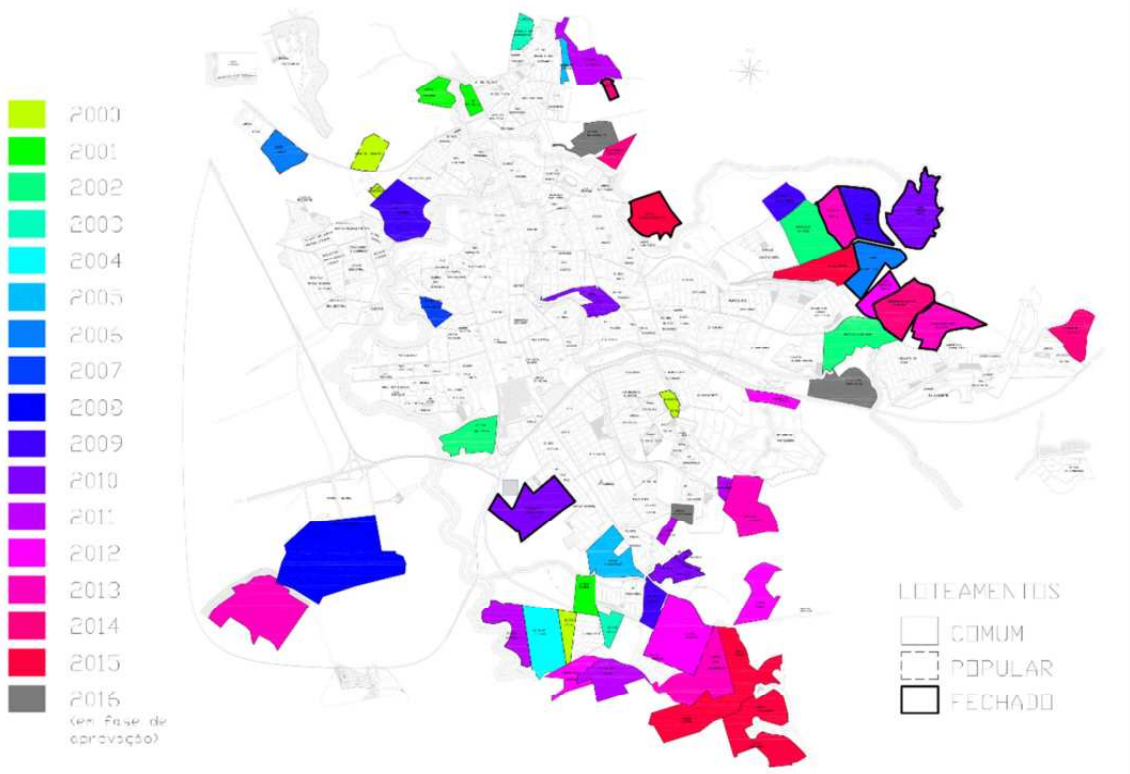
Outra possibilidade, a urbanização da população, que considera o aumento da migração da área rural para a cidade dentro do mesmo município, não se mostra suficiente para justificar o crescimento encontrado no mesmo período, visto que entre os anos 2000 e 2010 a taxa de urbanização do município passou de 92,72% para 96,01%. Considerando-se que em 2010 viviam no município 83.639 pessoas, isso significaria um aumento de aproximadamente 2.752 habitantes em um período de 10 anos, o que não seria bastante para justificar tal crescimento.

Logo, é preciso encontrar justificativas normativas, econômicas e sociais para o fenômeno do espraiamento da cidade, considerando a terra em sua dualidade entre o mundo econômico, enquanto capital que flui livremente e

com menor regulação que o capital em suas outras formas, e suas características físicas e localização específica (GOTTDIENER, 1996, p. 19), neste caso enquanto "terra", com "potencialidades indispensáveis a vida, e à vida de todas as pessoas, não somente a dos proprietários" (ALFONSIN, 2001, p. 47), questão chave do planejamento urbano.

A metodologia utilizada foi o levantamento e leitura de dados de diferentes fontes, tais como: levantamento documental de mapas, decretos e planos urbanísticos anteriores e em andamento, fornecidos pela Prefeitura Municipal da cidade; artigos em jornais; sites de loteadores; atas de reuniões dos conselhos municipais, em especial os relacionados ao desenvolvimento urbano; dados estatísticos do IBGE; e levantamento fotográfico. A sobreposição dos dados facilitou a compreensão das características do crescimento e das possíveis preocupações em termos de qualidade urbanística.

Figura 1 Detalhamento da evolução da mancha urbana da cidade de São João da Boa Vista, segmentado por ano.



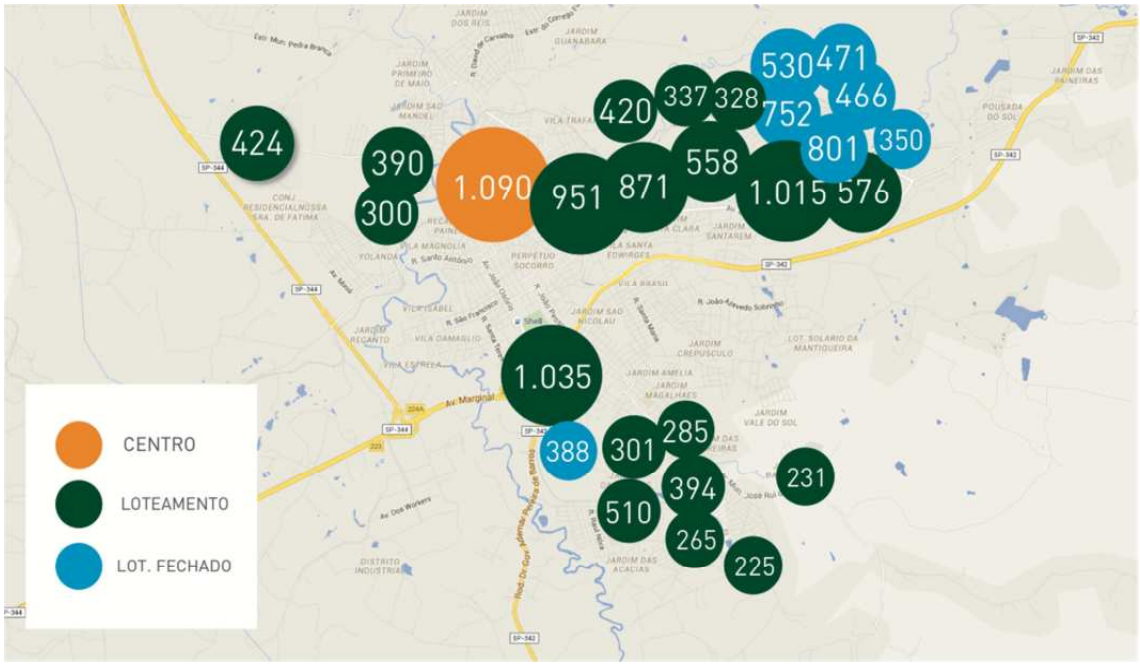
Fonte: Elaboração própria sobre dados da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, 2016.

TERRITÓRIO EM EXPANSÃO

O recorte temporal escolhido, entre os anos de 2000 e 2016, considera a relevância das modificações ocorridas em termos de extensão territorial e de criação de novas tipologias urbanas. Tais alterações trouxeram mudanças em alguns aspectos desta sociedade, influenciando diretamente a maneira como essa população vive.

A territorialização da expansão da cidade entre os anos 2000 e 2016, fica explicitada no mapa (Figura 1), onde são demonstrados os principais eixos de crescimento e tipologias de loteamento utilizadas, com um maior número de aprovações de projetos na prefeitura a partir de 2010, ainda antes da revisão do Plano Diretor vigente da cidade.

Figura 2 Mapa de valorização imobiliária (reais/m2).



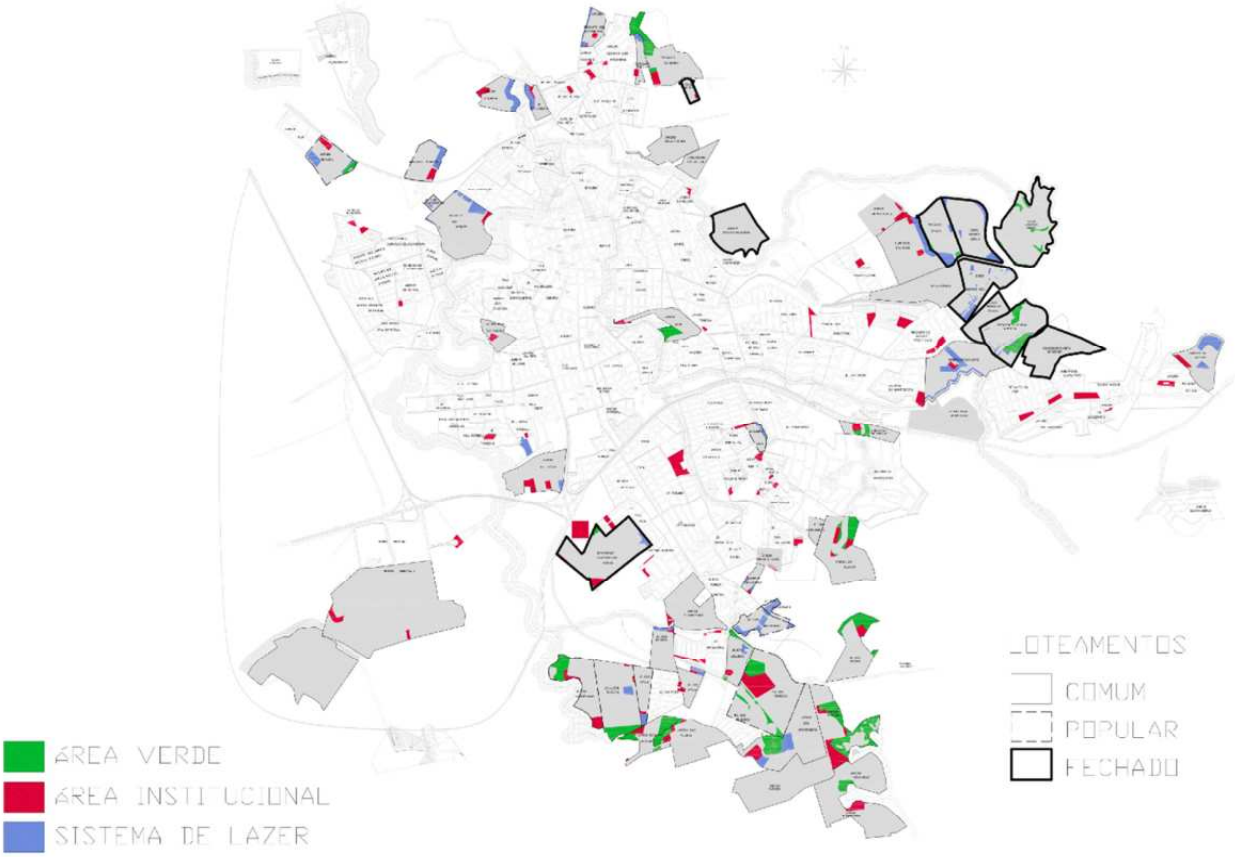
Fonte: Elaboração própria (em parceria com BORGES, L. B. O.) sobre dados levantados do Jornal O Parabrisa em abril de 2016. Google, 2016.

Foi observada a influência do mercado sobre o governo local, indicando não apenas a direção leste da ampliação do solo urbano valorizado (Figura 2), mas também se utilizando de áreas públicas obrigatórias, ou seja, áreas verdes e sistemas de lazer, para paisagismo dentro de condomínios fechados de fruição particular, por vezes com sobreposição de Áreas de Proteção Permanente (Figura 3). O eixo sul aparece como local de

investimento em habitações sociais, distante das zonas valorizadas da cidade e próximo ao crescente distrito industrial.

No mapa (Figura 3) estão demarcadas as novas áreas institucionais, verdes e de lazer da cidade, que aparecem geralmente de forma fragmentada ou ausentes devido a questões explicadas a seguir. Os dados espacializados em mapas auxiliam a compreensão do crescimento.

Figura 3 Loteamentos e respectivas áreas verdes, institucionais e sistemas de lazer.



Fonte: Elaboração própria sobre dados da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista – SP.

A migração da população mais pobre para a região sul da cidade, onde novos loteamentos de interesses sociais foram criados, acarretou dificuldades para acessar serviços públicos, zonas comerciais e áreas de lazer. Tal situação foi constatada não apenas pela distância das áreas já consolidadas, mas por dispositivos legais. A Lei Municipal de Parcelamento do Solo possuía um dispositivo que determinava que loteamentos de interesse social poderiam ser dispensados de oferecer área institucional, desde que isso fosse formalizado

por meio de uma lei específica[2]. Em legislação criada dois anos depois, a situação foi ainda mais flexibilizada, com a remoção da necessidade de criação de lei específica, autorizando a dispensa de qualquer área institucional mediante simples justificativa[3].

> *"não se espera um crescimento populacional vertiginoso da região, e ele não deve ser estimulado sem concreto crescimento de atividades econômicas. Programas como o Minha Casa Minha Vida, que só em São João da Boa Vista tem plano de construção de 8.000 unidades, devem ser analisados com profundo cuidado, analisando em conjunto a intenção política, a demanda habitacional e a realidade econômica do município. Parece-nos extremamente necessário reavaliar a previsão de provimento de habitação para 30.000 pessoas num município com baixa taxa de sub-habitação, sem ocupação de áreas de risco, e sem perspectivas reais de crescimento econômico descolado da média histórica".*
>
> *Fonte: Relatório de Análise Regional (FGMF, 2014ª p. 37)*

Tal lógica possibilitava que o solo fosse exclusivamente ocupado por moradias e vias públicas, aumentando consideravelmente a quantidade de

Figura 4 Panorama do loteamento Jardim dos Resedás, no extremo sul de São João da Boa Vista. Região caracterizada pela ausência de arborização e áreas de convívio e pela uniformidade das moradias.



Fonte: Foto Aldeia Criativa, 2015, publicada no Jornal "O Município" em 22/06/2016.

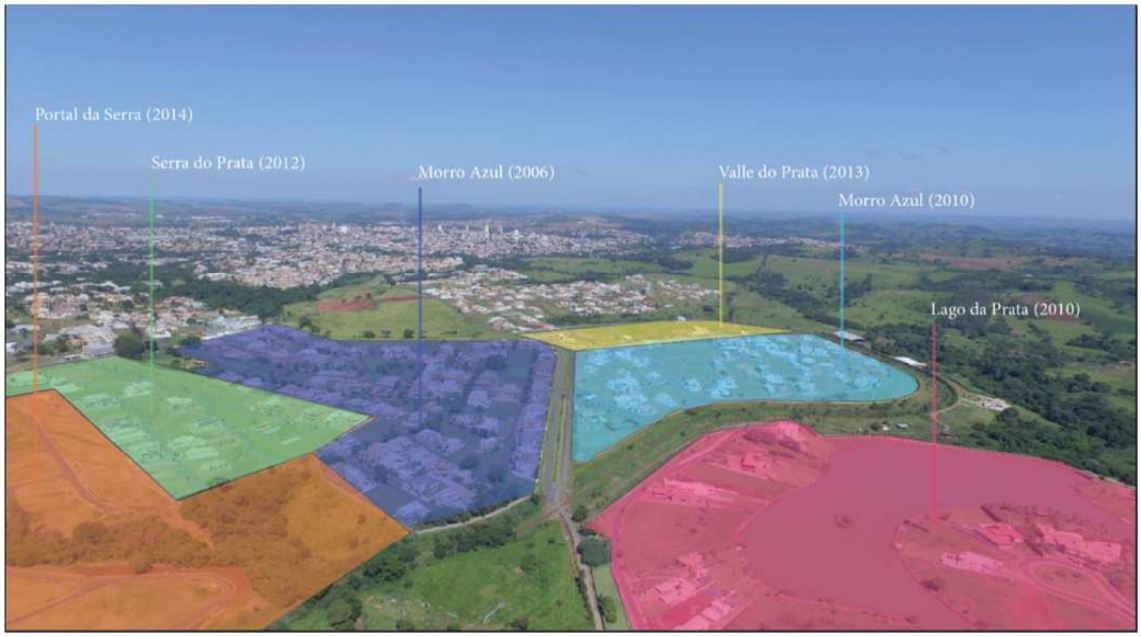
lotes a serem comercializados. Isso resultou em imensos bairros

[2] Lei Municipal 1366/2004, artigo 5º, parágrafo 3º.
[3] Lei Municipal 1903/2006, artigo 2º.

exclusivamente residenciais, com baixa qualidade urbanística e uma população parcamente atendida por serviços públicos, nas bordas da cidade (Figura 4).

A ausência de áreas institucionais, entretanto, não é exclusividade dos bairros de baixa renda. A mesma legislação possibilita que um loteador, ao executar um loteamento fechado, transfira a área institucional para outra região da cidade, mediante pagamento do valor equivalente à área devida para a administração municipal[4]. Com essa possibilidade, diversos loteamentos fechados foram construídos de maneira contígua no extremo leste da cidade (Figura 5), maximizando os lucros devido à exploração intensa do local e transferindo para outras regiões da cidade as devidas áreas institucionais. Os interstícios entre tais loteamentos permanecem como imensas regiões vazias de vida urbana onde a predominância do transporte automotor individual é tamanha que existem áreas desprovidas até mesmo de calçadas (**Erro! Fonte**

Figura 5 Detalhamento da descontinuidade do tecido urbano gerada pela concentração de loteamentos fechados de alto padrão no setor leste.



Fonte:(BORGES, 2018 p. 94)

de referência não encontrada.).

A desertificação foi também acentuada pelo zoneamento exclusivamente residencial em grandes extensões. As poucas vias onde o uso comercial é permitido possuem difícil acesso para deslocamentos não-

[4] Lei Municipal 1366/2004, artigo 25, parágrafo 7º.

motorizados, tanto pelas grandes distâncias quanto pela paisagem urbana hostil predominantemente murada.

Figura 1 Região Leste de São João da Boa Vista. Detalhe da confrontação entre loteamentos fechados (Morro Azul I. II. Valle do Prata e Lago da Prata). Caracterizada pela baixa qualidade de projeto e despreocupação com a vida urbana.



Fonte: Borges (2018 p. 95)

A concentração de bairros definidos pelo zoneamento como essencialmente residenciais nos extremos da cidade fez com que a maioria deles servisse como dormitório, tendo seus habitantes que realizar um deslocamento pendular para trabalhar e acessar serviços e zonas comerciais na região central da cidade. A distância dos novos bairros também dificulta acessos emergenciais, como da polícia[5], devido às distâncias e sua configuração espacial desconexa. Acarreta, também, custos sociais: segundo levantamento da Polícia Civil[6] na cidade, 96% dos adolescentes apreendidos provinham destes bairros com poucas áreas de convívio e lazer.

> *"Sociedades com mercados livres na terra simplesmente crescerão sob influência da força de desconcentração, por incremento. A especulação se tornará o fio condutor do desenvolvimento urbano. Tais sociedades experimentarão todos os efeitos negativos do crescimento desigual". (GOTTDIENER, 1996, p.25)*

[5] "Crescimento desordenado já causa efeito negativo na criminalidade em São João". Jornal O Município, pg. 8. 19 mar. 2016

[6] "Cresce número de adolescentes apreendidos". Jornal O Município, pg. 8. 19 mar. 2016

O crescimento urbano recente de São João da Boa Vista promove zonas homogêneas com predominância residencial, distantes e socialmente isoladas, que exigem maiores deslocamentos cotidianos e aumentam a dependência do transporte motorizado e dos gastos públicos em manutenção e infraestrutura, além de causarem deterioração da paisagem e da vida urbana

Figura 6 Mapeamento de vazios dentro do perímetro urbano do município, correspondendo a 10,17% da área total.



Fonte: Relatório de Análise Intraurbana (FGMF, 2014b p.89)

pela repetição tipológica exaustiva e cuidados reduzidos com o desenho do espaço público.

A grande oferta de terras loteadas também causou a proliferação dos vazios territoriais, tanto em forma de glebas não loteadas quanto de extensa

área de lotes não construídos e destinados à troca especulativa e simples "reserva de valor" (ALFONSIN, 2001 p.60) em diversas áreas da cidade. Estima-se que existam 10,17% de vazios (Figura 6) no perímetro urbano, em grande parte coincidentes com a expansão territorial recente. Em bairros com infra-estrutura subutilizada e localização privilegiada, poderia ser exigido o cumprimento da função social, como indica o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

Diante dos dados expostos, é possível afirmar que parte da dinâmica dessa cidade foi alterada pela forma como ela se expandiu. Os dados dos loteamentos aprovados no período (Tabela 1) indicam a predominância de algumas empresas no mercado local, responsáveis por tal crescimento.

Tabela 1 Dados sobre os loteamentos aprovados entre 2000 e 2016. As cores agrupam as empresas responsáveis pelos loteamentos (que por vezes aparecem com nomes diferentes, por serem criadas empresas específicas para administrar alguns loteamentos).

	LOTEAMENTO	EMPRESA	ANO
1	Jardim dos Ipês II	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2000
2	Jardim Maestro Mourão	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2000
3	Jardim América do Sul	Município de São João da Boa Vista	2000
4	Jardim Dona Teresa II	Imobiliária Nogueira S/C	2000
5	Jardim dos Comerciários	Sindicato dos Empregados no Comércio de SJBV	2000
6	Jardim das Flores	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2001
7	Jardim Santa Águida	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2001
8	Jardim Yolanda	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2001
9	Jardim do Trevo	Alencar Aguiar Neto e outros	2002
10	Riviera de São João	Riviera de São João S/C Ltda	2002
11	Terras de São José	Magalhães & Magalhães S/C Ltda	2002
12	Jardim dos Ipês III	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2003
13	Recanto dos Pássaros II	Magalhães & Magalhães S/C Ltda	2003
14	Jardim Lucas Teixeira	Empreendimentos Imobiliários IPE S/C LTDA	2004
15	Jardim Flamboyant	Empreendimentos Imobiliários IPE S/C LTDA	2005
16	Jardim Serra da Paulista	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2005
17	Jardim Europa	Empresa Municipal de Urbanização - EMURVI	2006
18	Morro Azul (fechado)	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2006
19	Jardim Recanto das Águas	Construtora Alencar Aguiar LTDA	2007
20	Distrito Industrial (ampliação)	Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista	2008
21	Jardim das Azaléias	Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista	2009
22	Morro Azul II (Fechado)	Sequóia Empreendimentos Imobiliários s/c ltda	2009
23	Jardim Monte Verde	Alfredo Marum - Empresa Individual Imobiliária	2010
24	Jardim Recanto do Jaguari	Cia. de Desenv. Habitação e Urbanismo CDHU	2009
25	Residencial Fazenda das Areias	Areias Empreendimentos Imobiliários LTDA	2010

26	Jardim das Amoreiras	Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista	2010
27	Jardim das Amoreiras II	Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista	2010
28	Jardim Yara	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2010
29	Lago da Prata (Fechado)	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2010
30	Jardim Belvedere	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2011
31	Jardim das Hortências	Cia. de Desenv. Habitação e Urbanismo CDHU	2011
32	Jardim das Tulipas	Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários LTDA	2011
33	Portal das Mangueiras	Empreendimentos Imobiliários IPE S/C LTDA	2011
34	Recanto da Serra	Boa Vista Empreendimentos Imobiliários LTDA	2011
35	Jardim das Acácias	Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários LTDA	2012
36	Jardim das Rosas	Bille Empreendimentos Imobiliários LTDA	2012
37	Parque das Bromélias	PKI Empreendimentos Imobiliários LTDA	2012
38	Parque dos Resedás	Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista	2012
39	Serra do Prata (fechado)	Condomínio Serra do Prata LTDA	2012
40	Jd. dos Jacarandas Fase 1	Mira Incorporadora e Loteamentos S/S LTDA	2013
41	Jd. dos Jacarandas Fase 2	Mira Incorporadora e Loteamentos S/S LTDA	2013
42	Residencial Valle do Prata (fechado)	BG Empreendimentos Imobiliários LTDA	2013
43	Vista da Serra (fechado)	Desmembramento	2013
44	Distrito Industrial - 4ª etapa (ampliação)		2013
45	Portal da Aliança I	Sequoia Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2013
46	Alto da Paulista (fechado)	Empreendimentos Imobiliários Loteamento Alto da Paulista	2014
47	Colinas do Alegre	Colinas do Alegre Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	2014
48	Jardim Pôr do Sol	Empreendimento Imobiliários Loteamento Por do Sol SPE LTDA	2014
49	Portal da Serra (fechado)	Galvani Empreendimentos Imobiliários LTDA	2014
50	Jardim Aurora	Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários LTDA	2015
51	Parque Alvorada	Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários S/S LTDA	2015
52	Residencial das Macaubeiras (fechado)	Morgabel Empreendimentos Imobiliários LTDA	2015
53	Jardim Nova União	Empreendimento Imobiliário Loteamento Jardim Nova União SPE LTDA	2015

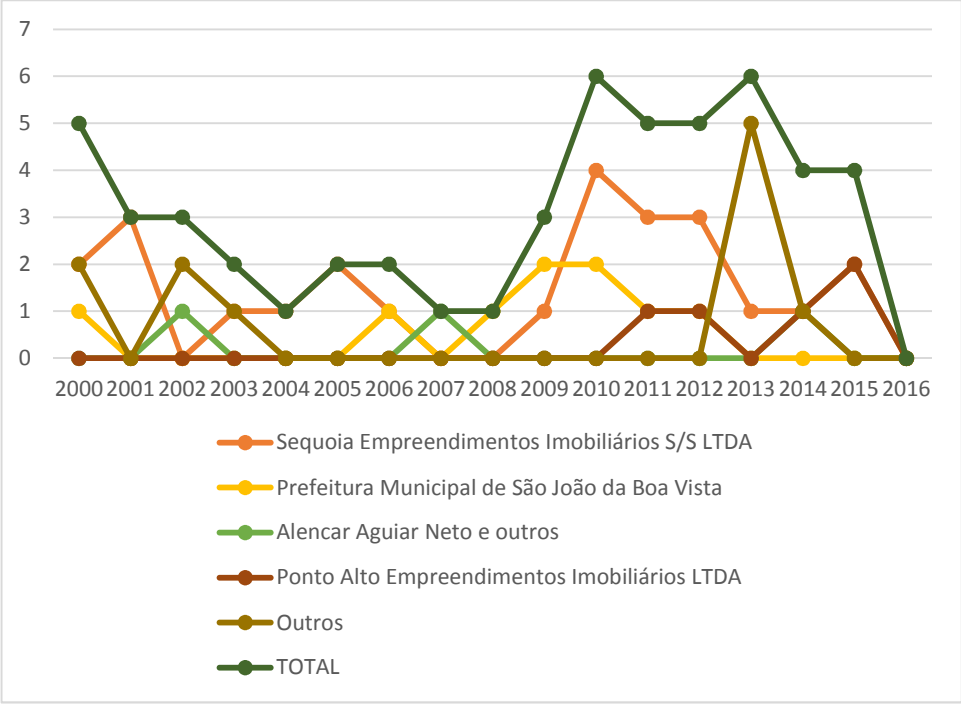
Fonte: Elaboração própria sobre dados da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista.

A simplificação proposta no **Gráfico 1** permite a visualização da dinâmica do mercado da terra na cidade através do agrupamento dos loteamentos por empresa. Fica evidente o aumento no número de aprovações entre 2010-2016 e a participação ativa do poder público nessa expansão.

A concentração de projetos em algumas empresas e em determinados territórios é um fator que ajuda a explicar a homogeneidade das soluções de loteamento propostas, assim como a facilidade na aprovação de novos loteamentos, levando ao questionamento sobre qual legislação está regulamentando o território urbano (e quem são os responsáveis), qual é o

sistema de aprovação dos loteamentos e em qual tipo de pesquisa de demanda ele se baseia para justificar tal crescimento e as exceções que causam o empobrecimento da qualidade urbanística da cidade.

Gráfico 1 Loteamentos em São João da Boa Vista entre 2000 e 2016, divididos por loteador.



Fonte: Elaboração própria sobre dados da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista.

Em 2016, a prefeitura decretou[7] a suspensão da tramitação e aprovação de processos de loteamento até a conclusão da revisão do Plano Diretor da cidade, que deveria ter sido aprovada nesse mesmo ano mas até o presente momento não aconteceu.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos dados expostos, é possível questionar a fragilidade dos sistemas de controle e aprovação de uso de solo urbano no município de São João da Boa Vista. A expansão territorial observada indica influência de agentes privados do mercado imobiliário e alterações na legislação urbanística que nem sempre primam pela qualidade do desenvolvimento urbano. As instâncias públicas de aprovação e fiscalização de loteamentos, assim como a legislação e o cálculo de demanda na qual se baseia, precisam de revisão. A definição de que tipo de crescimento se busca, para assegurar essa qualidade,

[7] Decreto Municipal 5370/2016, 5419/2016 e 5497/2016.

deverá aparecer com clareza na formulação das novas legislações (como a revisão do Plano Diretor, atualmente com dois anos de atraso em sua elaboração), e deverá conter estratégias específicas para a reabilitação das áreas já consolidadas e para evitar a segregação socioespacial causada pela homogeneidade do território (condomínios fechados e bairros estritamente populares) e a distribuição irregular dos investimentos públicos.

Tamanha expansão trouxe como reflexo um urbanismo espraiado, de baixa densidade demográfica[8] e extensos vazios. As maiores distâncias resultantes dessa expansão provocam maiores deslocamentos, o que contribui para a dependência do transporte motorizado e aumento do número de veículos por habitante, passando de 0,36 em 2000 para 0,76 em 2017[9] .

Apesar de se tratar de uma cidade de médio porte, São João da Boa Vista começa a enfrentar desafios de cidades maiores e é esperado que os efeitos negativos na qualidade da cidade, causados pelos últimos anos de expansão, sejam levados em consideração no planejamento urbano o quanto antes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSIN, J. T. A função Social da Cidade e da Propriedade Privada Urbana como Propriedades de Funções. In: ALFONSIN, B. DE M.; EDÉSIO FERNANDES (Eds.). . **Direito à Moradia e Segurança da Posse no Estatuto da Cidade**. 1. ed. [s.l.] Editora Fórum, 2001. p. 41–79.

BORGES, L. B. O. **Corrupção Urbanística: expansão urbana, controle sobre o território e interferência sobre a cidadania.** [s.l.] Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, SP, 2018.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana.** Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.

FGMF. **Relatório de Inserção Regional** São João da Boa Vista, 2014a. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/0B0yL51bvOFbQY1ZMalZIejFqbEk/view?usp=sharing > Acesso em 15 dez 2016>

FGMF. **Relatório de Análise Intraurbana** São João da Boa Vista, 2014b. Disponível em:

[8] Taxa média do município, zona urbana: 20 hab/km2. (FGMF, 2014b p. 102).
[9] Cálculo baseado em dados populacionais do IBGE (2000 e estimativa para 2017) e do Ministério das Cidades, Departamento Nacional de Trânsito – DENATRAN (frota de veículos em 2001 e nov/2017)

<https://drive.google.com/file/d/0B0yL51bvOFbQa2RwdDJzeWVid0k/view?usp=sharing > Acesso em 15 dez 2016>

GOTTDIENER, M. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação. **Revista Pólis, n. 27**, n. São Paulo: Instituto Polis, p. 17–26, 1996.