



**UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DIRETORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL**



DANIELA OLIVEIRA BUONOMO

**PLANO DIRETOR E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

MONOGRAFIA DE ESPECIALIZAÇÃO

CAMPUS DE CURITIBA

2011

DANIELA OLIVEIRA BUONOMO



**PLANO DIRETOR E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista na Pós Graduação em Gestão Pública Municipal, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR – *Campus Curitiba*.

Orientador(a): Prof. Dr Christian Luiz da Silva

CAMPUS DE CURITIBA

2011



TERMO DE APROVAÇÃO

Plano Diretor e especulação imobiliária em São Jose dos Campos

Por

Daniela Oliveira Buonomo

Esta monografia foi apresentada às 17hs do dia **05 de dezembro de 2011** como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista no Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, *Campus* Curitiba. O candidato foi argüido pela Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho aprovado.

Prof.^o Dr. Christian Luiz da Silva
UTFPR – *Campus* Curitiba
(orientador)

Prof M.Sc. Andréa de Souza
UTFPR – *Campus* Curitiba

Dedico primeiramente este trabalho a Deus pela segunda oportunidade do dom da vida, que tive após um grave acidente. E que esta segunda oportunidade, torne-se mais merecedora do que a primeira.

Dedico este trabalho também aos meus pais, por todo carinho e apoio, que sempre me deram.

E ao meu marido Cesar, por todo amor, cumplicidade e paciência.

AGRADECIMENTOS

À Deus pelo dom da vida, pela fé e perseverança para vencer os obstáculos.

Aos meus pais e meu marido, pela orientação, dedicação e incentivo nessa fase do curso de pós-graduação e durante toda minha vida.

Ao meu orientador professor Dr. Christian Luiz da Silva, que me orientou, pela sua disponibilidade, interesse e receptividade com que me recebeu, e pela prestabilidade com que me ajudou.

Agradeço aos pesquisadores e professores do curso de Especialização em Ensino de Ciências, professores da UTFPR, *Campus Curitiba*.

Agradeço aos tutores presenciais e a distância que nos auxiliaram no decorrer da pós-graduação.

Por fim, sou grata a todos que contribuíram de forma direta ou indireta para realização desta monografia.

RESUMO

BUONOMO, Daniela Oliveira. Plano Diretor e Especulação Imobiliária em São José dos Campos. 2011. 101. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2011.

Esta pesquisa apresenta uma abordagem sobre a problemática da terra urbana brasileira, quanto sua retenção para fins de renda, investimento e especulação. Também é abordada a consequência que este tipo de tratamento da terra urbana gera para a sociedade, entre o quais: marginalização da população de menor renda para regiões mais periféricas, maior demanda por infraestrutura e equipamentos urbanos. Esses fatos provocam um aumento de custos necessários para suprir essa ocupação de terra urbana nas regiões cada vez mais periféricas, custos estes, pagos por toda a sociedade. Toda essa situação gerada é contrária a obrigatoriedade imposta pela Carta Magna, em seu capítulo de Política Urbana, regulamentado posteriormente pelo Estatuto da Cidade, que impõe que a propriedade cumpra sua função social em prol do bem-estar coletivo e não somente do individual. Com isso, são expostos nesta pesquisa também os mecanismos disponíveis de combate e controle da especulação imobiliária e sua importante relação com o Plano Diretor Municipal. Posteriormente esta problemática da especulação imobiliária é analisado e focada no contexto do Município de São José dos Campos.

Palavras-chave: especulação imobiliária, plano diretor, valorização imobiliária

ABSTRACT

BUONOMO, Daniela Oliveira. Master Plan and Real Estate Speculation in São José dos Campos. 2011. 101. Paper (Especialização em Gestão Pública Municipal). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2011.

This research presents an approach to the problem of urban land in Brazil, and its retention for purposes of income, investment and speculation. Also covered is the consequence that this type of treatment generates for society, among which: the marginalization of lower income people to more distant regions, greater demand for infrastructure and urban facilities. These facts lead to increased costs necessary to supply the occupation of urban land in the more peripheral regions. This whole situation is generated against the obligation imposed by the Constitution, in his chapter on Urban Policy, subsequently regulated by the City Statute, which requires that the property fulfills its social function in favor of collective well-being and not just the individual. Finally, this work presents the available mechanisms to combat and control real estate speculation and their important relationship with the City Master Plan. Later the issue of speculation is analyzed and focused on the context of the Municipality of São José dos Campos.

Keywords: real estate speculation, city master plan, real estate valorization.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização São José dos Campos	42
Mapa 2 - Mapa territorial de São José dos Campos - Perímetro Urbano e Região Oeste	43
Mapa 3 – Rede de Transportes	48
Mapa 4 – Mapa territorial do município	49
Mapa 5 – Mapa territorial do município	56
Mapa 6 – Regiões geográficas de São José dos Campos.	84
Mapa 7 – Regiões geográficas de São José dos Campos.	85
Mapa 8 – Unidades de planejamento de São José dos Campos.	85
Mapa 9 – Unidades de planejamento de São José dos Campos.	86

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 – Condomínios Reserva do Parathy e Jaguary	89
Imagem 2 – Urbanova VII, Urbanva V, Urbanova III e Urbanova II	89
Imagem 3 – Urbanova I (Oeste), Chácara Serimbura (Centro) e Jardim do Golfe (Centro)	90
Imagem 4 – Urbanova I, Condomínio MontSerrat e localização do futuro Alphaville	90
Imagem 5 – Gleba ao lado do condomínio Residencial Sunset Park	91
Imagem 6 – Região Oeste compreendida pela entoro do Jardim das Indústras e Urbanovas	91

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) 1999 - 2008	51
Gráfico 2 – Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) Per Capita 2003 - 2008	51
Gráfico 3 – Incremento Intercensitário 1940 – 2000	52

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Classificação vazios urbanos	28
Quadro 2 – Dados territoriais	47
Quadro 3 – Dados territoriais	48
Quadro 4 – Principais empresas instaladas	53
Quadro 5 – Parque tecnológico e centro de convenções	53
Quadro 6 – Órgãos de tecnologia instalados no município	54
Quadro 7 – Principais rede de compras e call centers.	55

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Crescimento da população no Brasil entre 1871 e 2000	13
Tabela 2 – Dados da população	49
Tabela 3 – Evolução do IDH-M de São José dos Campos, 1991 - 2000	50
Tabela 4 – Indicadores econômicos de São José dos Campos - 2008	50
Tabela 5 – Quantidade de empresas e empregos formais, São José dos Campos - 2010	52
Tabela 6 – Evolução populacional em São José dos Campos 1940 - 2010	59
Tabela 7 – Comparativo de valorização dos imóveis em São José dos Campos - 2007 e 2011	77
Tabela 8 – Vazios região oeste	88

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
1.1 Contribuição do trabalho para a área do curso	11
1.2 Objetivos	12
1.2.1 Objetivos gerais	12
1.2.2 Objetivos específicos	12
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	13
2.1. Urbanização e propriedade urbana – um pouco de história	13
2.2 Propriedade e função social	16
2.3 Estatuto da Cidade Plano Diretor	19
2.4 Vazios urbanos	27
2.5 Especulação Imobiliária	29
2.5.1 Capitalismo e especulação	29
2.5.2 A terra como investimento e mercadoria	29
2.5.3 Localização e infraestrutura	31
2.5.4 Especulação – Conceito	34
2.5.5 Conseqüências	35
2.5.6 Soluções	38
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA	42
3.1 Local de estudo	42
3.2 Tipo de pesquisa	43
3.3 Coleta dos dados	45
3.4 Análise dos dados	45
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO	46
4.1 Rede de transportes	46
4.2 Dados territoriais e populacionais	48
4.3 Eixos econômico e tecnológico do município	50
4.4 São José dos Campos – Divisão Distrital	55
4.5 História de São José dos Campos	57
4.6 História do Planejamento em São Jose dos Campos	60
4.7. O atual Plano Diretor de São José dos Campos – 4º Plano Diretor	68
4.8 Especulação Imobiliária em São José dos Campos	76
4.9 Região Oeste – Vazios urbanos e especulação	83
5. CONCLUSÃO	93
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	97

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho de pesquisa procura demonstrar de uma forma geral a problemática que envolve a terra urbana brasileira, quando esta é tratada como mercadoria, investimento e fonte de renda e que este tratamento tem conseqüências custosas para toda a sociedade, caminhando contra os princípios impostos na Constituição Federal e Estatuto da Cidade e que contribuem para que a propriedade e a cidade não cumpram sua função social.

Assim, são abordados, através de um referencial bibliográfico: a história de urbanização do país juntamente com a conjuntura da especulação imobiliária e a definição dos conceitos que envolvem essa problemática.

Esta pesquisa tem como objetivo principal, a partir dos conceitos gerais levantados, analisar a especulação imobiliária em São José dos Campos e sua relação com o Plano Diretor Municipal.

Com isso, é realizada uma análise sobre o local de estudo. Esta análise procura mostrar o contexto geográfico e econômico, assim como uma breve história sobre o planejamento urbano municipal e aspectos do atual planejamento, com foco principalmente no Plano Diretor e seus mecanismos para controlar a especulação imobiliária.

No final deste trabalho, procura-se através da análise da região geográfica oeste do município, exemplificar e caracterizar a especulação imobiliária.

1.1 Contribuição do trabalho para a área do curso

Um novo marco na política urbana surgiu com a Constituição Federal de 1988, através de seu capítulo de política urbana, representado pelos artigos 182 e 183, regulamentados pelo Estatuto da Cidade.

Partindo deste marco, este trabalho procura deixar uma contribuição, através de uma reflexão sobre a problemática levantada da especulação imobiliária e a importância de se prever e aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade nos planos diretores municipais para combate e controle da especulação imobiliária.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo geral

O objetivo principal deste trabalho é analisar o Plano Diretor de São José dos Campos e sua relação com a especulação imobiliária do município.

1.2.2 Objetivos específicos

Primeiramente, entender a problemática da especulação imobiliária, como surgiu, como ocorre, suas conseqüências e possíveis formas de se combater e controle

Posteriormente, analisar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, nos aspectos que possam contribuir para o combate e controle da especulação imobiliária ou retenção de imóveis no município de São José dos Campos.

Analisar como ocorre a especulação imobiliária em São José dos Campos e sua relação com o Plano Diretor.

Propor uma reflexão sobre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e que poderiam ser inseridos num próximo Plano Diretor de forma a se evitar a situação, a qual vem enfrentando o município, nos aspectos de especulação da terra urbana.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. Urbanização e propriedade urbana – um pouco de história

No Brasil, o processo de urbanização, segundo Pinheiro (2010, p.16), iniciou-se com a efetiva ocupação e posse do território pelos colonizadores portugueses. A partir desse momento, e acompanhando a história econômica do Brasil, nossas cidades têm origem nas atividades produtivas do açúcar, da mineração, do café, do gado, da borracha, do algodão e da industrialização.

De acordo com Silva Junior e Passos (2006, p.7), este processo não foi acompanhado pela execução de políticas públicas eficazes em acomodar o novo contingente de pessoas que vinham morar nas cidades, o que causou grandes desequilíbrios sociais, econômicos e ambientais.

A década de 1960 marca a virada de um país majoritariamente rural para majoritariamente urbano, como pode ser observado na tabela a seguir:

Tabela 1 - Crescimento da população no Brasil entre 1872 e 2000:

Ano	População Total	População Urbana	População Rural	% de População urbana
1872	9.930.478	-	-	-
1890	14.333.915	-	-	-
1900	17.438.434	-	-	-
1920	30.635.605	-	-	-
1940	41.236.315	12.880.182	28.356.133	31,23
1950	51.944.397	18.782.891	33.161.506	36,16
1960	70.191.370	31.303.034	38.767.423	44,60
1970	93.139.037	52.084.984	41.054.053	55,92
1980	119.002.706	80.436.409	38.566.297	67,59
1991	146.825.475	110.990.990	35.834.485	75,59
2000	169.799.170	137.953.959	31.845.211	81,25

Fonte: Censo IBGE (2000) apud Pinheiro (2010).

Segundo Campo Filho (1992, p.31-32), a industrialização no Brasil nas décadas 10, 30 e 40 provocou enormes surtos migratórios do campo para a cidade. O que mais se destacou no processo de industrialização brasileira, é que esta aconteceu em revelia aos interesses das classes dominantes, que tinham caráter agroexportador. Foram as crises de 1929 e Segunda Guerra Mundial até os anos 50 que estimularam o sistema produtivo nacional, isto é, os capitais aplicados no país, a se voltar para uma produção substitutiva de importações e, portanto, para o mercado interno. Nesta época também houve grandes investimentos de infraestrutura de transporte por parte do Estado para atender toda a urbanização necessária a industrialização.

Conforme explica Campos Filho (1992, p.37-38), as sucessivas crises até a década de 70 e dependência de nossa economia, levaram os investidores também a investir em algo mais confiável que o setor produtivo industrial ou agrícola, no caso a terra para a especulação imobiliária.

Para o crescimento e planejamento urbano, não haviam recursos financeiros suficientes, meios administrativos adequados, nem instrumentos jurídicos específicos. Influenciado pelos setores dominantes na economia, o aparelho estatal dirigia seus escassos recursos para investimentos de interesse privado e adotava normas e padrões urbanísticos moldados pelos movimentos do capital imobiliário. Assim como ocorria com a renda econômica nacional, a “renda” urbana concentrava-se nas mãos da classe dominante. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.71)

O planejamento regulatório, fundado na crença de que a formulação da política urbana deveria ocorrer no âmbito de uma esfera técnica da administração pública, ao contrário de reverter esse quadro, acentuou seus efeitos. A gestão tecnocrática alimentou um processo caracterizado, de um lado, pela apropriação privada dos investimentos públicos e, de outro, pela segregação de grandes massas populacionais em favelas, cortiços e loteamentos periféricos, excluídas do consumo de bens e serviços urbanos essenciais. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.71).

A partir de meados da década de 1970, e especialmente a partir da década de 1980, o regime militar começa a ruir como resultado de uma combinação poderosa de fatores: a crescente mobilização social a partir de sindicatos, organizações cívicas, movimentos sociais, associações de residentes, e grupos ligados à ala progressista da Igreja Católica; a reorganização dos partidos políticos tradicionais e a criação de novos partidos, expressando os anseios sociais por

mudanças político-institucionais, principalmente por eleições democráticas e diretas; pelo fortalecimento do governo municipal; bem como em uma escala menor, de rearranjos dentro do capital fundiário e imobiliário. As primeiras tentativas de democratização da gestão urbana no nível municipal podem ser identificadas em meados da década de 1970, incluindo as sementes do atual processo do orçamento participativo. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.57).

A Lei Federal nº 6.766 (Parcelamento do Solo Urbano), aprovada em 1979, resulta da mobilização social crescente e de mudanças políticas graduais, definindo um marco conceitual da função social da propriedade, visando regular o parcelamento do solo urbano nacionalmente, bem como fornecendo elementos para a regularização de assentamentos informais consolidados nas áreas urbanas. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.57).

Um Movimento Nacional de Reforma Urbana emergiu nesse período, envolvendo parte dos movimentos sociais existentes, sindicatos e organizações acadêmicas, e começou a ganhar destaque no processo de abertura política, que visava à redemocratização do País. Com o fortalecimento gradual de novo pacto sociopolítico nacional, havia amplo reconhecimento da necessidade de promoção de reformas políticas e jurídicas mais profundas no País, levando assim, processo constituinte de 1986-1988. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.57).

O processo de urbanização começou no Brasil em 1930 e teve seu auge na década de 1970 e, durante esse período, diversas Constituições foram promulgadas. No entanto, até a Constituição Federal de 1988, não existiam dispositivos constitucionais específicos para guiar o processo de desenvolvimento urbano e para determinar as condições de gestão urbana. Foi o capítulo original introduzido pela Constituição de 1988 que estabeleceu as bases jurídico-políticas iniciais para a promoção da reforma urbana. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.58).

Segundo Carvalho e Rossbach (2010, p.58), o próprio processo constituinte havia sido objeto de um grau sem precedentes de participação popular e grande parte do capítulo constitucional foi baseada na Emenda Popular de Reforma Urbana que tinha sido formulada, discutida, disseminada e assinada por mais de 100 mil organizações sociais e indivíduos envolvidos no Movimento Nacional de Reforma Urbana. Essa Emenda Popular propunha o reconhecimento constitucional dos seguintes princípios gerais:

- autonomia do governo municipal;

- gestão democrática das cidades;
- direito social de moradia;
- direito à regularização de assentamentos informais consolidados;
- função social da propriedade urbana; e
- combate à especulação imobiliária nas áreas urbanas.

Ao longo do tempo, as lutas e reivindicações de diferentes setores da sociedade resultaram na formulação de novos conceitos de desenvolvimento e da necessidade de planejar o crescimento das cidades como forma de garantir o fortalecimento econômico, a valorização das potencialidades locais, a cooperação social, a conservação dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida. Essas reivindicações resultaram na inclusão, na Constituição Federal de 1988, de um capítulo específico sobre a política urbana (artigos 182 e 183), posteriormente regulamentado pela Lei nº 10.257/01, mais conhecida como Estatuto da Cidade. (SILVA JÚNIO E PASSOS, 2006, p.7)

2.2 Propriedade e função social

A Constituição Federal de 1988 garante em seu Art. 5º, que a propriedade é um direito individual e coletivo e que esta deverá atender sua função social:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

Para Silva Junior e Passos (2006, p.8), a cidade cumpre sua função social quando se torna acessível para todos os seus cidadãos. Isto significa que os bens e

equipamentos urbanos de saúde, educação, assistência social, habitação, saneamento, lazer, emprego e renda devem ser usufruídos por todos, independentemente de sua condição social. Já a função social da propriedade urbana está diretamente associada ao bem-estar geral da coletividade. A propriedade não deve atender exclusivamente aos interesses do indivíduo-proprietário, mas sim da sociedade que compartilha o espaço.

O direito de uso da propriedade e sua função social também é expresso em nosso Código Civil em seu Art. 1.228:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

A Constituição de 1988 fortaleceu o poder local e atribuiu ao município a competência sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, onde a propriedade deverá atender sua função social em prol do bem-estar coletivo.

Podemos entender política urbana, como sendo, o conjunto de ações que devem ser promovidas pelo Poder Público, no sentido de garantir que todos os cidadãos tenham acesso à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. (SILVA JÚNIOR E PASSOS, 2006, p.7)

De acordo com a Constituição Federal de 1988 em seu Art.30, cabe aos municípios: legislar sobre assuntos de interesse local, suplementando no que couber a legislação federal e estadual, para que promova-se adequado ordenamento

territorial, mediante controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, como pode ser observado na transcrição do artigo:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Porém, é no Art. 182, que a Constituição Federal trata da Política de Desenvolvimento Urbano, sendo que esta cabe ao Poder Público Municipal, como citado no Art. 30, competência esta reforçada pelo Art. 182. Esta política visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo-se assim o bem estar de seus habitantes.

O Art. 182 ainda estabelece, que o principal instrumento desta política de desenvolvimento urbano é o Plano Diretor, este obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes. Assim, a propriedade cumpriria sua função social, quando atendesse as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Segue a transcrição do Art. 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Ainda é interessante ressaltar, que este artigo, faculta, ou seja, não impõe, ao Poder Público Municipal, a aplicação para com os proprietários de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, instrumentos, como: parcelamento ou edificação compulsório; imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo e desapropriação mediante pagamento através de títulos da dívida pública. Por fim, o município só poderá aplicar estes instrumentos, desde que, previamente estabelecidos no Plano Diretor.

O artigo 183, por sua vez, fixou que todo aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirirá o seu domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Este artigo abriu a possibilidade de regularização de extensas áreas das cidades ocupadas por favelas, vilas, alagados ou invasões, bem como loteamentos clandestinos espalhados pelas periferias urbanas, transpondo estas formas de moradia para a cidade denominada formal.

2.3 Estatuto da Cidade Plano Diretor

O fortalecimento da economia local passa, necessariamente, pelo ordenamento das atividades econômicas existentes no município e pela busca de alternativas para seu pleno desenvolvimento sustentável.

O Estatuto da Cidade é a lei que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, e poderia ser utilizado por todos os municípios para um adequado planejamento. O objetivo da política urbana é, segundo o Estatuto da Cidade, “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”. Esta lei estabelece as normas de ordem pública e interesse social, que

regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem-estar coletivo e desenvolvimento sustentável.

O Estatuto da Cidade procura estabelecer um modelo de desenvolvimento a ser seguido pelos municípios. Os municípios devem, portanto, utilizar as diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade com o objetivo de estabelecer as regras que propiciem o pleno desenvolvimento econômico, social e ambiental, com vistas a garantir o direito à cidade para todos os que nela vivem.

De acordo com o Estatuto da Cidade, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- Garantia do direito a cidade mais sustentáveis, entendido como o direito a terra urbana, a moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- Gestão democrática;
- Cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade;
- Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- Oferta adequada de equipamentos urbanos;
- Ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis; parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequados em relação a infra-estrutura urbana; a instalação de empreendimento que possam ser pólos geradores de tráfego sem previsão de infra-estrutura adequada; retenção especulativa do imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; deteriorização das áreas urbanas e poluição e a degradação ambiental;
- Integração entre atividades urbanas e rurais;
- Adoção de padrões de crescimento sustentáveis;
- Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

- Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos de desenvolvimento urbano;
- Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis;
- Proteção e preservação do meio ambiente;
- Audiência do Poder Público e da população para empreendimento com impacto negativo no ambiente natural ou construído;
- Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- Isonomia de condições para agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativas ao processo de urbanização

Devido ao objetivo deste trabalho, que é tratar sobre o plano diretor e a especulação imobiliária, as seguintes diretrizes do Estatuto da Cidade são destacadas:

- Garantia do direito a cidade mais sustentáveis, entendido como o direito a terra urbana, a moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Como será comentado mais adiante, a especulação imobiliária traz prejuízos, que impactam no acesso igualitário a terra urbana e na garantia a cidade mais sustentáveis.

Para Silva (2003) apud Dittamar (2006, p.27), o Estatuto da Cidade vem associado ao princípio da “cidade para todos”, resultando em importantes modificações nas políticas públicas. Uma delas consiste no estabelecimento da função social da propriedade urbana, refletindo na obrigatoriedade da utilização

adequada do solo. No que se diz respeito aos vazios urbanos, a legislação busca dois objetivos: aproveitar e valorizar o esforço coletivo dispendido na construção da cidade e de suas infraestruturas já instaladas, não permitindo ociosidade; e permitir que se amplie o acesso ordenado à cidade legal.

O Estatuto da Cidade reúne importantes instrumentos urbanísticos, tributários e jurídicos que podem garantir efetividade ao Plano Diretor, responsável pelo estabelecimento da política urbana na esfera municipal e pelo pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como preconiza o artigo 182 da Constituição Federal.

Segundo o Silva Junior e Passos (2006, p.10), outro aspecto importante do Estatuto da Cidade são os instrumentos disponibilizados aos municípios para implementar a política urbana.

Com foco no tema especulação imobiliária, são destacados os seguintes instrumentos do previstos no Estatuto da Cidade com seus respectivos comentários e funções:

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- IPTU progressivo no tempo;
- Desapropriação
- Consórcio imobiliário

O Estatuto da Cidade determina a criação de lei municipal específica para reger o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Esta lei deverá fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, aplicando-se em área incluída no Plano Diretor.

Conforme o Estatuto da Cidade e Oliveira (2001, p.26), é considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente. O critério da subutilização aplica-se tanto a glebas passíveis de parcelamento, possibilitando ampliar o acesso à terra urbana para fins de moradia; quanto à ocupação de lotes com construções para diferentes usos.

Com a aplicação deste primeiro instrumento, argumenta Oliveira (2001, p.27) procura-se otimizar os investimentos públicos realizados e penalizar o uso inadequado, fazendo com que a propriedade urbana cumpra a sua função social.

Além disso, poderá ser ampliada a oferta de imóveis no mercado imobiliário e promovido o uso e a ocupação de imóveis em situação de abandono, especialmente aqueles localizados na área central das grandes cidades, que poderão abrigar, por exemplo, o uso habitacional como forma de revitalização do centro urbano

O artigo 182 da Constituição Federal, em seu parágrafo quarto, diz que é facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo; e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

A manutenção de terrenos vazios ou ociosos, inseridos na área urbanizada, à espera de uma valorização futura que beneficia apenas seus proprietários, diminui os espaços disponíveis na cidade para a moradia e as atividades econômicas necessárias para o desenvolvimento de toda a sociedade, especialmente para os grupos economicamente vulneráveis. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.97).

Para evitar a formação desses vazios, coibir a especulação imobiliária e, conseqüentemente, ampliar o acesso a áreas urbanizadas, o Estatuto da Cidade regulamentou o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, que obriga o proprietário a dar uma destinação ao seu terreno subutilizado, concretizando o preceito constitucional da função social da propriedade. Cabe aos Municípios editar normas para aplicação desse instrumento em seu território, sem as quais ele não tem eficácia. O Poder Público local deve especificar, em seu Plano Diretor, as áreas onde ele será utilizado e promulgar lei específica disciplinando sua aplicação. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.97).

Quanto ao IPTU progressivo no tempo, a idéia central desse instituto, é punir com um tributo de valor crescente, ano a ano, os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarrete prejuízo à população. Aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. O objetivo é estimular a utilização socialmente justa e adequada desses imóveis ou sua venda. Neste caso, os novos proprietários se responsabilizarão pela adequação pretendida. (OLIVEIRA, 2001, p.27)

O IPTU progressivo no tempo está na seqüência das sanções previstas pelo art. 182 da Constituição Federal, que se vincula ao não cumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

A aplicação do imposto predial e territorial progressivo no tempo ocorrerá, segundo o Estatuto da Cidade, mediante elevação da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, tendo como limite máximo 15% do valor venal do imóvel.

Para compelir o proprietário a cumprir a obrigação estabelecida, seja ela parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Estatuto da Cidade fornece ao Município o IPTU progressivo. O IPTU é um imposto devido pelos proprietários ou possuidores de imóveis urbanos, sendo calculado como uma porcentagem do valor de mercado do imóvel. O Estatuto da Cidade permite que o Município aumente progressivamente, ao longo dos anos, a alíquota do IPTU para aqueles imóveis cujos proprietários não obedecerem aos prazos fixados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. É uma maneira de penalizar a retenção do imóvel para fins de especulação da valorização imobiliária, fazendo com que essa espera, sem nenhum benefício para a cidade, se torne inviável economicamente. Neste caso, o IPTU progressivo é empregado mais pelo caráter de sanção do que de arrecadação. Para garantir a eficácia do instrumento, o Estatuto da Cidade vedou a concessão de isenções ou anistias. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.98).

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o poder público municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. Sendo que o município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público. Este aproveitamento poderá ser feito pelo Poder Público ou por alienação ou concessão a terceiros

A propriedade como qualquer direito fundamental, pode ser limitada e até mesmo objeto de uma intervenção supressiva. A Constituição Federal, conferindo ao Estado o poder de retirar um bem de seu proprietário, possibilita a desapropriação em razão de utilidade e interesse público ou por interesse social, mas exige a justa e

prévia indenização em dinheiro. Como exceções a essa regra geral, a Constituição Federal prevê outras duas modalidades de desapropriação, intrinsecamente relacionadas à função social da propriedade: a desapropriação para fins de reforma urbana e a desapropriação para fins de reforma agrária, ambas com caráter de sanção. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.99).

O Estatuto da Cidade regula a desapropriação para fins urbanos. Por meio dessa modalidade, o Poder Público Municipal pune o proprietário que não deu a seu imóvel a função social estabelecida no Plano Diretor. Diferentemente das desapropriações por utilidade e interesse público e interesse social, na desapropriação para fins de reforma urbana, o pagamento é realizado por meio de títulos da dívida pública, resgatáveis num prazo de dez anos. Outra relevante diferença, ligada também ao caráter de sanção dessa modalidade de desapropriação, é o valor da indenização. Esse valor, em regra, corresponde ao valor de mercado. Na desapropriação para fins urbanos, fala-se em valor real, que corresponde à base de cálculo para o IPTU, descontado o montante decorrente dos investimentos públicos na área do imóvel. Essa forma de cálculo concretiza a diretriz sobre a justa distribuição dos benefícios da urbanização, expressa no artigo 2º do Estatuto da Cidade. Além disso, para o cálculo do valor real não podem ser computadas as expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.99).

A desapropriação para fins de reforma urbana só pode ser realizada se o proprietário, compelido a dar adequada utilização ao imóvel, não o fez após os cinco anos de aplicação do IPTU progressivo no tempo. A desapropriação pressupõe, portanto, uma sequência de ações: primeiro, o Poder Público Municipal, nos termos da lei municipal, notifica o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel; decorrido o prazo estipulado na notificação e seguindo os procedimentos legais, sem que o proprietário cumpra com a determinação, o Município pode aumentar anualmente a alíquota do IPTU, por um prazo de cinco anos, na forma do art. 7º do Estatuto da Cidade e da lei municipal; somente após a aplicação desses instrumentos, o Município pode valer-se da desapropriação para fins de reforma urbana. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.100).

O principal objetivo destes três instrumentos, de aplicação sucessiva, é o combate à retenção de terrenos ociosos em setores da cidade que, cada vez mais, se valorizam ao serem dotados, pelo poder público municipal, de infraestrutura e

serviços urbanos, aumentando os custos de urbanização e expandindo, desnecessariamente, as áreas urbanas. (OLIVEIRA, 2001, p.26).

É possível que em alguns casos o proprietário, obrigado pelo Poder Público municipal a parcelar, edificar ou utilizar seu imóvel, na forma do artigo 5º do Estatuto da Cidade, não disponha de recursos suficientes. Nessa hipótese, a aplicação do instrumento poderia ser inviabilizada se demonstrado pelo proprietário sua impossibilidade de cumprir a determinação do Município. Para dar possibilidade de efetividade ao instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsória e, conseqüentemente, dar função social a um imóvel urbano subutilizado, foi instituído o consórcio imobiliário.

Por meio desse instrumento, o Município faculta ao proprietário transferir seu imóvel ao Poder Público municipal, para que este realize a urbanização ou edificação. Em contrapartida, após a realização das obras, o antigo proprietário recebe unidades imobiliárias com valor correspondente ao valor do imóvel quando transferido para o Município. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.115).

O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento do município. Mas ele não é o único. O plano diretor faz parte de um conjunto de instrumentos que devem ser utilizados na promoção do desenvolvimento municipal e para que seja factível o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

O plano diretor, de acordo com o Art. 41 do Estatuto da Cidade, é obrigatório para cidades:

- I – com mais de 20 mil habitantes;
- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III – onde o Poder Público Municipal pretenda utilizar os instrumentos previsto no §4º do Art. 182 da Constituição Federal de 1988;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de Âmbito regional ou nacional.

Segundo Cesar Júnior (1998, p.53), o plano diretor, é uma plano, que estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser

alcançados, as atividades a serem, executadas e quem deve executá-las. É diretor, porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano no Município.

Segundo Guimarães (2004, p.51-52), o plano diretor é uma ferramenta de trabalho útil para orientar o detalhamento de projetos e regulamentos, é um conjunto de compromissos dos responsáveis pela gestão municipal, que permite a população cobrar o cumprimento das diretrizes e exigências neles contidas.

Continuando com o mesmo autor, o plano diretor municipal é um documento público oficial aprovado pelas autoridades locais que fornece as diretrizes para as decisões a serem tomadas quanto ao desenvolvimento da comunidade. Indica em termos gerais com as lideranças locais, governo e representantes comunitários, querem que a cidade se desenvolva nos próximos dez anos.

De acordo com o Art. 42 do Estatuto da Cidade, para que possa cumprir com sua função, o plano diretor deve conter, no mínimo, as seguintes a seguir, onde para este trabalho vale destacar o primeiro inciso:

- I – as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II – os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município;
- III – os instrumentos da política urbana previstos pelo Estatuto da Cidade que serão utilizados para concretizar os objetivos e estratégias estabelecidas pelo plano diretor, e;
- IV – o sistema de acompanhamento e controle visando a execução e implementação do plano diretor.

2.4 Vazios urbanos

Segundo Dittmar (2006, p.14) vazios urbanos são os espaços construídos, não construídos, desocupados ou subutilizados, caracterizados como resíduos do crescimento urbano. São muitas vezes o resultado de uma antiga atividades industrial ou antiga infraestrutura de transporte ferroviário ou portuária, podendo também caracteriza-se por área reservadas pelos proprietários para a especulação imobiliária (PORTAS, 2000 apud Dittmar, 2006, p.14).

Assim é preciso considerar que nem sempre o planejamento urbano acompanha a velocidade de construção, desconstrução e renovação da cidade, podendo o vazio urbano ser considerado como a manifestação da contraposição entre a cidade idealizada pelo planejamento e a cidade efetivamente concretizada. (LIMA, HARDT, OBRA, 2006 apud TARNOWSKI, 2007, p.31)

Dittamar (2006), elaborou uma classificação de vazios urbanos, como segue no quadro a seguir:

VAZIO DE USO	REMANESCENTE URBANO	espaço abandonado antigo uso hoje inexistente	descontinuidades e rupturas remanescente de reconfigurações urbanas espaço em mutação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ antigas áreas portuárias ▪ antigas áreas industriais ▪ antigas áreas ferroviárias ▪ antigas áreas de rodovias ▪ antigas áreas de mineração ▪ edifícios abandonados (imóveis vazios)
VAZIO FÍSICO	ÁREA OCIOSA	espaço subutilizado "em compasso de espera"	elemento físico (com possível medição) associado a elevada quantidade de terras	<ul style="list-style-type: none"> ▪ espaços não parcelados (glebas) frutos da especulação imobiliária ▪ loteamentos não ocupados
VAZIO FÍSICO E DE USO	ESPAÇO RESIDUAL	espaço intersticial "sobras"	espaço desocupado ou subutilizado <i>terrain vague</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ orlas rodoviárias ▪ orlas ferroviárias ▪ espaços de servidão de linhas de alta tensão ▪ orlas de rios ▪ áreas junto a viadutos ▪ miolos de quadras

Quadro 1 – Classificação vazios urbanos

Fonte: Dittamar (2006, p.69)

Neste trabalho estarei tratando dos vazios físicos, ou seja, no caso de São José dos Campos, lotes ou glebas não ocupados, caracterizados também como áreas ociosas.

2.5 Especulação Imobiliária

2.5.1 Capitalismo e especulação

O capitalismo conseguiu instituir a propriedade privada da terra, mas não conseguiu instituir a propriedade privada do ar ou das águas, é o que diz Vilaça (1986, p.115), umas das razões é que a terra pode ser divisível e apropriável em parcelas fixas, essa particularidade permitiu ao capitalismo não só reforçar a propriedade privada da terra, mas também torná-la em mercadoria. Por isso a terra tem um preço, coisa que praticamente não tinha, nas cidades duzentos anos atrás.

Assim para Vilaça (1986, p.117), a real valorização da terra num período dado, resulta do trabalho humano despendido na produção da cidade, construção de suas ruas, casas, escritórios, etc.

A cidade pode ser dita como um resultado do trabalho e intervenção humana para sua produção é o que apresenta Lynch apud Choay (1965, p.308), para Lynch, a cidade não é apenas um objeto de percepção para pessoas de caráter bem distintas, ela é também o produto da atividade de numerosos construtores que modificam constantemente sua estrutura.

Continuando com a idéia de Vilaça (1986, p.117), o valor desse trabalho humano para a construção da cidade é embolsado por aqueles que foram proprietários da terra. Dificilmente se encontrará exemplo mais claro de como funciona a socialização da produção e apropriação privada do produto do trabalho social. A ideologia burguesa conseguiu, com bastante sucesso, fazer passar por verdade a impressão de que o empresário capitalista é o grande responsável pela produção, o principal responsável pelo lucro e que, portanto, este deve pertence-lhe.

2.5.2 A terra como investimento e mercadoria

Conforme já comentado, segundo Campos Filho (1992, p.37-38), as sucessivas crises até a década de 70 e a dependência de nossa economia, levaram

os investidores também a investir em algo mais confiável que o setor produtivo industrial ou agrícola, no caso a terra para a especulação imobiliária. A especulação imobiliária, com terrenos urbanos ou quase urbanos, avoluma-se cada vez mais a ponto, de nas cidades brasileiras de médio e grande porte, boa parte do espaço utilizável para fins de edificação ficar vazio. Os proprietários nada precisavam investir em melhorias urbanas, bastava aguardar a cidade crescer, o governo investir e os demais proprietários construir edificações para que os terrenos fossem valorizados. Como o dinheiro público é escasso, ele é intensamente disputado entre os vários grupos e classes sociais. Os que o conseguem são os de nível de renda mais alto, que têm algum acesso aos clubes fechados de decisores.

“Nas cidades brasileiras, a reprodução espacial do processo elitista nacional de desenvolvimento é facilmente visível. A concentração de renda em poucas parcelas da população provocou uma concentração espacial, em algumas partes da cidade, especialmente naquelas mais centrais. “
(CAMPOS FILHO, 1992, p.45)

Assim segundo Campos Filho (1992, p.35), a massa trabalhadora vai se assentando nas periferias das cidades, que é onde sua baixa capacidade aquisitiva lhe permite custear sua moradia. Muitas vezes surgem também os loteamentos clandestinos, sem pavimentação, luz, água, esgoto, canalização de águas pluviais, etc. Essa situação de penúria dos bairros populares na cidade deriva do fato que o processo de desenvolvimento urbano se faz acompanhar de uma concentração de renda.

Encontramos dois tipos de cidades, segundo Pinheiro (2010, p.32):

- Cidade formal: rica, regularizada, com infraestrutura completa, usufruindo do melhor que a comunidade pode ter em comércio, serviços, cultura e lazer. É a parte da cidade que concentra a população com maior renda.
- Cidade informal: ilegal precária, eternamente inacabada, é a cidade dos mais pobres, com menos estudo, mais regra e com maior índice de mortalidade.

Continuando com a autora, as causas destas marcas são:

A primeira causa é que a imensa e rápida urbanização não foi acompanhada de políticas públicas de desenvolvimento urbano, capazes de preparar os municípios para receber os novos contingentes populacionais e atividades no seu território, dando a esta população condições de moradias e infraestrutura dignas. Essa

situação foi agravada no final do século passado com a recessão econômica dos anos 1980, onde reduziu-se os investimentos em políticas sociais e aprofundou as marcas da desigualdade, deteriorando a qualidade das cidades.

A segunda grande causa, é que no Brasil a terra urbana é tratada como uma mercadoria cara, na mãos de poucos proprietários, que decidem se querem ou não colocá-las a disposição do mercado para a venda ou locação.

Para Campos Filho (1992, p.49), as classes médias urbanas proprietárias vêm na especulação imobiliária uma forma segura de não perder sua poupança com processos inflacionários e até a possibilidade de ganhos reais de valor, especialmente por transferência de investimentos públicos. Esse processo se dá na medida do crescimento das cidades, que torna seus imóveis cada vez mais centrais, embora fixos no espaço físico, pois o crescimento horizontal coloca-os cada vez mais próximos dos investimentos públicos, em infraestrutura e serviços urbanos, que se fazem do centro para a periferia e que são geradores de renda diferencial, ou seja, de valorização imobiliária.

Por outro lado, de acordo com Campos Filho (1992, p.49), a escassez da oferta de áreas totalmente urbanas e sua grande liquidez, transformaram a venda das pequenas porções do solo urbano em verdadeiro leilão, onde os mais ricos puxam a fila dos preços, cada vez mais altos. Por sua vez, a elevação do preço da terra urbana, decorrente desses fatores, transforma o investimento em terrenos em destinação altamente atraente.

Segundo, Campos Filho (1992, p.50), aconselhados pelos mais experientes a investir em terrenos que jamais perdem o valor a longo prazo com a inflação, fato esse historicamente comprovado de 1966 para cá, os filhos das classes média e alta, com disponibilidade de poupança, passaram a comprar terra urbana e rural tanto quanto podiam. As regras do jogo tinham tornado este investimento rentável.

2.5.3 Localização e infraestrutura

Segundo Campos Filho (1992, p.35), a expansão cada vez mais rápida da cidade coloca uma questão central para a manutenção do seu crescimento econômico, uma vez, que cada vez mais, as indústrias, os serviços de apoio e o

próprio comércio estão localizados no espaço urbano. Essa questão central é a de manter os canais de comunicação dentro desse espaço com capacidade suficiente para dar abrigo aos fluxos crescentes de mercadorias e pessoas, entre as quais especialmente os trabalhadores, de forma a não estrangular o crescimento econômico. Dessa forma, os investimentos em transporte ganham grande importância.

Para Guimarães (2004, p.131) um importante atributo da habitação é a sua localização, que depende muito da disponibilidade e custo do transporte para outros locais urbanos. A habitação também é símbolo de riqueza, é considerada o maior bem que a maioria das famílias conseguem acumular. O valor da habitação depende de sistemas de transporte, de escolas e outros serviços públicos e da maneira como o solo vizinho é controlado.

De acordo com Pinheiro (2010, p.33-34), quanto melhor a localização do imóvel, mais alto seu preço e maior a probabilidade de valorização. Isso é resultado das ações de investimentos públicos em infraestrutura e também de ações privadas.

Para Vilaça (1986, p.85-86), os principais lugares onde o cidadão urbano se ancora territorialmente são os locais de moradia e de trabalho, daí a grande importância do deslocamento do transporte, entre esses locais. O homem urbano é obrigado a fazer uma infinidade de deslocamentos, em geral penosos, especialmente para as camadas de mais baixa renda. Não só aumentaram as distâncias, a energia e os recursos dispendios, mas também os motivos ou necessidades de deslocamento. Esse ônus que se dá ao nível de consumo de espaço urbano não se distribui uniformemente entre as diferentes classes sociais. Como em qualquer outro setor, as condições de consumo do ambiente construído são produzidas com sua própria produção.

Ainda com Vilaça (1986, p.86), a produção da cidade se dá sob égide de uma acirrada disputa: a disputa pelo controle dos tempos e custos despendidos em transporte. Essa disputa significa que perto é sempre procurado. Hoje a burguesia vive em regiões mais periféricas, pois a busca por ar puro, pelo verde se tornaram padrão de consumo, isso ocorreu devido a difusão do uso do automóvel e permitiu que essa população se espalhasse espacialmente. Por esta razão é que os sistemas de transporte são vitais na modelagem das cidades, a ponto delas serem classificadas e periodizadas em função do automóvel.

Segundo Guimarães (2004, p.163) o nosso sentido de tempo e comodidade é também um fator determinante na escala urbana. Estamos constantemente medindo a distância e o tempo que se leva para chegar a algum lugar, assim, somos relutantes em ir para locais de difícil acesso.

Segundo Vilaça (1982, p.98), o Estado faz nas regiões onde se instalam as classes dominantes enormes investimentos em infraestrutura urbana, principalmente no sistema viário, ao mesmo tempo, que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário, Assim, o sistema viário naquela região é muito melhor que no restante da cidade, não só para atender o maior número de automóveis, mas também para abrir frentes de expansão para o capital imobiliário. Assim de acordo com Vilaça (1986, p.115), quando se compra um terreno, compra-se duas coisas: um pedaço da matéria terra, que serve de apoio físico, e uma localização. Na verdade, o que se compra é a localização. Caso contrário não haveria razão para enorme diferença de preço existente entre o metro quadrado de um terreno nas ruas centrais ou áreas nobres da cidade e os de suas periferias, pois enquanto matéria, enquanto apoio físico, pouco ou nenhuma diferença há entre esses terrenos.

Para o autor, a localização de um terreno urbano, refere-se a sua acessibilidade a todos os demais pontos da cidade, especialmente aos pontos valorizados, ou seja, aqueles aos quais as classes de mais alta renda e suas atividades econômicas conferem importância. A acessibilidade e a disponibilidade dos serviços públicos determinam o preço dos terrenos que por sua vez, determinam a conhecida distribuição espacial, não só das classes sociais, mas também a de seu comércio, serviços e indústria. Os terrenos melhores (com mais equipamentos urbanos) ficam nas mãos de quem pode pagar mais por eles e os piores ficam para os pobres. Através do mecanismo de preços, o que se dá na verdade é uma distribuição das vantagens e desvantagens da cidade, de suas qualidades e de seus defeitos, todos estes socialmente produzidos, porém privadamente apropriados através da localização pela qual se paga. Assim, o tecido urbano dotado de infraestrutura e serviços tem sido cada vez mais objeto de cobiças imobiliárias, o que eleva o valor da propriedade urbana.

Para Guimarães (2004, p.149), o espaço para a movimentação do homem e seu veículo ocupa agora mais de um quarto do solo urbano. Assim, o automóvel é um dos mais importantes signos de nossos tempos e tem profunda repercussão

sobre o conjunto da vida do homem. Incluindo a redefinição da sociedade, do espaço urbano e geográfico.

2.5.4 Especulação – Conceito

A retenção especulativa de imóvel urbano ocorre quando o respectivo proprietário não investe em seu terreno e também não o vende, esperando que seu valor de mercado aumente ao longo do tempo, em virtude dos investimentos feitos na vizinhança pelo poder público e, também, por agentes privados. (OLIVEIRA, 2001, p.25)

Assim Pinheiro (2010, p.34), define a expectativa de valorização, como a obtenção de altos ganhos em forma de renda da terra sem nenhum investimento próprio. É a expectativa que move os proprietários e favorece a manutenção de grande número de terrenos urbanizados ociosos.

Para Campos Filho (1992, p.48), como se sabe a especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível de espaço urbano. Além disso, nas economias capitalistas em vias de crescimento, esta transferência de investimentos na terra ao invés de investimento na indústria e na agricultura, corresponde ao um freio substancial ao processo de desenvolvimento da indústria e da agricultura, que são os setores produtores de riqueza social.

O quadro encontrado com freqüência em nossas cidades onde o comportamento, histórico e habitual, dos proprietários de imóveis urbanos ou de empresários imobiliários causa nocivos rebatimentos no tecido urbano e oneram a administração pública. Com a aquiescência do próprio poder público, estes proprietários retêm áreas, como reserva especulativa, aguardando a crescente valorização da propriedade e se beneficiam diretamente com a implantação de infra-estrutura básica e instalação de equipamentos urbanos em seu entorno imediato. A realização pelo governo municipal de obras infra-estruturais, em geral, atende às demandas mais prementes da população ou resultam da implantação de

empreendimento de porte, e de interesse de determinados grupos empresariais locais, em área próxima. Assim, estas propriedades recebem, gratuitamente, toda a infraestrutura e os equipamentos urbanos básicos, alcançando, no mercado imobiliário, valores consideráveis. (OLIVEIRA, 2001, p.10).

2.5.5 Conseqüências

A retenção de terras ociosas urbanizadas e a conseqüente extensão horizontal das periferias formadas pelo mar de moradias pobres eleva o custo do processo de urbanização e sua insustentabilidade. A “cidade dispersa” tem sido objeto de críticas de urbanistas do mundo todo pela sua dependência do automóvel, um dos principais responsáveis pelo efeito estufa, e pela impermeabilização extensiva do solo, entre outros aspectos. Nas periferias da cidade periférica encontram-se o modelo disperso dos bairros pobres. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010, p.15).

Em diversas cidades brasileiras, há uma quantidade expressiva e inaceitável de terrenos ociosos no tecido urbano, estocados em geral com fins especulativos. O proprietário aguarda a valorização do lugar, a partir da intervenção, exclusiva e privilegiada, do poder público com a instalação de infra-estrutura básica e implantação de equipamentos urbanos essenciais. Além de interferirem negativamente no mercado de terras, estas áreas oneram o poder público municipal, pois, muitas vezes, o município se vê obrigado a atender às justas reivindicações dos moradores de áreas desprovidas de toda e qualquer infraestrutura e, nesta tarefa, dota de serviços e equipamentos também os terrenos ociosos existentes no caminho. (OLIVEIRA, 2001, p.25)

Para Campos Filho (1992, p.50), a demanda por terrenos provocou um super crescimento das cidades, tanto vertical como horizontal. O preço mais alto da terra urbana fez com que empresários imobiliários, para diluí-los, buscassem cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, fez com que os edifícios subissem em altura, arranhando cada vez mais os céus urbanos.

Ainda para o autor, essa super verticalização, quando não contida por lei de zoneamento e gabaritos máximos, provoca a saturação e o congestionamento dos

serviços urbanos, exigindo sua substituição por outros de maior capacidade, ou seja gerando mais gastos para a cidade com infra-estrutura, gastos estes que são usados por todos os cidadãos, porém quem recebe a valorização imobiliária destes novos gastos são os proprietários dos imóveis. Com isso sobra menos dinheiro para investir nas periferias das cidades. Isso torna-se um ciclo vicioso. Assim as cidades se espalham como um queijo emburacado, podendo estimar que cerca de 44% das cidades são vazios urbanos.

Desse modo, aquelas cidades que, num esforço gigantesco, procuram, com seus recursos, levar a infraestrutura e serviços urbanos e equipamentos comunitários à periferia são obrigadas a estendê-los muito mais do que seria necessário, caso não houvesse, terrenos baldios. Um governo urbano cada vez mais pobre, enfrentando cidades cada vez mais caras: essa é a realidade das cidades brasileiras. (CAMPOS FILHO, 1992, p.52)

Como aproximadamente a metade ou mais do espaço urbano brasileiro, nas medias e grandes cidades esta vazio o cidadão que nela habita anda, em média o dobro das distâncias que deveria andar, caso tais vazios inexistissem, considerando que são os próprios cidadãos que custeiam toda extensão a mais da cidade. (CAMPOS FILHO, 1992, p.54-55)

Outro ponto é a questão da marginalização da população que ocupa os loteamentos clandestinos. Regularizar estes loteamentos gera mais gastos para o poder público, e interligá-lo com a estrutura urbana existente também gera gastos, estes resultantes das desapropriações e outros custos necessários. (CAMPOS FILHO, 1992, p.56)

Para Campos Filho (1992, p.57), os empreendedores imobiliários, que são os incorporadores, em vez de buscar a implantação efetiva de uma política que leve a ocupação racional da terra, em proporção com capacidade de infraestrutura de serviços urbanos instalados, que conduziria a uma estabilização em patamar razoável desse crescimento do preço, têm pressionado o poder público para que deixe construir cada vez mais nos terrenos centrais. Pressionam pedindo, para isso, alterações nas leis de zoneamento, quando existem e são aplicadas, na ilusão de que essas medidas baixarão o preço dos terrenos. Na realidade, fazem apenas com que ele suba, dividindo-o com um número maior de pessoas, pois levantam edifícios de área construída cada vez maior, como atestam as mudanças de zoneamento onde houve aumento de potencial construtivo. A cota-parte resultante de cada

unidade habitacional tem se mantido sem valor ou até aumentado, apesar das mudanças das leis e zoneamento que ampliam o potencial construtivo e, teoricamente, aumentariam a oferta. Mas, como o proprietário não sofre pressão para transformar oferta potencial em oferta real, as alterações na legislação não traduzem em barateamento na aquisição do imóvel verticalizado.

A ausência de políticas públicas para construção de moradias; o mercado especulativo da terra urbana; a baixa renda de grande parte da população torna, de certa forma, inacessível para o trabalhador, com pouca qualificação, o pagamento do aluguel ou a compra de um imóvel no mercado formal. Assim, resta a este público habitar as áreas irregulares, que não são aprovadas pela prefeitura, não possuem registro em cartório e muitas vezes são regiões não adequadas para a ocupação urbana. (CAMPOS FILHO, 1992)

Comenta Pinheiro (2010, p.37), que a informalidade da moradia traz conseqüências custosas para toda a sociedade, soma-se: a precariedade ao acesso ao saneamento básico, que aumenta gastos com saúde pública; aos serviços de transporte, que devem ser levados a esta forma de ocupação do solo, visto que serão necessários gastos com infraestrutura para este fim; riscos de vida, se acaso a ocupação se der em zonas de riscos, etc.

Pinheiro (2010, p.36) ressalta, que embora a renda do trabalhador tenha aumentado, o valor do imóvel teve um acréscimo bem superior ao da renda.

Segundo Guimarães (2004, p.173), desde os primórdios da civilização, que o homem sente a necessidade de incorporar a natureza ao meio ambiente artificial do seu habitat urbano. Quanto maior a cidade e mais afastada do campo, maior é a necessidade de trazer a natureza para dentro da cidade.

Mas uma vez, seguindo as observações de Pinheiro (2010, p.39), a expansão das cidades sobre as áreas rurais ou ambientalmente frágeis é também produzida pela indústria do mercado imobiliário, que precisa gerar sempre novos objetos desejos como maior qualidade para as classes dominantes. Essa manifestação vem se traduzindo nos condomínios horizontais fechados. Essa prática se espalha deixando vazios entre os novos assentamentos e a cidade. Essa nova forma desqualifica e provoca esvaziamento e a deterioração dos antigos espaços de moradia da elite econômica. Além de gerar novos custos com infraestrutura para esta nova localização, além de muitas vezes esta ocupação se dar em áreas, que deveriam ser de amortecimento urbano.

De acordo com Vilaça (1986, p.120), o processo de valorização da terra, torna-se presa fácil de especulação, que é um traço marcante da ocupação do solo, nas cidades. Essa retenção de terra ociosa representa um pesado ônus para o governo na oferta de serviços públicos à população. Com efeito, quanto mais rarefeita for a implantação urbana, ou seja, quanto mais baixa for a densidade demográfica, maior será a quantidade per capita de obras necessárias. A extensão de rede de água, esgotos, de iluminação pública ou de pavimentação, assim como, o percurso dos transportes coletivos, coleta de lixo, serão muito mais caras para atender a uma mesma população, quanto mais esparsamente distribuída ela estiver.

Para Pinheiro (2010, p.42), de qualquer forma, esse tipo de ocupação contribui para a perda da coesão social. Para enfrentar estes problemas, é necessária a promoção de políticas públicas que reduzam as desigualdades e estimulem a integração da população no território. Assim, o planejamento e a gestão urbana, dependendo dos interesses do poder público, podem contribuir para agravar ou minimizar essa cisão da sociedade.

2.5.6 Soluções

Segundo Damasio (2000) apud Dittamar (2006, p.25), o processo de industrialização alterou a forma de ocupação dos espaços urbanos, determinando novas alternativas de interpretação das políticas das cidades, exigindo constante readequação de princípios e conceitos no que se refere à gestão pública urbana.

Nessa vertente, para Itauro (2003) apud Dittamar (2006, p.25), passam a existir desigualdades entre os habitantes, assim como: especulação imobiliária, inadequação nos aglomerados de convivência e contradição das políticas públicas, que, via de regra, conferem grandes desafios aos gestores urbanos.

Ainda é interessante conferir o trecho da Declaração do Fórum Habitat, Canadá, 1976, que trata sobre a terra urbana:

“A terra, por sua natureza única e pelo papel crucial que desempenha nos assentamentos humanos, não pode ser tratada como um patrimônio qualquer, controlada pelos indivíduos e sujeita às ineficiências e pressões dos mercados. A propriedade privada da terra é também um dos principais instrumentos de acumulação e concentração de riqueza, contribuindo

portanto para a injustiça social; sem controle, ela pode tornar-se um obstáculo sério ao planejamento e a implementação de programas de urbanização. A justiça social, a renovação e o desenvolvimento urbanos, a habitação decente e boas condições de saúde para o povo só podem ser conseguidos se a terra for usada segundo os interesses da sociedade como um todo.” (VILAÇA, 1986, p.120)

Segundo Guimarães, para que a propriedade cumpra sua função social deve-se formular exigências aos proprietários de imóveis urbanos, objetivando a utilização de intensidade e aproveitamento dos terrenos compatíveis com a segurança e saúde da vizinhança, com a qualidade do meio ambiente, com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos. Cabe aos municípios, planejar e controlar o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano, isto é, os padrões de implantação das edificações nos terrenos.

Segundo Pinheiro (2010, p.50), para reverter o quadro de desigualdade e irregularidade, a ação do poder público é fundamental e deve ocorrer em duas frentes simultâneas e complementares: construção de uma política de habitação que acompanhe o crescimento urbano, com programas contínuos e diversificados de produção de novas moradias e regularização das áreas irregulares, e ações de ordenamento e controle do solo, que reduzam a especulação imobiliária e promovam a inclusão territorial.

Para Vilaça (1986, p.44-45), os códigos urbanísticos pretendem regulamentar a produção e comercialização de produção e comercialização de produtos imobiliários, os quais se dão segundo as leis de mercado. Assim uma lei de zoneamento regula a localização de atividades e padrões urbanísticos de um loteamento. É interessante que muitas vezes a classe mais pobre, não consegue comprar uma propriedade nos padrões urbanísticos estabelecidos, o que favorece também o surgimento dos loteamentos clandestinos.

Vale ressaltar, que as ações do poder público podem tanto contribuir para tornar as cidades mais justas, como mais desiguais. Os próprios investimentos públicos em melhorias urbanas valorizam os imóveis. O aumento do coeficiente de aproveitamento também é uma mudança que acarreta valorização do imóvel urbano.

Portanto, é necessário bastante atenção onde o poder público executará as melhorias e também as alterações, que se darão em Leis Municipais de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento).

Pinheiro (2010, p.51), lembra bem que as Leis Municipais de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo, muitas vezes, consideram a cidade regularizada e não a cidade real, muitas vezes, estas ficam invisíveis aos olhos dos planejadores municipais.

Segundo Guimarães (2004, p.197) o controle do uso e ocupação do solo é um dos meios de implantar uma política de desenvolvimento urbano. A legislação urbanística dos municípios é um conjunto de normas que visa a estruturação e organização do espaço físico e das condições ambientais que variam de complexidade conforme o porte da cidade. Estas normas são basicamente três:

- lei de parcelamento do solo, que disciplina o loteamento e o desmembramento de glebas para ocupação urbana;
- lei de uso e ocupação do solo, que organiza a área da cidade e de sua expansão, localizando as diversas atividades e funções urbanas (zoneamento).
- -o código de obras, que estabelece normas e procedimentos técnicos relativos as edificações, disciplinando a atividade de construir, principalmente no que se refere aos aspectos de segurança, conforto e salubridade das edificações.

Segundo Santos (1982) apud Cesar Júnior (1998, p.52), o zoneamento teria a função de compatibilizar usos e ministrar atividades dentro da cidade. O zoneamento, portanto, dosaria o uso de acordo com as necessidades e as limitações expressas coletivamente pelos usuários do local.

Para Corbusier (1993) apud Cesar Júnior (1998, p.55), o zoneamento é a operação feita sobre um plano de cidade com o objetivo de atribuir a cada função e a cada indivíduo seu justo lugar. Ele tem por base a discriminação necessária entre as diversas atividades humanas, cada uma das quais reclama seu espaço particular: locais de habitação, centros industriais ou comerciais. Salas ou terrenos destinados ao lazer.

Como visto por diversos autores, o preço da terra é o preço pelo acesso ao solo urbano. O valor da terra é inflacionado pela sistemática especulação imobiliária, que pode ser combatida pelos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, desde que presente no plano diretor do município.

De acordo com os autores para controle da especulação imobiliária é essencial um planejamento urbano, que vise a ocupação das terras ociosas e com aproveitamento da infra-estrutura existente, e que busque ainda o desenvolvimento sustentável. O Plano Diretor, dirigido aos municípios, pode ser a chave mestra para controle da especulação imobiliária, desde que contenha e observe algumas diretrizes e instrumentos disponíveis no Estatuto da Cidade, estes contribuem para o combate aos terrenos vazios e ociosos, e assim também contribuem para o combate a especulação imobiliária. Instrumentos como: parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo, desapropriação e consórcio imobiliário, são ferramentas que precisam ser pensadas e previstas nos Plano Diretores para controle da especulação imobiliária do solo urbano. Se estes instrumentos não foram previstos, conforme dita nossa Carta Magna, não podem ser utilizadas.

A lei de uso e ocupação, conhecida também como lei de zoneamento, é após o Plano Diretor e respeitando as diretrizes deste, uma importante ferramenta para controle da especulação imobiliária, pois é nesta lei, que são especificados, os usos urbanos, os índices de ocupação e aproveitamento do solo urbano. Estes também inferem valor especulativo na terra urbana. É importante salientar, que esta lei colocará em prática as diretrizes do Plano Diretor, portanto para sua elaboração também deve ser considerados a infra-estrutura existente para adensamento ou ocupação sustentável do solo urbano, para que seja possível menores gastos pelo Poder Público com infraestruturas futuras.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA

3.1 Local de estudo

O local de estudo será o município São José dos Campos, que está localizado no interior do estado de São Paulo a 84 km (oitenta e quatro quilômetros) da capital paulista ao longo da Rodovia Federal Presidente Dutra (BR-116).

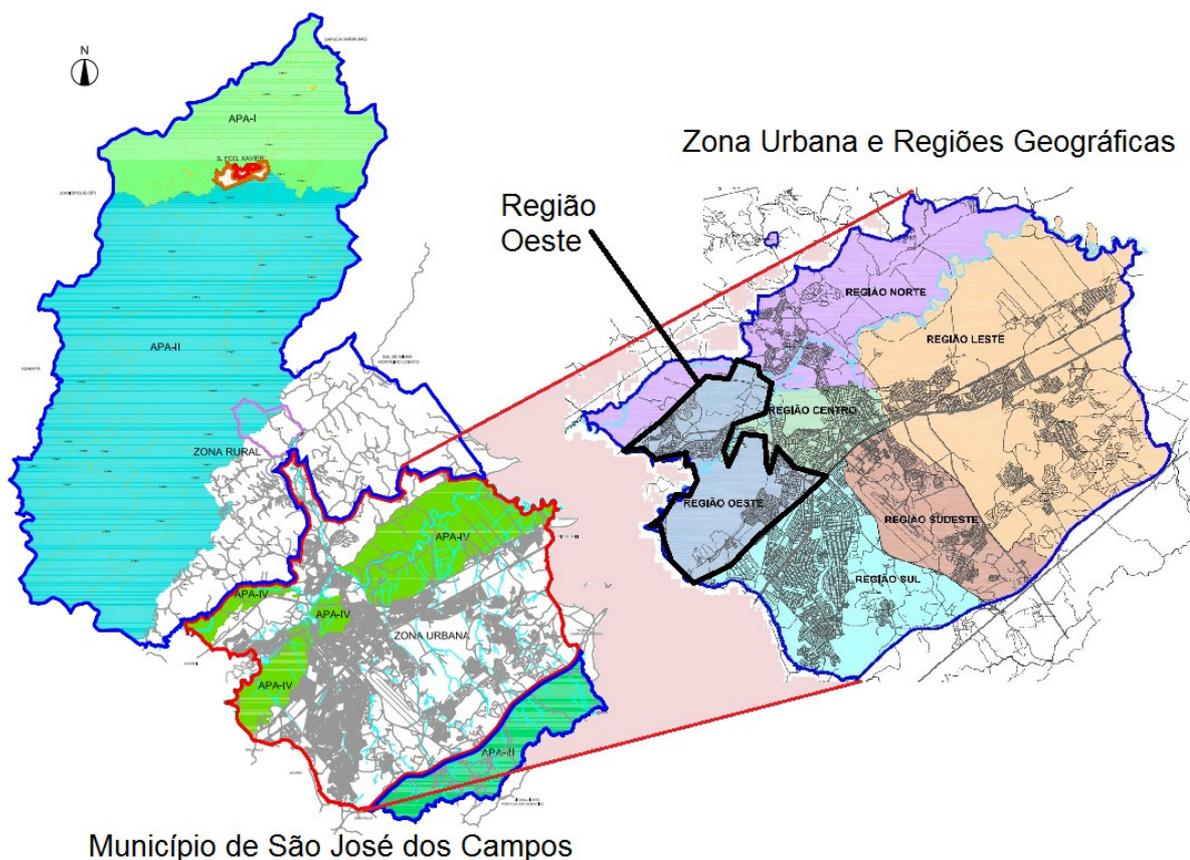


Mapa 1 – Localização São José dos Campos

Fonte: http://www.macamp.com.br/_CidadesC/SP-saojosedoscampos_m.htm

A região geográfica, que será melhor detalhada para explicação da especulação imobiliária será a região Oeste do município

O mapa a seguir delimita o Município de São José dos Campos, sua perímetro urbano e suas regiões geográficas. O perímetro urbano, bem como, suas regiões geográficas estão definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos.:



Mapa 2 – Mapa territorial de São José dos Campos - Perímetro Urbano e Região Oeste
 Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, adaptado pela autora.

3.2 Tipo de pesquisa

Este trabalho fará uso de vários tipos de pesquisa, dependendo do ponto de vista de classificação das mesmas.

Do ponto de vista da natureza da pesquisa, esta trabalho utilizará a pesquisa aplicada, pois conforme cita Silva e Menezes (2001, p. 20), esta seria caracterizada como a que objetiva gerar conhecimento para aplicação prática dirigida a solução de problemas específicos.

Como esta pesquisa tem a intenção de levantar um problema, que é a especulação imobiliária, e buscar possíveis soluções de forma que a mesma possa ser corrigida ou evitada mesmo que futuramente. Assim, quanto a natureza, esta pesquisa poderia ser assim classificada.

Porém uma classificação de tipo de pesquisa mais usada neste trabalho, foi aquela quanto aos objetivos do trabalho, sendo assim, o tipo de pesquisa será a exploratória, pois buscará caracterizar a especulação imobiliária e sua problemática e relação com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, buscando maior familiaridade com o problema para desenvolvimento do trabalho. Assim como cita Gil (1991) apud Silva e Menezes (2001, p. 21),

"A pesquisa exploratória visa proporcionar maior familiaridade com o problema vistas a torná-lo explícito ou a construir hipóteses".

Ainda de acordo com os autores, do ponto de vista de procedimentos técnicos a pesquisa exploratória assume as formas de pesquisa bibliográfica e estudo de caso. E são exatamente estas duas formas de pesquisa, que este trabalho assumiu para correlacionar o problema.

Assim quanto aos procedimentos técnicos, esta pesquisa fez uso da pesquisa e revisão bibliográfica, pois baseado em autores conceituados e outras referências, foi possível entender os conceitos necessários e organizar uma linha de pensamento para compreensão do problema.

A pesquisa exploratória e a pesquisa bibliográfica levaram este trabalho a culminar no estudo de caso da região geográfica Oeste do município de São José dos Campos, pois sem o detalhamento de uma região específica de São José dos Campos, que foi escolhida com base na compreensão da pesquisa bibliográfica, não seria possível caracterizar de uma melhor forma o que acontece com o município de São José dos Campos atualmente.

O levantamento através da análise de imagens de satélite, assim como a pesquisa documental de mapas de loteamento também foi a partir do Estudo de Caso, uma importante forma de pesquisa para levantamento e análise de dados dos vazios da região Oeste, pois estes dados dão a pesquisa um argumento mais quantitativo do problema e não só qualitativo.

3.3 Coleta dos dados

Os procedimentos técnicos de pesquisa serão: a pesquisa e revisão bibliográfica e o levantamento de dados através de imagem de satélite e mapas de loteamentos

A coleta de dados na pesquisa bibliográfica será feita através de leitura de artigos, livros, dissertações de mestrado, teses de doutorado, consulta em órgãos oficiais, pesquisas temáticas de órgãos oficiais, mapas, plantas de loteamentos, Google Earth, Google Maps, etc.

Com a finalidade de levantar alguns vazios urbanos para exemplificação do estudo, o mesmo será feito através do análise de imagens de satélite com o software Google Earth com auxílio de mapas de loteamento e visita ao local para minimizar erros de contagem.

3.4 Análise dos dados

Os dados de pesquisa bibliográfica serão escolhidos, pesquisados e agrupados por assuntos com ponto de vistas de vários autores, estabelecendo um ordem de entendimento, que conduza a uma perfeita compreensão dos objetivos do trabalho.

Os dados da pesquisa através de levantamento por análise de imagens de satélite serão analisados de forma quantitativa e qualitativa, de forma a complementar e justificar a pesquisa bibliográfica. Serão levantados, conforme a necessidade. Exemplo de dado: vazios urbanos, através deste levantamento conseguiremos conhecer a porcentagem de vazios urbanos na região analisada.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Para uma devida apresentação dos resultados, primeiramente é necessário apresentar e discutir, algumas características e particularidades do município de São José dos Campos, que justificam o objetivo deste trabalho, que é analisar o Plano Diretor de São José dos Campos e sua relação com a especulação imobiliária, que vem ocorrendo no município. Estas características e particularidades explicam os atrativos, que tornam a especulação imobiliária presente no município.

Para tanto, trataremos primeiramente dos aspectos físicos e econômicos e posteriormente das questões de planejamento urbano e especulação imobiliária do município.

4.1. Rede de transportes

O Município de São José dos Campos está situado entre eixos de transporte representativos do país, como segue:

- Sentido leste-oeste: Rodovia Federal Presidente Dutra (BR-116), que liga dois grandes centros econômicos do país: São Paulo e Rio de Janeiro, e pela Estrada de Ferro Central do Brasil (EFCB), posteriormente denominada Rede Ferroviária Federal (RFFSA) e hoje concedida à MRS Logística, que liga o Rio de Janeiro a São Paulo.
- Sentido norte-sul, atravessa o Município a Rodovia Estadual SP-50, que liga São José dos Campos a Campos do Jordão e ao sul de Minas Gerais, e a Rodovia dos Tamoios (Rodovia Estadual SP-99), interligando São José dos Campos a Caraguatatuba, com conexão para os demais Municípios do Litoral Norte do Estado, e inclusive para o Porto de São Sebastião, através da Rodovia Doutor Manoel Hyppólito Rego (SP-55). Paralela à Rodovia Presidente Dutra estende-se a Rodovia Carvalho Pinto (SP-70), que liga a Região Metrô Metropolitana de São Paulo ao Vale do Paraíba, fazendo conexão com a Rodovia dos Tamoios e a Rodovia Floriano Rodrigues Pinheiro (SP-123) que segue para Campos do Jordão.

- Sentido Oeste: ainda através da SP-65 - Rodovia Dom Pedro I – que liga São José dos Campos, através Jacareí, à cidade de Campinas, que também é um grande centro econômico.

Distâncias:
São Paulo : 84km (BR-116) e 97km (SP-70)
Aeroporto Internacional de Guarulhos 86km
Rio de Janeiro: 343km
Campinas: 174km
Santos: 160km
São Sebastião: 111km

Quadro 2 – Principais distâncias

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

São José dos Campos, possui um aeroporto local, administrado pela Infraero - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária. Este é homologado para operação de cargueiros e vôos internacionais, com capacidade para operar aviões de grande porte (pista de 3 km). Também oferece viagens aéreas domésticas diárias para Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba, além de conexões para diversas capitais e importantes cidades do interior do país.

A região dispõe de estação aduaneira do interior (porto seco). O Porto de São Sebastião tem um terminal da Petrobras para embarque e desembarque de granel líquido e um cais público pelo qual são exportados muitos produtos da região, principalmente automóveis e aeropeças.

Sua posição estratégica em relação às duas maiores regiões metropolitanas do País, a proximidade do Porto de São Sebastião que apresenta grandes potencialidades para a movimentação de cargas especializadas, a implantação do Centro Técnico Aeroespacial-CTA e do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais - INPE são alguns dos fatores que explicam a existência de um moderno Parque Industrial no Município, refletindo-se no crescimento das atividades de comércio e de prestação de serviços e, conferindo a São José dos Campos uma condição de destaque em relação aos demais núcleos urbanos da região.

O mapa a seguir mostra as principais redes de transporte do município.



Mapa 3 – Rede de transportes

Fonte: http://www.achetudoeregiao.com.br/sp/sao_jose_dos_campos/localizacao.htm

4.2 Dados territoriais e populacionais

A maioria do território de São José dos Campos está localizado em áreas de preservação, por este motivo a área urbana corresponde somente a 33% do município, por outro lado, isto confere ao município um grande atrativo em termos de beleza de paisagem natural. Podemos conferir no quadro e mapa a seguir, as áreas urbanas, rurais e áreas de preservação urbana.

Território:
Área total: 1.099,6 km ²
Área urbana: 361,95 km ² - 32,9%
Área rural: 734,39 km ² - 67,1%
Área de proteção ambiental: 52,36% do território
Marco zero: Igreja Matriz de São José
Latitude sul: 23°10'47"
Longitude oeste: 45°53'14"

Quadro 3 – Dados territoriais

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

Segundo estudo realizado pela Fundação João Pinheiro e o IPEA, com base em dados do Censo 2000, São José dos Campos apresenta-se como Município de elevado desenvolvimento humano, ocupando a 32ª posição no ranking do IDH-M entre todos os Municípios do Brasil e a 11ª posição entre os 645 Municípios paulistas. Na tabela a seguir podemos verificar a evolução do IDH no município.

Tabela 3 - – Evolução do IDH-M de São José dos Campos, 1991 - 2000

Ano	1991	2000
IDH-M	0,805	0,849
IDH-M Longevidade	0,776	0,815
IDH-M Educação	0,877	0,933
IDH-M Renda	0,763	0,800

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

4.3 Eixos econômico e tecnológico do município

Localizada a 84 km da capital de São Paulo, São José dos Campos é um dos pólos mais importantes do Brasil no desenvolvimento de tecnologias, produção industrial e prestação de serviços. Tem Produto Interno Bruto (PIB) equivalente a R\$20,7 bilhões (2008) - o sexto entre as maiores cidades do estado e 18º maior PIB do país; apresentando PIB per capita de R\$ 34.007,89 (2008). Na tabela e nos gráficos a seguir, pode ser observado a representatividade do PIB e sua evolução.

Tabela 4 - – Indicadores econômicos de São José dos Campos - 2008

Indicador	Ano	Município	Estado
PIB (em milhões de reais)	2008	20.718,59	1.003.015,76
PIB per capita (em reais)	2008	34.007,89	24.457,00
Participação no PIB do Estado (em%)	2008	2,06	100,00
Participação da Agropecuária no total do Valor Adicionado (em %)	2008	0,13	1,45
Participação da Indústria no total do Valor Adicionado (em %)	2008	51,94	29,52
Participação dos Serviços no total do Valor Adicionado (em %)	2008	47,93	69,03

Fonte: Fundação SEADE

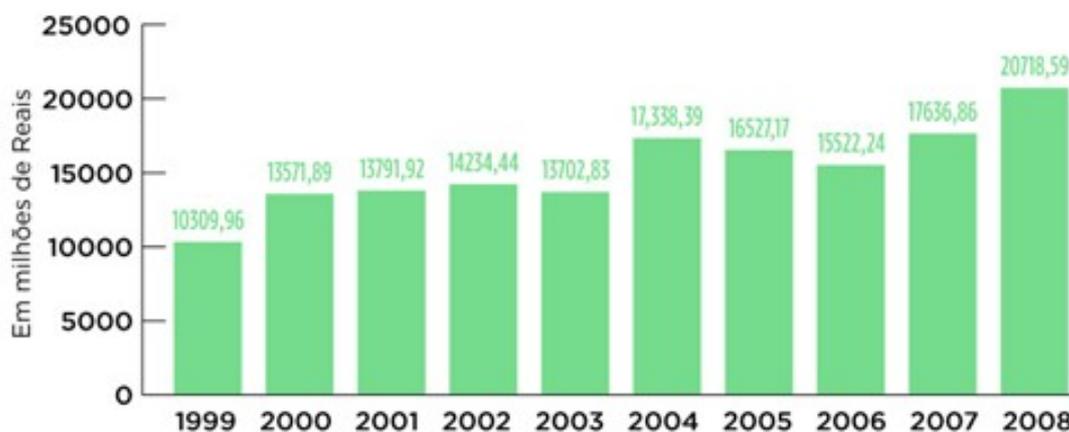


Gráfico 1 – Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) 1999 - 2008

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

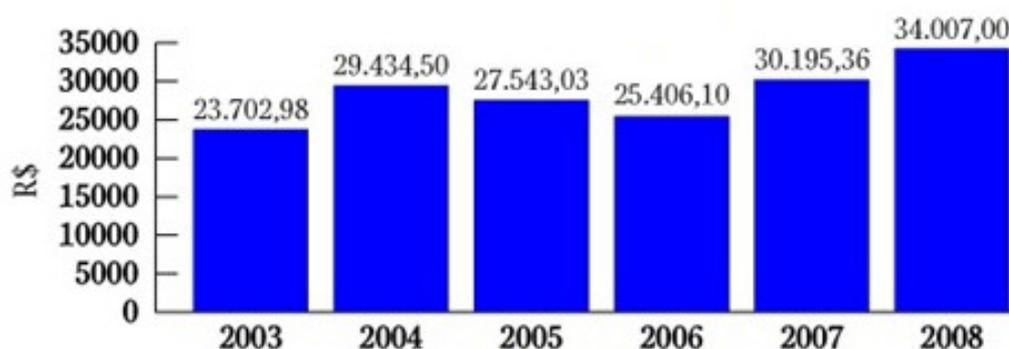


Gráfico 2 – Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) Per Capita 2003 - 2008

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

São José dos Campos é a quinta maior cidade exportadora do país, com US\$ 5,222 bilhões em produtos exportados no ano de 2010, ocupa a 8ª posição no estado e a 27ª posição no país entre os melhores municípios para se trabalhar, conforme pesquisa realizada pela revista Você S/A em 2009.

A busca por emprego devido ao grande parque industrial que vem se instalando no município ao longo dos anos foi um dos grandes motivos do incremento populacional em São José dos Campos. Podemos observar este incremento no gráfico a seguir

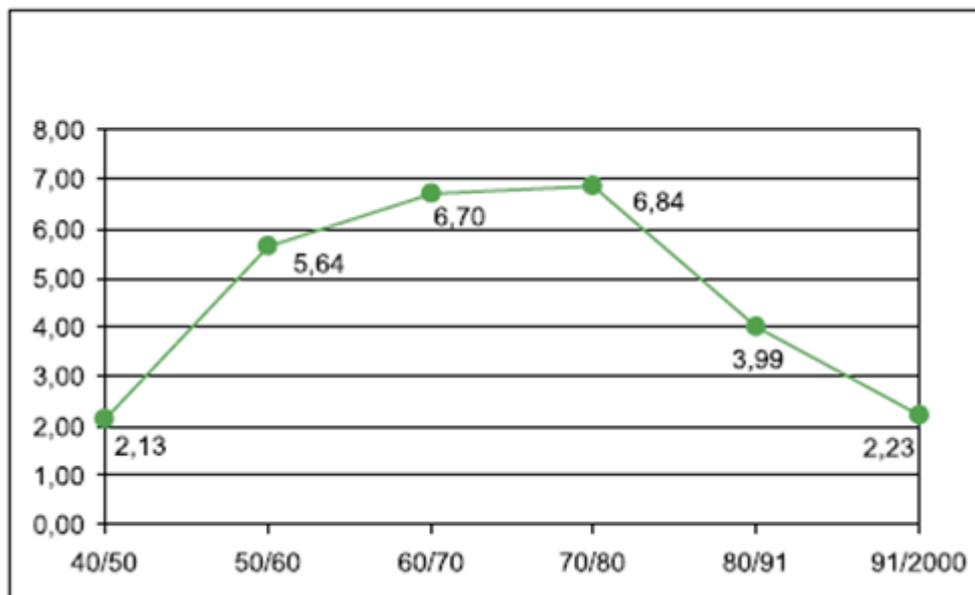


Gráfico 3 – Incremento Intercensitário 1940 – 2000

Fonte: Prefeitura Municipal de São dos Campos, 2006

No município, estão instalados os mais importantes centros de pesquisas da América Latina nas áreas de aeronáutica, espaço, materiais compostos e energia. Os segmentos industriais mais expressivos são os que produzem material de transporte - aviões, automóveis, aeropeças, peças e equipamentos automotivos, aeroespaciais e de defesa, produtos químico-farmacêuticos e de petróleo e gás. Na tabela a seguir podemos conferir a quantidade de empresas e os empregos por setor.

Tabela 5 – Quantidade de empresas e empregos formais, São José dos Campos - 2010

Segmento	Quantidade de Empresas	Quantidade de Empregos
Indústria	1.450	37.493
Serviços	12.955	75.393
Comércio	10.362	33.541
Construção Civil	1.111	16.616
Outros setores	384	4.536

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

Entre as empresas locais, destaca-se a Embraer, uma das maiores exportadoras do Brasil, terceira fabricante de aviões comerciais no mundo e líder no segmento de aviação regional. A nacionalização da produção da empresa tende a crescer à medida que mais fornecedores internacionais instalam-se na região

Segue um quadro com as principais empresas divididas por setores:

Setor Aeroespacial Aernnova; Avibras, Digix, Eleb, Embraer, Mectron, Sk10, Sobraer	Setor Automobilístico Eaton, General Motors, Heatcraft, Johnson Controls, Orion, Parker Hannifin, TI Automotive, Trelieborg
Setor de Alimentos J. Macedo	Setor de Telecomunicações Amplimatic, Erisson, Huuber Suhner, Somacis
Setor Químico e Farmaceutico BASF, BBA Bidim, Crysler, Kodak, Janssen Cilag, Johnson & Johnson, Monsanto, Radicifibras	Setor Eletro-eletrônicos Hitachi, Panasonic, Sun-tech
Setor Óleo e Energia Petrobrás, VSE	Setor Têxtil Parahyba
Setor Metalúrgico Gerdau e Prolind	Logística Cragea, LTA, Minoica e Sat Log

Quadro 4 – Principais empresas instaladas

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

São José dos Campos é sede do Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial – DCTA e do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE, ainda possui o mais avançado Núcleo do Sistema Paulista de Parques Tecnológicos, onde se localizam incubadoras de empresas, arranjos produtivos locais, núcleos de excelência em tecnologia da informação, centros de desenvolvimento tecnológico e de pesquisas em aeronáutica e espaço, energia, tecnologia da informação e telecomunicação. Segue quadro com as informações do parque tecnológico de São José dos Campos:

Parque Tecnológico de São José dos Campos Localizado às margens da Rodovia Presidente Dutra (km 138), o Parque Tecnológico de São José dos Campos ocupa uma área de 12,5 milhões de metros quadrados, em franca expansão. Faz parte do sistema estadual de parques tecnológicos e reúne centros de pesquisa e desenvolvimento de tecnologias, universidades, incubadoras de negócios, indústrias e empresas de base tecnológica.
Centro de Convenções Espaço dotado de infraestrutura para receber feiras, convenções, seminários, congressos técnicos, etc. Conta: Pavilhão de exposições totalmente coberto: 6.128m ² Auditórios para 800, 300 e 80 lugares, salas de conferência, salas de apoio, estacionamento e liponto,

Quadro 5 – Parque tecnológico e centro de convenções

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

A vocação tecnológica de São José dos Campos está intimamente ligada à implantação na cidade do Instituto Tecnológico da Aeronáutica – ITA, no início dos anos 1950. É o berço da Embraer e de grande parte do complexo científico,

tecnológico e industrial instalado na região. Segue quadro com importantes órgãos do governo no eixo tecnológico instalados no município.

Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial – DCTA Ligado ao Ministério da Defesa, coordena os programas de desenvolvimento de tecnologias e artefatos de aplicação militar e civil, com transferência de tecnologias de interesse das indústrias.
ITA – Instituto Tecnológico da Aeronáutica: forma engenheiros mecânicos, aeronáuticos, eletrônicos e de computação
IFI – Instituto de Fomento e Coordenação Industrial: opera mecanismos de transferência de tecnologia certificação
IAE – Instituto de Aeronáutica e Espaço: desenvolve artefatos militares e para o Programa Espacial Brasileiro.
IEAv – Instituto de Estudos Avançados: pesquisa tecnologias avançadas na área nuclear, óptica e laser
IPV – Instituto de Proteção ao Voo: prepara controladores de vôos para diversos países.
INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais: ligado ao Ministério de Ciência e Tecnologia, desenvolve o Programa espacial Brasileiro, sistemas e aplicações de satélites meteorológicos, de sensoriamento remoto e de telecomunicações; estudos climáticos e de previsão meteorológica, monitoramento de áreas agrícolas e de florestas. É um dos mais importantes órgãos de pesquisa espacial do mundo e faz parte de diversos programas internacionais de cooperação científica.

Quadro 6 – Órgãos de tecnologia instalados no município

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

São José dos Campos é um dos maiores centros de referência em ciência e tecnologia da América Latina e pólo de formação de recursos humanos de alto nível em áreas avançadas, como as de aeronáutica e espaço, meteorologia, materiais compostos e telecomunicações. Atualmente vem se instalando muitas universidades no município pela alta demanda por qualificação da região. Segue algumas das principais universidades e centros de formação.

Instituições de ensino superior públicas

- Fatec - Faculdade de Tecnologia do Estado de São Paulo
- ITA - Instituto Tecnológico de Aeronáutica
- Unesp - Universidade Estadual Paulista
- Unifesp - Universidade Federal de São Paulo
- UFOP – Universidade Federal de Ouro Preto – Pólo EAD
- UFSCar – Universidade Federal de São Carlos – Pólo EAD
- UFABC – Universidade Federal do ABC – Pólo EAD
- UTFPR – Universidade Tecnológica Federal do Paraná – Pólo EAD
- UNIFEI – Universidade Federal de Itajubá – Pólo EAD

Instituições de ensino superior privadas;

- Univap - Universidade do Vale do Paraíba;
- EEI - Escola de Engenharia Industrial;
- Faap - Fundação Armando Álvares Penteado;
- Faculdade Comunitária Anhanguera Educacional;
- FGV - Fundação Getulio Vargas;
- IBTA Instituto Brasileiro de Tecnologia Avançada;

O ensino profissionalizante dispõe de nove escolas técnicas, que oferecem cursos em diversas modalidades requisitadas pelo mercado.

A cidade é o grande centro de compras regional, que atende a população do Vale do Paraíba, Litoral Norte e Serra da Mantiqueira, que representando um mercado de mais de 2,3 milhões de consumidores. São cinco shopping centers, grandes atacadistas e diversos hipermercados.

Shopping Centers Center Vale, Colinas, Esplanada, São José e Vale Sul.	Atacadista Atacadão, Makro, Novo Atacado, Sam's Club, Spani, Tenda
Hipermercados Carrefour, Extra, Pão de Açúcar e Wal Mart	Supermercados Coop, Nagumo, Piratininga, Sonda e Vilarreal
Call Centers Atento, Tivit	

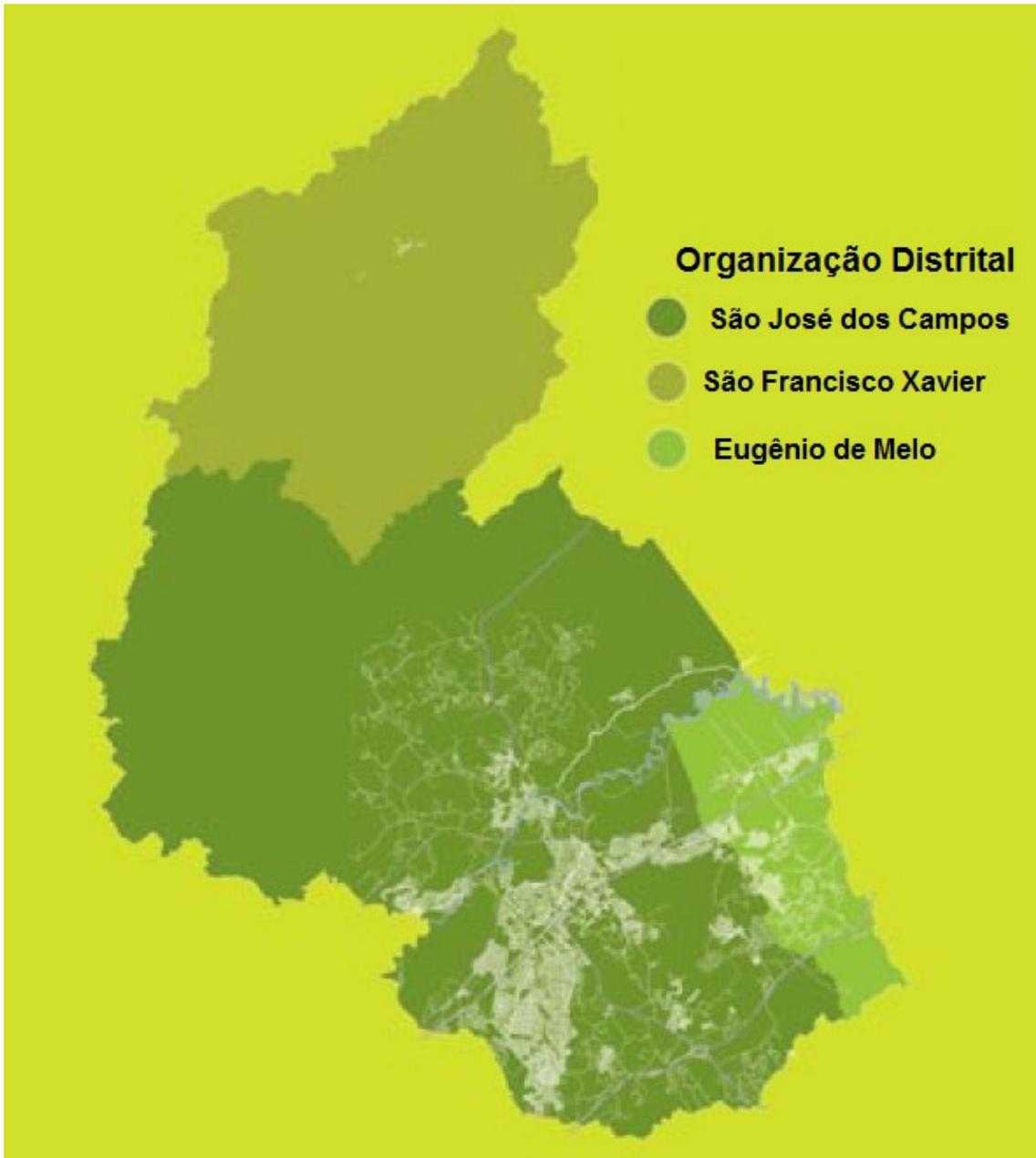
Quadro 7 – Principais rede de compras e call centers.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

4.4 São José dos Campos – Divisão Distrital e limitações de expansão

O Município é constituído oficialmente por três distritos: São José dos Campos (sede), Eugênio de Melo e São Francisco Xavier. Trataremos neste trabalho somente do distrito de São José dos Campos (sede), que engloba a maior parte da área urbana do município e também é onde ocorre a especulação imobiliária, foco deste trabalho.

O mapa a seguir mostra a divisão distrital do município.



Mapa 5 – Mapa territorial do município

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 2006

O território do Município de São José dos Campos abrange uma área de 1.099,6km². Cerca de 70% desta área está localizada ao norte da Rodovia Presidente Dutra e é constituída por montanhas, serras e picos, com exceção do platô da região central. Já a porção sul, com cerca de 30% do território, apresenta um relevo mais brando e suave, formado por um planalto composto de uma série de platôs entrecortados de pequenos vales. A existência de acidentes naturais e artificiais influi de forma decisiva nas possibilidades da expansão da Cidade. Ao norte, o Rio Paraíba do Sul e sua várzea plana; assim como os trechos de topografia montanhosa limitam a expansão do sítio urbano atual. Os afluentes da margem

direita do Rio Paraíba do Sul, entre eles, o córrego Serimbura, o ribeirão Vidoca, o ribeirão dos Putins, o Rio Alambari, e o Rio Pararangaba também oferecem algumas limitações para a ocupação urbana, em decorrência dos fundos de vales. O Centro Técnico Aeroespacial - CTA, ao sul da Rodovia Presidente Dutra, ocupando uma área de 1200 hectares, constitui outra barreira à expansão do sítio urbano, assim como a área ocupada pela Refinaria Henrique Lajes – REVAP, na Região Leste, que acabou por deslocar para o extremo leste o vetor de crescimento da Cidade.

4.5 História de São José dos Campos

O território joseense foi inicialmente ocupado por uma fazenda de pecuária, criada a partir da concessão de sesmarias, por volta de 1590, a pedido de padres jesuítas. A classificação como fazenda de gado foi um artifício usado pelos jesuítas para ocultar dos bandeirantes uma missão catequética que recebeu o nome de “Aldeia de São José do Rio Comprido”.

A Lei de 10 de setembro de 1611, que regulamentava a instalação de aldeamentos de índios dispersos, administrados por religiosos, transformou oficialmente a fazenda em missão de catequese. Os colonos paulistas viam-se então prejudicados, pois dependiam da exploração de mão-de-obra escrava indígena, que culminou no conflito em que os jesuítas foram expulsos e os aldeões espalhados. Os jesuítas retornaram alguns anos mais tarde, a uma planície a 15 quilômetros da antiga aldeia, onde se encontra hoje o centro comercial da Cidade. Com a descoberta de ouro nas minas gerais, no início do século XVIII, o aldeamento passa por sérias dificuldades em razão da saída de mão-de-obra para o trabalho nas minas.

Após a expulsão dos jesuítas do Brasil em 1759, a Coroa determinou ao governador da província, a incumbência de tornar produtivas as propriedades da Coroa entendendo-se como tal, a necessidade de arrecadar mais impostos, assim foi necessário a criação de freguesias e vilas, pois assim poderiam ser tributadas. São José dos Campos, assim como outras cidades surgidas nesse período, nasceu da sede do estado de ampliar e criar novas fontes de tributos.

Assim, em 27 de julho de 1767 (aniversário da cidade), ainda antes de se tornar freguesia, e procedeu-se a eleição da Câmara, o que caracterizava a condição de Vila. A emancipação à categoria de Vila não foi um fator determinante para o seu desenvolvimento, pois por muitos anos quase nenhum progresso foi notado, e a principal dificuldade apontada era o fato da Estrada Real passar fora de seus domínios.

Em meados do século XIX, a Vila de São José do Paraíba já demonstrava alguns sinais de crescimento econômico com o desenvolvimento da agricultura. Tanto que, no ano de 1864, a Vila é elevada à categoria de Cidade e em 1871, recebe a atual denominação de São José dos Campos. Isso se deve, em parte, à expressiva produção de algodão e produção cafeeira que foi expressiva até 1930. A pecuária leiteira começou a ser introduzida com mais intensidade a partir de 1918 e vem se mantendo com relativa importância para a economia de São José dos Campos até a atualidade.

No início do século XX, começa a tornar-se perceptível a procura do Município para o tratamento de tuberculose, devido às condições climáticas supostamente favoráveis. Gradativamente, já estava sendo criada uma estrutura de atendimento com pensões e repúblicas, quando em 1924, foi inaugurado o Sanatório Vicentina Aranha, o maior do País. Entretanto, foi somente em 1935, quando o Município foi transformado em Estância Hidromineral, que São José dos Campos passou a receber recursos oficiais que puderam ser aplicados na área sanatorial.

Durante o período entre 1935 e 1959, a Cidade é administrada por prefeitos “sanitaristas”, nomeados pelo Governo Federal. Em 1958, a Cidade ganhou autonomia para eleger seus prefeitos, mas voltou a perdê-la em 1967. No entanto, São José dos Campos manteve sua condição de prefeitura sanitária até 1977, quando deixou de ser Estância e recuperou autonomia administrativa, voltando a eleger o prefeito pelo voto direto. Na fase em que foi Estância, São José dos Campos pôde investir em infra-estrutura, principalmente na área de saneamento básico, o que no futuro viria a ser um trunfo a mais para a atração de investimentos destinados ao desenvolvimento industrial. Desenvolvimento esse que começa a se acentuar a partir do declínio da função sanatorial da Cidade, em virtude do novo tratamento com penicilina na década de 1940. Com o intuito de atrair investimentos

industriais para a Cidade, a Lei Municipal nº 4 de 1920, concedia isenção de impostos por um período de 25 anos e terreno gratuito.

No entanto, o processo de industrialização só toma impulso a partir da instalação do Centro Técnico de Aeronáutica – CTA, e do Instituto de Tecnologia de Aeronáutica – ITA, em 1950, além da inauguração da Rodovia Presidente Dutra, em 1951. Isso permitiu um acesso mais rápido tanto para o Rio de Janeiro, quanto para São Paulo, os maiores centros industrializados do País, que já apresentavam alguns sinais de saturação. Esses fatores foram preponderantes para a atração de indústrias de grande porte nas décadas de 1960/1970 para a região, assim como de mão-de-obra para região.

A criação do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE, em 1961, além do aprimoramento da estrutura educacional no Município, consolidou São José dos Campos como um pólo científico e tecnológico formador de mão-de-obra especializada, o que viabilizou a instalação de empresas nacionais de base tecnológica nos ramos aeroespacial, bélico e eletrônico, assim como nos setores automobilístico, farmacêutico e de telecomunicações.

Nas décadas de 1960 e 1970, São José dos Campos experimentou intenso crescimento demográfico apresentando inclusive, taxas superiores às registradas no Estado de São Paulo no mesmo período. Esse grande incremento populacional, devido a industrialização, acelerou a urbanização no Município e trouxe problemas que levaram o poder público a ampliar os esforços no sentido de corrigir as distorções ocorridas em sua Zona Urbana inclusive com ocupação da área rural. Observa-se na tabela a seguir que a partir da década de 1950 a população urbana de São José dos Campos passa a ser maioria.

Tabela 6 - Evolução populacional em São José dos Campos - 1940 - 2010

ANO	População		
	Total	Urbano	Rural
1940	36.279	14.474	21.805
1950	44.804	26.600	18.204
1960	77.533	56.882	20.651
1970	148.332	132.482	15.850
1980	287.513	276.901	10.612
1991	442.379	425.515	16.855
2000	539.313	532.717	6.596
2010	629.921	617.106	12.815

Fonte: Prefeitura Municipal de São dos Campos, 2006 e IBGE

Entre os anos 80 e 90, em decorrência da situação recessiva que atravessou o país, São José dos Campos, passou por uma grave crise econômica, principalmente no que diz respeito ao mercado de trabalho. Algumas empresas do Município passaram por uma reestruturação organizacional e produtiva, algumas em situação pré-falimentar (como no setor bélico), promoveram demissão em massa de trabalhadores. A crise econômica em São José dos Campos é sentida, principalmente, com a queda de arrecadação e a conseqüente diminuição dos investimentos nos setores público e privado.

Em meados da década de 1990, com a estabilidade econômica alcançada, São José dos Campos volta a receber novos investimentos privados. Isso proporcionou um crescimento econômico constatado por meio do contínuo aumento do valor adicionado que, a partir de 1994 em um período de dez anos, chegou a quadruplicar. O setor industrial é beneficiado com a vinda de novas empresas ou mesmo com a estabilização do parque industrial existente.

Outro aspecto importante no novo desenho da economia de São José dos Campos é o incremento sentido pelo setor terciário, onde comércio e serviços, juntos, respondem em 2003 por 68,2% da mão-de-obra ocupada, contra 19,4% do setor industrial, percentuais inversos aos verificados na década de 1980 (Dados - Prefeitura municipal de São José dos Campos, 2006). O grande crescimento desse setor é demonstrado pelo fato de São José dos Campos ser hoje um centro regional de compras e serviços do Vale do Paraíba, Litoral Norte e Sul de Minas Gerais, atendendo uma população estimada em mais de dois milhões de habitantes.

4.6 História do Planejamento em São Jose dos Campos

Este item foi baseado em informações da Prefeitura Municipal de São Jose dos Campos. Para todos os efeitos deste tópico a sigla PDDI significa Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

O processo de industrialização da década de 50 causou uma intensa urbanização, marcada por grandes fluxos migratórios, que alteraram sobremaneira os hábitos de vida e a configuração física da Cidade. Esse crescimento e essas alterações começaram a gerar conflitos sociais e econômicos e o poder público

passa a intervir no processo, com a implantação em 1954, do primeiro Código de Obras do Município, que era associado a um “Zoneamento de Massa”, objetivando proteger a população dos possíveis incômodos das atividades industriais.

- 1º PDDI - 1958 -1964

E em 1958 o Poder Público, passa a elaborar conjuntamente com o Centro de Pesquisas Urbanísticas da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Municipal.

Em função do Decreto Estadual 28.399, de 1957, do então governador Jânio Quadros, que vinculava as dotações orçamentárias para Estâncias Hidrominerais às discriminações contidas nos Planos Diretores.

Em 1950 o Município contava com uma população de 44.804 habitantes, sendo 26.600 na Zona Urbana e 18.204 na Zona Rural. Em 1960, a população total atinge 77.533 habitantes, sendo 56.882 na Zona Urbana e 20.651 na Zona Rural.

O desenvolvimento do Município vinha se dando de forma caótica e desordenada, em função da instalação de novas indústrias, sem qualquer critério racional de localização, prejudicando as populações locais. O mesmo acontecia com os loteamentos que invadiam zonas rurais periféricas ao núcleo urbanizado transformando áreas produtivas em lotes pseudos-urbanos. A área urbanizada se concentrava basicamente na Região Central da Cidade.

A adoção do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado visou principalmente coibir abusos de especuladores imobiliários, limitando áreas passíveis de serem loteadas, ordenando sumariamente os vários usos do solo urbano e reestruturando o sistema viário através de propostas de alterações e melhoramentos viários. Em face do desenvolvimento desordenado do Município e do crescimento projetado a prioridade foi propor a delimitação das áreas urbanas e de expansão urbana.

Os aspectos relevantes abordados no PDDI-1961 abrangem o Planejamento Regional, as questões de ordem Urbanística, as relativas à Habitação, Planejamento Viário, Saneamento, Aspectos Sociais, Finanças, Administração e Gestão do Plano.

Resultado disto é a formulação de proposições de leis disciplinadoras com relação ao crescimento urbano, fixando o perímetro urbano e rural do Município; obrigatoriedade de implantação pelos loteadores de infraestrutura mínima de água e luz nos novos loteamentos, regulamentação de um Zoneamento de Massa, em especial com relação à segregação de atividades industriais classificadas como incômodas. Observa-se, ainda, disposições em relação à proteção do Rio Paraíba do Sul, preservando-o como manancial de abastecimento, a proteção dos fundos de vale através da reserva de faixas destinadas a abrigar avenidas-parque, garantindo a drenagem natural e a passagem de emissários de esgotos e águas pluviais, e o início do processo de estruturação do sistema viário.

- 2º PDDI do Município - 1968 -1969

O término do primeiro PDDI elaborado para o Município de São José dos Campos, em 1964, coincide com o início de uma nova fase de profundas transformações político - institucionais do País. Imediatamente após o golpe militar, sob o governo do General Castelo Branco, o Estado inicia a gestão de uma Política Nacional voltada para a questão urbana, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). Um dos objetivos desta política era estabelecer critérios de âmbito nacional para a execução dos programas habitacionais para a chamada habitação de interesse social.

O SERFHAU atuava como órgão financiador de Planos de Desenvolvimento Local Integrado, que passa a ser a expressão utilizada para caracterizar tanto a integração dos planos locais aos demais, como entre os aspectos físico, social, econômico e institucional.

Somente com a apresentação desses Planos, as Prefeituras capacitavam-se aos financiamentos governamentais objetivando a construção de conjuntos habitacionais e obras de saneamento.

No Estado de São Paulo, esta ingerência é reforçada com a aprovação, em 1967, da Lei Orgânica dos Municípios, que condicionou o empréstimo, ou auxílio financeiro do Estado à existência de Plano Diretor, regularmente aprovado nos

Municípios (Lei Estadual nº 9842 de 19/3/1967), ampliando a regra que vigorava, desde 1957, restrita às Estâncias Hidrominerais.

Nesse período, o processo de urbanização das Cidades se intensificou em função do crescimento econômico e o Governo buscou, através dos Planos Diretores, equacionar em longo prazo os problemas das Cidades.

O Município contava, em 1968, com uma população de 109.578 habitantes. Nessa década continuava o processo de instalação de grandes indústrias, a exemplo da Alpargatas (1960), Matarazzo e Amplimatic (1964), Avibrás (1965), Embraer (1969) e a National e Bundy Tubing (1970).

Do ponto de vista da ocupação do solo, enquanto as pequenas e médias indústrias vinham se inserindo na trama urbana de forma razoável, a ocupação das grandes indústrias formavam grandes vazios urbanos, interrompendo estruturas viárias e acentuando a descontinuidade da ocupação do solo.

Pela escassez de vias urbanas no sentido Leste-Oeste, a Rodovia \presidente Dutra continuava a ser usada pelo tráfego urbano para alcançar bairros e locais de trabalho mais afastados, acentuando-se a superposição constante dos tráfegos urbanos e regionais.

A evolução urbana nessa fase colocou a Cidade diante de graves problemas, tais como baixa densidade; descontinuidade da trama urbana, cortada por uma Rodovia cujo tráfego tendia a crescer; problemas topográficos dificultando a drenagem e o esgotamento.

Em função das projeções demográficas, foram previstas estratégias de ocupação do solo para serem implantadas em etapas.

Uma das estratégias adotadas no PDDI foi estimular a ocupação e o adensamento, dando uma certa linearidade na ocupação, procurando também estimular a ocupação de grandes vazios urbanos. Para tanto, a primeira medida adotada foi à elaboração da Lei de Zoneamento.

Quanto à descentralização comercial e residencial, para outras regiões, com o objetivo de não comprometer, ainda mais, os problemas de acessibilidade e estrangulamento da Região Central.

A população estimada para 1972, de 141.809 habitantes pelo PDDI, foi além, atingindo 170.000 habitantes nesse ano.

Observa-se que o PDDI não fez nenhuma referência às características do meio físico, quer urbano ou rural, suas potencialidades e limitações não foram consideradas para definir as áreas passíveis de serem ocupadas com o crescimento urbano.

Quanto à expansão horizontal, o PDDI propôs uma nova legislação de Parcelamento do Solo, que estabeleceu os requisitos para a implantação de novos loteamentos, contendo diretrizes urbanísticas, obras de infra-estrutura, normas para aprovação e, até o sistema de garantia para execução das obras por parte do loteador.

A política foi não incentivar a expansão horizontal, à exceção dos vazios urbanos entre as áreas já urbanizadas e incentivar o adensamento das áreas dotadas de infra-estrutura.

O PDDI destaca ainda a necessidade de consolidar o Município como pólo econômico da Região do Vale do Paraíba. Ao final dos anos 70, o Município já era considerado o maior pólo da Região do Vale do Paraíba.

Todo o Planejamento foi pensado e executado para o desenvolvimento econômico, a industrialização e a modernização.

O Zoneamento foi o instrumento utilizado com sucesso, primeiramente, para garantir a reserva de espaços para as grandes indústrias e, em segundo plano, para disciplinar os demais usos do solo urbano. O adensamento proposto nas áreas disponíveis de infra-estrutura e a contenção da expansão horizontal foram aspectos positivos. Entretanto, a falta de uma política para a habitação popular foi uma grande falha do PDDI.

O PDDI, contribuiu para a estruturação do tecido urbano-industrial que se conhece. Contudo, em função do acelerado crescimento demográfico, além das previsões do Plano, rapidamente muitas de suas diretrizes ficaram ultrapassadas ou inviabilizadas economicamente.

- 1975-1995 - O Processo de Planejamento sem Plano Diretor

O Programa de Governo da administração iniciado entre 1975 e 1978 demonstra conhecimento dos problemas do Município, dentro de uma visão geral e integrada, mas não faz referência ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Aqui, já se observa que a maioria dos projetos estabelecidos na Lei do PDDI - 1971, deixaram de ser considerados, provavelmente em função de sua defasagem em relação ao crescimento ocorrido no período. Porém, todo arcabouço legislativo de ordenamento territorial não foi alterado, motivo pelo qual foi possível dar continuidade, até 1980 ao processo de ordenamento da Cidade, nos moldes preconizados no PDDI de 1971.

Em 1978, depois de um longo período de prefeitos nomeados pelo Governador de Estado, é eleito pelo voto popular o novo Prefeito. Este Governo foi pautado por ações de cunho social. Por outro lado, é nesse momento que o processo de crescimento horizontal disperso, novamente, volta a acontecer, agravando-se na segunda metade da década de 80.

Uma das marcas deste Governo foi a elaboração de um grande projeto habitacional de baixa renda, na Região Sul do Município, conhecida como Campo dos Alemães, em área de 3,5 milhões de metros quadrados, com previsão para a implantação de 8.000 unidades.

Nesse período, as legislações de ordenamento do Município e os projetos já não fazem parte de uma política global e integrada para a Cidade. Passam a buscar soluções para problemas emergentes.

Com a aprovação da nova Lei de Parcelamento e Zoneamento em 1980 (Lei nº 2.263/80), amplia-se o perímetro de expansão urbana do Município, abrindo a possibilidade para a expansão horizontal da Cidade através de novos loteamentos. Entre 1980 e 1981 há um grande número de aprovações de loteamentos, em diversas áreas periféricas do Município. Entretanto, a maior parte destes não conseguiu executar as obras de infra-estrutura, tendo o Poder Público de intervir em muitos deles e executar as obras necessárias ao atendimento da população que já ocupava esses locais.

Em 1983 assume uma nova administração, que passa a tomar medidas severas com relação à situação irregular dos loteamentos, através de medidas

judiciais contra os empreendedores, visando o cumprimento da execução das obras de infra-estrutura previstas e o papel da Secretaria de Planejamento volta-se exclusivamente para o planejamento urbanístico, e em especial para a reformulação das Legislações de Parcelamento e Zoneamento.

Em 1984, verificou-se o início da ocupação da Zona Rural por loteamentos clandestinos. Em 1985, o perímetro urbano é retraído, na tentativa de englobar os vários loteamentos irregulares que se encontravam bastante dispersos, buscando incentivar a ocupação dos vazios existentes entre estes loteamentos e a área urbanizada.

Entretanto, pela rigidez da Lei de Parcelamento, associada à falta de uma política habitacional e de fiscalização no Município, o processo de ocupação da Zona Rural por loteamentos clandestinos é intensificado nesse período, atingindo em 1988 aproximadamente 90 loteamentos. Inicialmente caracterizados como Chácaras de Recreio e posteriormente subdivididos em parcelas menores, foram se transformando em loteamentos urbanos, com intensiva ocupação pela população de baixa renda. Essas ocupações concentraram-se principalmente nas Regiões Norte e Leste do Município, sem que o poder público conseguisse conter ou reverter o processo.

Em 1989 é encaminhado à Câmara Municipal o Projeto de Lei referente às Legislações de Parcelamento e Zoneamento, sendo aprovada em 1990, a nova Legislação de loteamento e zoneamento do Município.

A Lei de Parcelamento cria três tipos de loteamentos diferenciados A, B e C, com exigências diferenciadas de obras de infra-estrutura, visando estimular a iniciativa privada a produzir lotes para todas as classes sociais.

Em 1990 é retomado o Programa Habitacional, com a construção de mais 4.000 unidades financiadas pelos Governos Federal e Estadual, através do Plano de Ação Imediata de Habitação Popular (PAIH) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e, intensifica os estudos para a elaboração do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município em atendimento à Constituição Federal promulgada em 1988.

- 1995 – 2005 - 3º Plano Diretor do Município

Com a promulgação da Constituição Federal em 1988, o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão da Cidade passa a ser o Plano Diretor obrigatório para Cidades com mais de 20.000 habitantes.

Em função da dinâmica da econômica do País, o Plano Diretor teve o horizonte temporal fixado em 10 anos, para o qual foram elaborados os programas e projetos decorrentes de suas diretrizes.

Com relação às diretrizes do desenvolvimento Físico-Territorial, o PDDI de São José dos Campos, foi elaborado a partir dos dados do Projeto denominado Macrozoneamento do Vale do Paraíba. Com base neste trabalho, o PDDI de São José dos Campos, aprofunda o conhecimento a nível local dos aspectos físico-geográficos, sociais e econômicos, definindo as potencialidades e limitações para o seu desenvolvimento, culminando na elaboração da Carta de Unidades Territoriais. A partir desta Carta é redefinido o novo perímetro urbano e de expansão urbana e rural do Município, bem como, as áreas que deveriam ser especialmente protegidas e que foram transformadas em quatro Áreas de Proteção Ambiental, gerando a Carta denominada “Macrozoneamento”.

O PDDI aponta o vetor de crescimento urbano para Região Leste em função das condições físicas favoráveis da Região e a proximidade com a Rodovia Carvalho Pinto.

Na redefinição dos perímetros foram incorporados ao perímetro de expansão urbana, cerca de 80 (oitenta) loteamentos clandestinos que estavam situados na Zona Rural do Município, visando possibilitar a futura regularização urbanística e fundiária desses assentamentos.

Quanto aos aspectos relativos ao desenvolvimento econômico, o PDDI observa que o desenvolvimento urbano a partir da década de 50 foi pautado por maciços investimentos externos, oriundos dos Governos Federal e Estadual, sempre centrado na grande indústria. Isto fez com que o Município não desenvolvesse uma política autônoma. Face à crise que o Município atravessava, buscou-se redirecionar a economia para as pequenas e médias empresas. Neste sentido, o PDDI propõe a criação de Distritos Empresariais para abrigar micro e pequenas empresas nos

setores industrial, comercial e de serviços; distritos estes que poderiam ser executados pelo Poder Público, pela iniciativa privada ou em parceria.

O Plano tem ainda, como diretriz a melhoria dos acessos e construção de novas vias estruturais o que resultou na Carta denominada Macroestrutura Viária. Esta propõe a criação de anéis perimetrais periféricos, que permitirão assegurar a médio e longo prazo a acessibilidade e integração de todas as Regiões da Cidade.

Propõe também a criação das Unidades de Planejamento – UP (dividiu a cidade em pequenas regiões econômicas) para que o Planejamento do Município possa ser sistematizado e referenciado a partir dessas unidades.

Quanto aos instrumentos de Política Urbana estão previstos: Operação Urbana, Operação Interligada, Urbanização Consorciada, Imposto Progressivo no Tempo, e Parcelamento ou Edificação Compulsória. Estes instrumentos foram definidos conceitualmente no PDDI, entretanto, sua regulamentação ficou prevista para uma fase posterior, após a regulamentação do Estatuto da Cidade.

Foi observado que no período de 10 anos, após a promulgação do PDDI em 1995, foram regulamentadas as legislações de Parcelamento do solo, Zoneamento, ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Durante a vigência do PDDI-1995, o Município vem adequando a estrutura administrativa, para o melhor desenvolvimento das políticas públicas, tendo criado ao longo desse período a Secretaria de Desenvolvimento Econômico Ciência e Tecnologia, e a Secretaria Especial de Defesa do Cidadão. Foram ainda reestruturadas as áreas de Planejamento Territorial, Meio Ambiente, Obras e Habitação resultando na Secretaria de Planejamento Urbano, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria de Obras e Secretaria de Habitação.

4.7. O atual Plano Diretor de São José dos Campos – 4º Plano Diretor

Com a regulamentação dos Art. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, através da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o planejamento urbano passa por um novo marco ao ter que obrigatoriamente almejar o desenvolvimento sustentável da

cidade, a gestão democrática e uma cidade mais justa para todos, tendo a propriedade urbana uma função social em prol do bem-estar coletivo.

Neste cenário e em moldes bem parecidos com o 3º Plano Diretor é realizado o 4º Plano Diretor. Este partiu de um diagnóstico tanto territorial, como populacional, econômico, ambiental, etc, levantando pela Prefeitura Municipal, com o objetivo de conhecer a realidade da cidade para que fosse possível planejar sobre esta realidade.

Após elaborado este diagnóstico foram feitas audiências públicas com a população para apresentar o diagnóstico e coletar informações e sugestões. Esta foi a primeira fase de elaboração do Plano Diretor.

Na segunda fase de elaboração do Plano Diretor, o Poder Público fez uma análise das sugestões e problemáticas coletadas e juntamente com o diagnóstico elaborou as propostas de diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI para posterior apresentação para a população, que foi realizada através de quatro audiências públicas, após estas audiências o plano foi enviado para aprovação pela Câmara Municipal.

O Plano Diretor aprovado abrange diretrizes de vários setores, como políticas de desenvolvimento econômico, desenvolvimento social, desenvolvimento urbano, ambiental e territorial e gestão democrática.

Foi elaborado para este Plano Diretor um novo macrozoneamento, dividindo novamente a cidade em: zona rural, zona urbana e áreas de preservação ambiental. Para facilitar o planejamento o município foi dividido em zonas geográficas e subdivididas em Unidades de Planejamento por setores sócio-econômicos, que agrupam setores com a mesma característica sócio econômica.

Merece destaque no atual plano, a política de desenvolvimento econômico com o objetivo de consolidar o município como pólo tecnológico, assim como, qualificar a mão-de-obra para este setor, com o estímulo e vinda de novas universidades e implantação de infra-estrutura necessária para este setor, como melhoria no sistema viário e a consolidação do Parque Tecnológico de São José dos Campos.

Há também no atual Plano Diretor uma política de propiciar ao município várias melhorias, como: melhorias na malha viária, na drenagem urbana, no

saneamento ambiental, no sistema de lazer, no transporte público e no meio ambiente, muitas delas já vem ocorrendo no município. É importante ressaltar que políticas como estas, além de propiciar em tese uma melhoria na qualidade de vida, estimulam a atração de investimentos, melhoram a arrecadação municipal e também propiciam um aumento do interesse de investidores pelo município. Porém, se este tipo de política não for acompanhado de políticas de desenvolvimento urbano, que controlem o uso do solo urbano de forma a se evitar a especulação, esta vai ocorrer, assim como já vem ocorrendo no município, principalmente com os lotes urbanos.

Ainda sobre o atual Plano Diretor é importante ressaltar, que este foi elaborado e aprovado na forma dos Planos Diretores tradicionais, onde como explica Pinheiro (2010), os moldes que são feitos os Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado, são do tipo Plano Diretor tradicional, que geralmente contém um extenso diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa do município e de sua região. A participação da sociedade, na melhor das hipóteses, se reduz a audiências públicas para apresentação das propostas, ou seja, não é feito um pacto com a sociedade, pois esta não participa efetivamente de sua elaboração.

Ainda com a mesma autora, o Plano Diretor Participativo, diferentemente do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, deve ser orientar por três eixos:

- Inclusão territorial: que busca assegurar aos pobres o acesso a terra urbanizada e bem localizada, incluindo a segurança da posse da moradia;
- Justiça social: implica em uma distribuição mais justas dos custos e dos benefícios do desenvolvimento urbano;
- Gestão democrática: propõe uma participação cidadã: na concepção, execução e fiscalização da política urbana.

Assim, o Plano Diretor deixa de ser apenas um documento técnico elaborado por especialistas e passa a ser um processo político, dinâmico e participativo, que mobiliza a sociedade para discutir e estabelecer um pacto sobre o projeto de desenvolvimento do município.

Essa colocação é interessante para o tema deste trabalho, pelo fato de não terem sido previstos alguns importantes instrumentos do Estatuto da Cidade para

combate a especulação imobiliária. Isso pode ter ocorrido pelo fato do de não ter havido um discussão maior com a população na elaboração do Plano Diretor.

Analisando o atual Plano Diretor, em seu capítulo de desenvolvimento urbano, são tratados os seguintes temas: ambientais, transporte público, saneamento ambiental, sistema viário, macrodrenagem urbana, áreas verdes e sistema de lazer, e uso e ocupação do solo.

O tema que foca o objetivo deste trabalho, é a questão do uso e ocupação do solo, ou seja, quais as diretrizes que serão adotadas para o uso e ocupação do solo urbano, pois são estas diretrizes que impactarão diretamente também na especulação imobiliária.

O Art. 69 e 70 da Lei Complementar nº306 (Plano Diretor), trata das diretrizes de uso e ocupação do solo, como segue:

Subseção VII - Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 69. São diretrizes gerais da política de uso e ocupação do solo:

I - otimizar a infra-estrutura existente, respeitando a topografia e a capacidade de suporte natural do solo, de forma a promover a renovação urbana de setores com infra-estrutura subutilizada;

II - disciplinar o adensamento nas áreas de infra-estrutura deficitária e de maior concentração populacional com menor poder aquisitivo e altas taxas de desemprego;

III - estabelecer parâmetros especiais de uso e ocupação do solo visando à proteção dos recursos naturais, em especial das áreas de recarga de aquíferos;

IV - proteger as orlas e contornos das várzeas e fundos de vale, objetivando a manutenção da paisagem natural;

V - estabelecer parâmetros de ocupação para o parcelamento do solo, adequados às variações topográficas da Cidade;

VI - garantir a utilização de parâmetros de uso e ocupação adequados à hierarquia viária do Município;

VII - promover a distribuição espacial das atividades urbanas de forma a evitar os conflitos de usos;

VIII - promover a integração de usos, com a diversificação de atividades compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e incentivar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade;

IX - promover uma maior diversificação de usos comerciais e de serviços nas áreas com população de menor poder aquisitivo e altas taxas de desemprego; e,

X - estimular a implantação de habitações e atividades econômicas de lazer e diversão no Centro Urbano, objetivando sua requalificação.

Art. 70. A revisão da legislação que trata do controle do parcelamento, do zoneamento, uso e ocupação do solo deverá obedecer as diretrizes estabelecidas neste Capítulo.

Pode-se observar que as diretrizes, do Art. 69 são adequadas ao planejamento, porém não há nenhuma diretriz para o combate e controle da

especulação imobiliária no município, que tanto prejuízo traz ao mesmo, especialmente quando tratamos da função social da propriedade e cidade.

O mais interessante é o Art. 70, que diz, que quando a lei de uso e ocupação do solo for revisada deverá seguir as diretrizes impostas neste capítulo. Embora corretas, estas diretrizes não são suficientes para nortear a Lei de Zoneamento e nem garantir a opinião popular da cidade que queremos, quando esta lei for aprovada, pois a Lei de Zoneamento não terá um espaço de discussão com a população, tão intenso como o Plano Diretor. Isso pode gerar descontentamentos como aconteceu com a aprovação da revisão da Lei de Zoneamento em 2010, como segue em várias reportagens:

“São José: Marcada por reclamação e polêmica, Lei de Zoneamento é aprovada durante a madrugada

Votação ficou por parada por quase 5 horas e só teve início às 23h50

Os vereadores de São José dos Campos aprovaram nesta madrugada a Lei de Zoneamento da cidade. Foram 14 meses de discussões até a votação, que foi marcada por reclamação e polêmica.

Muitos moradores compareceram, lotaram a galeria da Câmara Legislativa, alguns ficaram até do lado de fora. Mas no plenário, a votação ficou parada por quase 5 horas. Os vereadores ainda discutiam propostas que seriam protocoladas.

O público foi diminuindo. Quando decidiram retomar a sessão, descaso. Enquanto um vereador falava, outros liam o jornal, jantavam na copa e até tiravam um cochilo em pleno plenário. A Lei de Zoneamento mesmo só começou a ser votada às 23h50.

Ao todo, foram apresentadas 107 emendas. 67 eram da oposição e dessas, somente uma foi aprovada. Depois de esperar horas para acompanhar a discussão, 27 emendas foram apresentadas pela base governista depois das 23h50.

A população, a imprensa e a oposição não tiveram acesso ao conteúdo dessas emendas. Elas nem foram lidas e sem o conhecimento da maioria, todas foram aprovadas de madrugada. Depois da 1h, a Lei foi aprovada por 16 votos a favor e 4 contra.”

Fonte: Vnews: <http://www.vnews.com.br/noticia.php?id=74924> (02 de julho de 2010).

Podemos constatar que houve interesse em participação popular, mas houve um descaso com a população e a lei acabou sendo aprovada na madrugada, com várias emendas, e com uma representação popular pequena. O que resultou em um processo na Defensoria Pública.

Defensoria Pública em São José dos Campos obtém decisão que suspende revisão da Lei de Zoneamento municipal

A Defensoria Pública de SP em São José dos Campos obteve na última terça-feira (6/7) decisão judicial liminar que impede que o Projeto de Lei

Complementar 08/2010 (Lei do Zoneamento), aprovado no último dia 1/7 pela Câmara Municipal de São José dos Campos, seja encaminhado para sanção do Prefeito.

Segundo o Defensor Público Jairo Salvador de Souza, autor da ação civil pública, a Câmara Municipal de São José dos Campos disponibilizou o texto base do projeto de lei complementar 72 horas antes da realização da audiência pública. O artigo 16, V, 2º da Lei Orgânica do Município exige que texto de projeto que crie ou altere legislação reguladora do uso e ocupação do solo seja pulgado com, no mínimo, 15 dias de antecedência.

A Juíza Marise Terra Pinto, responsável pela decisão, reconheceu a nulidade do processo legislativo 4571/2010 que culminou na votação do projeto que cuida da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Campos. Houve cumprimento formal de lei no que se refere à realização da audiência pública, mas o cidadão foi alijado da participação de modo substantivo na análise do conteúdo do projeto.

Fonte: JusBrasil Notícia:
<http://anadep.jusbrasil.com.br/noticias/2278401/defensoria-publica-em-sao-jose-dos-campos-obtem-decisao-que-suspende-revisao-da-lei-de-zoneamento-municipal> Artigo de 12 de julho de 2010.

Porém conforme mostra a reportagem a seguir, o trâmite foi dado como legal e a lei foi aprovada e começou a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2011, como segue:

Em duas instâncias Justiça atesta legalidade da lei de zoneamento

O juiz da Primeira Vara da Fazenda de São José dos Campos deu sentença favorável à Prefeitura julgando extinta a ação civil pública proposta pela Defensoria Pública em face à Lei de Zoneamento. Segundo ele, “uma vez promulgada a lei, não pode ter sua eficácia retirada do ordenamento jurídico em uma ação civil pública como aqui tratada”. A sentença foi dada em 8 de setembro de 2010.

No dia 6 agosto, o mesmo magistrado já havia reconsiderado a decisão da juíza substituta e permitido a tramitação da lei aprovada na Câmara no dia 2 de julho, assim como a sanção, promulgação e publicação no dia 9 de agosto..

Paralelamente, o Tribunal de Justiça do Estado analisou Agravo de Instrumento interposto pela Prefeitura e concluiu que as audiências públicas foram realizadas regularmente, convalidando a legalidade do projeto de lei aprovado pelo legislativo. Segundo o desembargador relator da 13ª Câmara de Direito Público, “há de se levar em conta que a audiência pública não tem caráter vinculativo e nem poderia ter, sob pena de se invalidar a atuação do poder legislativo.

A decisão do TJ corrobora a sentença de primeira instância e atesta duplamente a legalidade de todo o processo pelo qual passou a nova Lei de Zoneamento do município, desde as primeiras discussões até sua promulgação, em 9 de agosto de 2010.

(Fonte:

http://www.sjc.sp.gov.br/secretarias/planejamento_urbano/noticia.aspx?noticia_id=8419 Artigo de 14 de setembro de 2010.)

Portanto, até que ponto é garantindo o direito de gestão democrática da cidade? Vale ressaltar que este é um dos princípios básicos do Plano Diretor de São José dos Campos, conforme Art. 3º, inciso IV da Lei n. 306 de 17 de novembro de 2006. (Plano Diretor).

Art. 3º Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas nesta Lei Complementar, devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I - direito de todos ao acesso à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, saúde, educação, assistência social, lazer, trabalho e renda, bem como a espaços públicos, equipamentos, infra-estrutura urbana e serviços urbanos, transporte, ao patrimônio ambiental e cultural da cidade;

II - preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural;

III - respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - participação da população nos processos de decisão e de planejamento; e

V - priorização do bem estar coletivo em relação ao individual.

Ainda sobre o Art. 3º, como é garantindo o direito de todos a terra urbana e o respeito as funções sociais da cidade e propriedade, priorizando o bem estar coletivo em relação ao individual, se não há nenhum instrumento que combata ou controle a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização?

Os únicos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, que foram utilizados no Plano Diretor de São José dos Campos foram:

- Outorga onerosa do direito de construir: as áreas serão definidas na revisão da legislação de uso e ocupação do solo;
- Transferência do direito de construir: as áreas serão definidas na revisão da legislação de uso e ocupação do solo;
- Direito de Preempção: as áreas serão definidas na revisão da legislação de uso e ocupação do solo;
- Zonas Especiais de Interesse Social: as áreas serão definidas na revisão da legislação de uso e ocupação do solo;
- Concessão de incentivo para implantação de habitação de interesse social: o incentivo é a redução do tamanho do lote
- Operações urbanas consorciadas
- Estudo de Impacto de Vizinhança; e

- Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano: para custear obras necessárias ao desenvolvimento urbano relacionadas nesta lei complementar.

Nota-se que realmente não há nenhum instrumento para controle e combate a especulação imobiliária em São José dos Campos. E que mesmo os instrumentos previstos terão sua área definida somente na revisão da Lei de Zoneamento, ou seja, não foram pactuadas as áreas destes instrumentos no momento de aprovação do Plano Diretor. No caso o Plano Diretor foi elaborado em 2006, a Lei de Zoneamento foi revista em 2010 e aprovada em 2011, houve uma grande defasagem em termos de diretrizes e formas de sua aplicação no aspecto de planejamento, uso e ocupação do solo urbano.

É interessante expor, que a lei de zoneamento tornou-se mais restritiva, reduzindo o coeficiente de aproveitamento das áreas, que correm o risco do uso ser incompatível com a infraestrutura existente, obedecendo com isso alguma das diretrizes impostas no Plano Diretor. Ainda esta lei diminuiu o gabarito de altura do município como um todo, antes poderiam ser construídos em muitas localidades edifícios de 30 andares, por exemplo, hoje a atual lei de zoneamento só permite um gabarito máximo de 15 pavimentos. Mas devido a pressões do mercado imobiliário e investidores deste mercado, muitos projetos foram aprovados, numa brecha, denominada “lei do tampão”. Como segue na reportagem abaixo:

São José dos Campos pode viver um novo ‘boom’ imobiliário em 2011.

Após a prefeitura barrar a aprovação de 314 empreendimentos por cerca de um ano em razão da nova Lei de Zoneamento, o prefeito Eduardo Cury (PSDB) decidiu autorizar a liberação de 181 desses empreendimentos. Entre os empreendimentos liberados estão 18 espigões com mais de 15 andares, prédios comerciais e residenciais, conjuntos habitacionais, hospitais, lojas, indústrias e a reforma de três shoppings da cidade.

As regiões sul, leste e oeste serão as mais afetadas pela verticalização. Outros 133 projetos do pacote foram definitivamente barrados pelo prefeito por não atenderem às exigências da prefeitura.

Lei. A liberação desse pacote de empreendimentos só foi possível em razão de diretrizes estabelecidas pela chamada, “lei-tampão”.

Essa lei foi instituída em outubro do ano passado e criou uma brecha para a liberação dos empreendimentos com base nas antigas regras do zoneamento. Desde agosto de 2010 a cidade adotou uma nova lei de ocupação do solo, bem mais restritiva que a anterior.

(Fonte: O Vale:
<http://www.digitalfilip.com.br/ovale/flip/Edicoes/00252%3D20-01-2011/03.PDF> - Artigo 20 de janeiro de 2011).

4.8 Especulação Imobiliária em São José dos Campos

Quando tratamos de especulação e valorização de imóveis em São José dos Campos, também é interessante entender o contexto destes itens no Brasil.

Segundo reportagem de Machado (2011), a valorização de imóveis no Brasil é a maior do mundo, chega a 229% nominais entre 1996 e 2010. São Paulo, tomada como referência de mercado, é a 1ª no topo do ranking, como mostra a pesquisa promovida pela Global Property Guide. A situação de São José dos Campos também não foi muito diferente, como mostra a reportagem a seguir do Jornal O Vale (2011):

Preço dos imóveis dobra em S. José em três anos, diz Creci - O VALE - 18/09/2011

Em três anos, o preço de imóveis na região subiu 110%. A média de preço do metro quadrado, que em 2008 era de R\$ 1.900, passou para R\$ 4.000 em 2011. Os dados são do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) do Vale do Paraíba.

Em alguns casos, como na região oeste de São José dos Campos, a valorização supera a constatada em São Paulo, onde o preço médio do metro quadrado foi para R\$ 4.022 este ano. No bairro Aquarius, é possível achar imóveis em que o valor do metro quadrado é de R\$ 5.000 em lançamentos.

Segundo o coordenador de pesquisa do Creci no Vale, André Turci, a valorização se deu para adaptar os imóveis ao valor de mercado. "Havia uma defasagem, mas esse reajuste acabou ultrapassando o preço que deveria ter sido implantado", afirma Turci.

Fonte: <http://www.ovale.com.br/nossa-regi-o/preco-dos-imoveis-dobra-em-s-jose-em-tres-anos-diz-creci-1.158678>

A tabela a seguir elaborada pela ACONVAP - Associação das Construtoras do Vale do Paraíba e SECOV - Sindicato da Habitação (2011), apresentam um rápido comparativo da valorização imobiliária de 2007 a 2011 no valor do imóvel urbano em São José dos Campos e sua comparação com outras correções e a cardeneta de poupança. Esta comparação é interessante porque foi posteriormente a 2007, que ocorreram a queda em ações na bolsa, o que provocou de certa forma o redirecionamento do capital para o mercado imobiliário, também é posterior a esta época o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida do governo federal, assim como a disponibilização de crédito no mercado.

Tabela 7 - Comparativo de valorização dos imóveis em São José dos Campos - 2007 e 2011

Bairro	Preço Venda R\$/m² Jun/07	Correção IGPM Fev./2011	Correção Poupança Fev/11	Preço Venda R\$/m² Fev/11	Varição do Preço de Venda Jun/07 - Fev/11
Vila Ema	R\$2.000,00	R\$2.585,00	R\$2.601,00	R\$3.900,00	195,0%
Pq. Industrial	R\$1.500,00	R\$1.939,00	R\$1.950,00	R\$3.150,00	210,0%
Jd. Satélite	R\$1.600,00	R\$2.068,00	R\$2.080,00	R\$3.100,00	193,7%
Jd. Esplanada	R\$1.700,00	R\$2.197,00	R\$2.210,00	R\$3.200,00	188,2%
Urbanova	R\$1.600,00	R\$2.068,00	R\$2.080,00	R\$3.150,00	196,9%
Aquários	R\$1.800,00	R\$2.327,00	R\$2.340,00	R\$3.900,00	216,7%
Santana	R\$1.600,00	R\$2.068,00	R\$2.080,00	R\$2.950,00	184,4%
Vila Adyana	R\$2.200,00	R\$2.844,00	R\$2.861,00	R\$4.500,00	204,5%

Fonte: SECOVI (2011), adaptado pela autora

Machado (2011), comenta ainda que em 2004 o mercado imobiliário estava quase parado, as reformas do crédito imobiliário introduzidas no começo do primeiro governo Lula mudaram este panorama. O resto veio com o aumento da renda, a queda dos juros e a retomada das construções. Mas há indicadores que sugerem um avanço demais do preço. Em apenas dois anos, o preço de apartamentos novos com um quarto em São Paulo dobrou. Entre 2008 e 2010, segundo a Embraesp, firma de avaliações de imóveis, unidades novas com dois a quatro quartos tiveram aumentos de preços de 40 a 60%, respectivamente.

Segundo reportagem publicada pela Imobiliária Projeto (2011), a valorização dos imóveis foi puxada pelo aumento do emprego e da renda do brasileiro, diminuição das taxas de juros e o lançamento do programa habitacional do governo "Minha Casa, Minha Vida". Como a procura por unidades foi muito intensa, houve uma redução dos estoques, o que fez com que os preços subissem.

Outro ponto importante, que contribuiu para procura e valorização dos imóveis, foi a queda das bolsas de 2007 e 2008, que tornou o investimento em ações menos interessante, com a abertura de crédito imobiliário pelo governo federal, o investimento na terra urbana tornou-se muito mais rentável, a grande procura pelo mercado em retenção da terra urbana, provocou também uma super valorização da mesma, assim como sua retenção para fins especulativos.

Isto também é justificado pela reportagem no site da UOL (2011), como segue:

Imóveis: investir em lotes pode ser uma alternativa rentável

A compra de um terreno sempre foi uma alternativa viável para quem não dispunha de muitos recursos, mas desejava ter uma casa própria. Hoje em dia, a facilidade de crédito tornou a compra da casa própria mais acessível, e a compra de lotes se tornou um investimento rentável. "É um excelente negócio, não há como perder dinheiro com a compra de terreno", afirma o diretor da Vallor Urbano, Sérgio Pereira.

De acordo com o diretor, a lucratividade é certa e pode variar de acordo com o lugar. Segundo ele, há casos que o lucro pode ultrapassar 150%. "A valorização de um lote, historicamente, nunca é inferior a 30% em termos reais", completa.

A localização, o padrão do loteamento, a infraestrutura dos arredores e o tipo de casa que será construída pode ser decisivo na valorização. Em alguns casos, o comprador pode recuperar o capital corrigido e ainda ganhar mais de três vezes o valor que aplicou. Para Pereira, a construção da casa é essencial para aumentar a lucratividade. "A margem de lucro pode ainda ser potencializada quando se agrega ao lote a construção de uma casa", explica.

Fonte: <http://casaeimoveis.uol.com.br/ultimas-noticias/infomoney/2011/09/08/imoveis-investir-em-lotes-pode-ser-uma-alternativa-rentavel.jhtm> de 08 de setembro de 2011.

É interessante ressaltar como já debatido neste trabalho, que este tipo de pensamento é muito comum no Brasil, assim a terra urbana é tratada como mercadoria e investimento, pois é garantia de valorização futura, o que contribui para a retenção da terra urbana para a expectativa de ganhos futuros com a valorização do imóvel. Esta valorização é fruto do trabalho de toda uma sociedade na construção do espaço urbano e que não é justamente repartido, os ganhos ficam somente para os proprietários dos imóveis, que decidem quanto a terra urbana deve custar, conforme já citado por Campos Filho (1992).

Como também já analisado nos tópicos 2.3 e 2.5.6 deste trabalho, a valorização da terra urbana poderia ser menor ou justamente distribuída se os governos municipais tomassem as medidas disponíveis, pois atualmente o Estatuto da Cidade provém de instrumentos suficientes para esta finalidade, como: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos e consórcio imobiliário. Assim, talvez o que falte, seja um planejamento ou uma política urbana mais eficiente e participação popular mais ativa para que estes tipos de instrumentos possam ser contemplados nos planos diretores municipais.

Agora esta pesquisa analisará o contexto de São José dos Campos, além do que foi apresentado no cenário do Brasil..

Como já foi apresentado, São Jose dos Campos, esta localizada entre dois importantes centros econômicos: São Paulo e Rio de Janeiro. Esta localizada próxima a São Paulo, Campos do Jordão e o Litoral Norte, que são grandes atrativos.

Atualmente é um importante pólo tecnológico, que engloba importantes indústrias, que empregam mão-de-obra altamente qualificada, contribuindo para uma renda per capita alta.

Por ter uma alta arrecadação a cidade, continuamente vem investindo em melhorias urbanas, que são vetores de atração de investimentos.

Conforme relatado pelo SECOVI (2011), O governo do estado decidiu transformar o Vale do Paraíba em Região Metropolitana com base em estudo preliminar feito pela Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano) que aponta a viabilidade do modelo. Esta transformação trará ao Vale do Paraíba

- aumento de repasses estaduais e federais,
- ampliação da força econômica e política
- eliminação das tarifas de DDD entre cidades

Outro aspecto que contribui para a valorização dos imóveis e gera a especulação imobiliária são os investimentos públicos. Há a intenção de ser instalada uma estação do TAV – Trem de Alta Velocidade em São José dos Campos, este também é um dos motivos que vem gerando um interesse crescente de investidores por terra urbana em São José dos Campos. É o que mostra a reportagem abaixo:

O estudo preliminar aponta que o Vale do Paraíba teria duas estações do TAV. A primeira seria na região de Aparecida - a estação poderia ficar em Aparecida ou na vizinha Potim - e a segunda a ser definida - o estudo inicial apontava viabilidade para São José dos Campos. Como aconteceu em 1977, o anúncio foi suficiente para causar especulação imobiliária.

Outras estações seriam implantadas no terminal do aeroporto de Guarulhos, outras no Rio (aeroporto Santos Dummont e Galeão), outra em Campinas (aeroporto de Viracopos) e uma outra no aeroporto de Campo de Marte, em São Paulo.

Fonte: <http://saopaulotremjeito.blogspot.com/2011/10/promessa-do-trem-bala-completa-34-anos.html>

Na reportagem a seguir o TAV (Trem de Alta Velocidade) novamente é apontado como motivo de aquecimento do mercado imobiliário. No entanto, é feito um comentário, sobre os espaços vazios em São José dos Campos, e fica claro que

para que o mercado imobiliário possa investir, há o interesse que o Poder Público faça primeiro as melhorias na infraestrutura necessária, ou seja, já há uma pressão do mercado por investimento que valorizem as atuais áreas que estão vazias.

Trem-bala deve aquecer mercado

Com novos investimentos que virão para São José dos Campos nos próximos anos, como a implantação da estação do TAV (Trem de Alta Velocidade), mais conhecido como Trem-Bala, o mercado imobiliário também espera para saber quais áreas que deverão ser beneficiadas pela passagem do trem.

ZONEAMENTO - Córdoba resalta ainda que a cidade tem muitos espaços urbanos vazios, principalmente nas regiões leste (Novo Horizonte, área próxima ao Núcleo do Parque Tecnológico) e Nordeste (região das Vilas Industrial e Tatetuba).

Entretanto, as construções naquela área ainda dependerão de definições da nova lei de zoneamento, que será discutida até o final desse ano.

"Para se investir nessas regiões, a prefeitura necessita implantar infraestrutura adequadas para que as construtoras possam oferecer empreendimentos de qualidade aos futuros proprietários", afirmou o presidente da Aconvap.

Fonte:

<http://www.aconvap.com.br/noticias.php?id=383&chave=aconvap%20na%20m%EDdia>

Mas um exemplo de valorização imobiliária devido ao investimento pelo Poder Público em infraestrutura, que provocou valorização dos imóveis:

Obras de Cury valorizam imóveis em 30% - 27.05.07

Investimentos da prefeitura nas zonas leste e norte incrementam mercado imobiliário; Câmara teme especulação

Os investimentos feitos pela Prefeitura de São José dos Campos em bairros até então de menor adensamento resultam na valorização de até 30% dos imóveis que margeiam as regiões beneficiadas com obras de infra-estrutura. A Câmara teme que a valorização desencadeada pelas benfeitorias públicas estimule a especulação imobiliária e cause prejuízos ao erário público.

Fonte:<http://www.aconvap.com.br/noticias.php?id=127&chave=aconvap%20na%20m%EDdia>

Assim, como a terra urbana bem localizada, o município de São José dos Campos se tornou alvo dos investidores. Estes vêm retendo a terra urbana tanto quanto podem na expectativa de ganhos futuros, como não há nenhum instrumento no Plano Diretor para combater a especulação, o investimento se torna muito rentável. Observe na reportagem a seguir, o que vem acontecendo na região Oeste do município, região com grandes vazios urbanos, com infraestrutura já instalada, bem localizada, onde estão instaladas a população de maior renda.

Em 08 de outubro de 2011, a AlphaVille São José dos Campos atingiu um feito inédito, já que em apenas 6 horas atingiu a marca de 900 lotes vendidos.

“Com VGV (Valor Geral de Vendas) total de R\$ 405 milhões, alcançado no dia de abertura de vendas, 98% do empreendimento foi comercializado, o que superou todas as expectativas da AlphaVille Urbanismo. “Fechamos o primeiro dia de vendas com um grande e excepcional resultado, o que comprova a qualidade do nosso empreendimento e confiança depositada em nossa marca”, afirmou o diretor de Vendas e Marketing da AlphaVille Urbanismo, Fábio Valle.

A previsão inicial da AlphaVille era realizar apenas o lançamento da primeira fase do empreendimento, no entanto, em função da grande aceitação e interesse do mercado, a segunda fase foi lançada simultaneamente. Foram comercializados lotes residenciais, comerciais e multiuso com metragens entre 450 m² e 1209 m².”

Fonte: <http://www.paraonline.com.br/alphaville-bate-recorde-de-vendas-de-sua-historia-no-lancamento-do-alphaville-sjc-ad/>

É interessante mencionar, que no dia do lançamento os lotes iniciaram com valor de R\$600 (seiscentos reais) o metro quadrado e terminaram sendo comercializados por R\$710 (setecentos reais) o metro quadrado. Na região o valor do metro quadrado é de R\$700 (setecentos reais) a R\$800 (oitocentos reais) dos lotes pronto para construir. O Alphaville será entregue somente daqui dois anos. Com menos de um mês após o lançamento os lotes já estão sendo repassados com ganhos de 10 a 15% no valor do metro quadrado. Realmente é interessante analisar que no mercado poucos são os investimento que dêem retorno desta ordem e neste espaço de tempo, quanto a terra urbana. Observe a reportagem a seguir, que comenta que o mercado de São José dos Campos tem uma grande procura por imóveis de alto padrão e a velocidade das vendas, além do interesse de investidores externos:

A demanda por imóveis de alto padrão está em alta em São José dos Campos. Entidades do setor afirmam que, apesar da fatura na oferta, há procura para que o mercado continue a crescer nos próximos anos. Imóveis em condomínios verticais ou horizontais na faixa de R\$ 700 mil a R\$ 1,5 milhão têm sido vendidos em menos de seis meses. É o caso do Helbor Paesaggio, no Jardim das Colinas, zona oeste de São José, no qual 50% do empreendimento foi vendido em cinco meses. “Ainda há muita procura por lançamentos de alto padrão. Mesmo com uma leve queda nos últimos dois meses, o setor apresenta crescimento em relação a 2010 e 2009”, afirma o gerente de vendas da Foco Imóveis, Frank Queres, 32 anos. O poder aquisitivo dos moradores da região é apontado como a principal razão para a demanda por imóveis de luxo. Pesquisa da FGV(Fundação Getúlio Vargas), divulgada em julho, mostra que 24% da população de São José integra as classes A e B, com renda mensal superior a R\$ 6.700, ocupando o 35 o lugar no ranking nacional de maior concentração de renda por habitante.

O mercado imobiliário aquecido na região tem atraído investidores de outras partes do Estado. Eles atuam na compra de lançamentos para revende-los posteriormente por um preço valorizado. A rentabilidade do negócio nunca é inferior a 30% e pode chegar a 150% ao ano, segundo estudo da Vallor Urbano, empresa de urbanização de terrenos residenciais e industriais. O sucesso desse tipo de investimento faz com que empreendimentos em fase de lançamento sejam cobichados antes mesmo da abertura oficial para vendas.

Investimento. Na zona oeste de São José, a nova 'coqueluche' do setor é o condomínio a ser construído pelo mesmo grupo investidor do Shopping Colinas. Com investimento de R\$ 225 milhões, o empreendimento de 460 mil metros quadrados ficará em uma área ao redor do clube Santa Rita, da AESJ (Associação Esportiva São José). Serão 220 mil metros quadrados de lotes colocados à venda. O VALE apurou que o preço do metro quadrado chegará próximo ao do AlphaVille, que chegou a R\$ 720.

Nem a instabilidade da economia mundial, que refletiu em demissões em fábricas da região, fez com que o mercado imobiliário entrasse em declínio. As entidades ligadas ao setor afirmam que há recessão no processo de vendas, mas, sem afetar a lucratividade das empresas. "Em geral, as pessoas estão comum receio maior de comprar", disse o gerente de vendas Frank Queres

Fonte: <http://www.dcabr.org.br/noticias/2011/docs/30-outubro-o-vale.pdf>

Outro aspecto importante foi que a nova lei de zoneamento também tornou-se mais restritiva na área mínima do lote urbano, de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para 200m² (duzentos metros quadrados), podendo no caso de habitação de interesse social o lote ter área de 140m² (cento e quarenta metros quadrados). Devido a procura pelos antigos lotes de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), novamente houve valorização da terra urbana em função da escassez do mercado. A alta no valor do imóvel foi de 100%, conforme mostra reportagem a seguir:

Novas regras no zoneamento provocam alta de 100% no valor de terrenos em bairros da periferia; cenário preocupa imobiliárias

A mudança na lei de zoneamento em São José, em agosto no ano passado, fez com que os lotes populares nas regiões periféricas da cidade tivessem valorização superior a 100%.

Com a nova regulamentação, o meio lote (ou lote popular), que antes tinha medida mínima de 125 metros quadrados, passou a ter, no mínimo, 200 metros quadrados.

Desta forma, os lotes em bairros como Jardim Mariana e Campos de São José, que antes eram adquiridos a R\$ 15 mil, agora custam de R\$ 35 mil a R\$ 40 mil.

O aumento no preço preocupa as entidades do setor imobiliário, que projetam uma diminuição no ritmo das vendas dessas regiões, onde o mercado estava em ritmo acelerado.

"A mudança vai segurar a venda. A cidade vive uma outra lógica e as pessoas perderam a noção do preço", afirmou o delegado regional do Creci (Conselho Regional dos Corretores Imobiliários), Denerval Machado de Melo.

A opinião é compartilhada pelo presidente da Aconvap (Associação das Construtoras do Vale do Paraíba), Cléber Córdoba. "Não temos nenhum

loteamento popular aprovado na nova lei. Não há dúvida que o lote de 200 metros quadrados dá mais conforto, mas o preço fica muito elevado.”

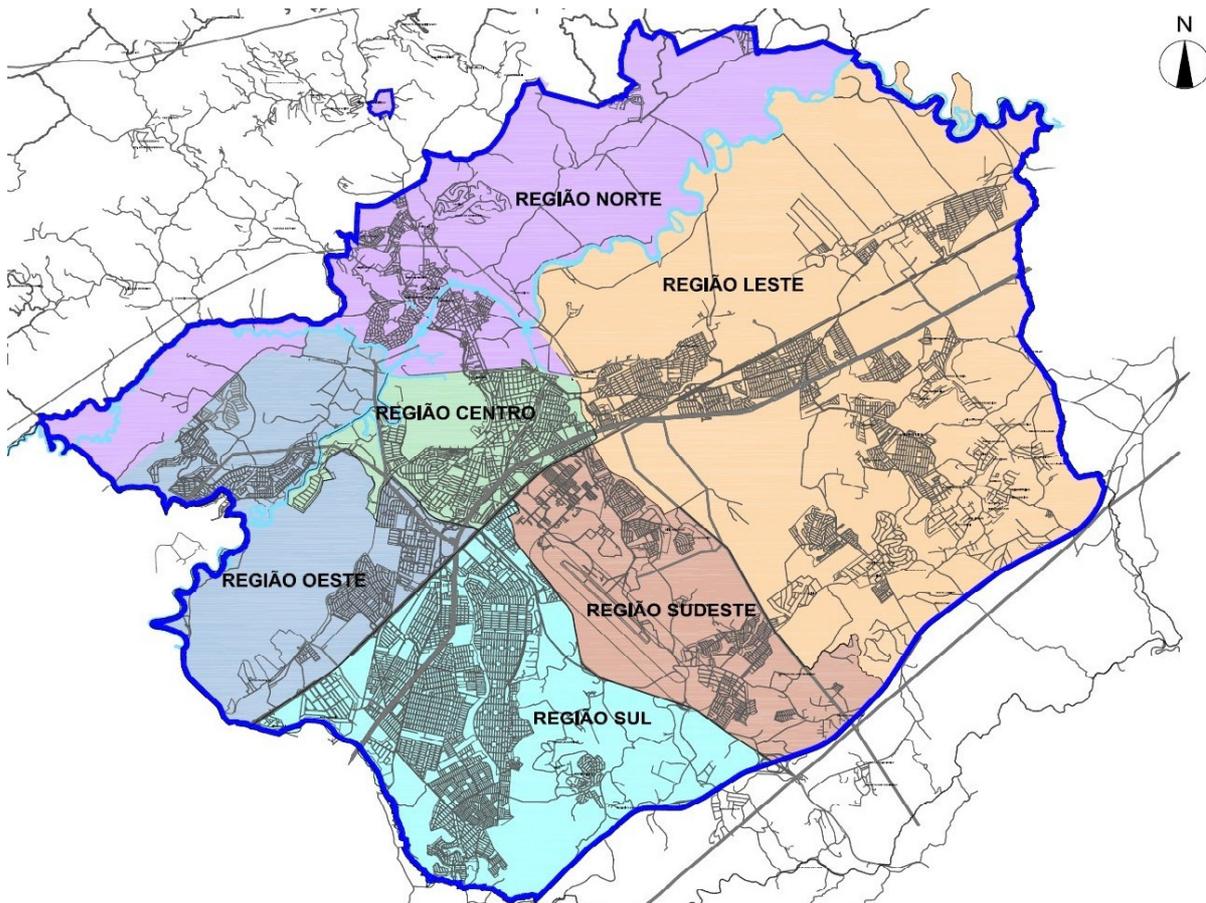
Fonte: <http://www.ovale.com.br/nossa-regi-o/mudanca-em-lei-valoriza-lote-popular-em-s-o-jose-1.163113>

Como demonstrado, devido ao grande atrativo do próprio município de São José dos Campos, a disponibilidade de crédito no mercado, e a falta de instrumentos de combate e controle a especulação imobiliária no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, é difícil a tarefa do Poder Público no controle e combate a especulação imobiliária, assim como, o cumprimento por este, da função social da cidade e da propriedade.

4.9 Região Oeste – Vazios urbanos e especulação

Conforme já mencionado o município de São José dos Campos é dividido em regiões geográficas, para exemplificar os vazios urbanos, neste trabalho foi escolhida a região Oeste, pois é uma região onde apresenta um considerável número de vazios urbanos com infraestrutura existente, proximidade e facilidade de acesso com a região Central e onde ocorre uma significativa especulação imobiliária.

A seguir é apresentado o mapa com as regiões geográficas do município de São José dos Campos.

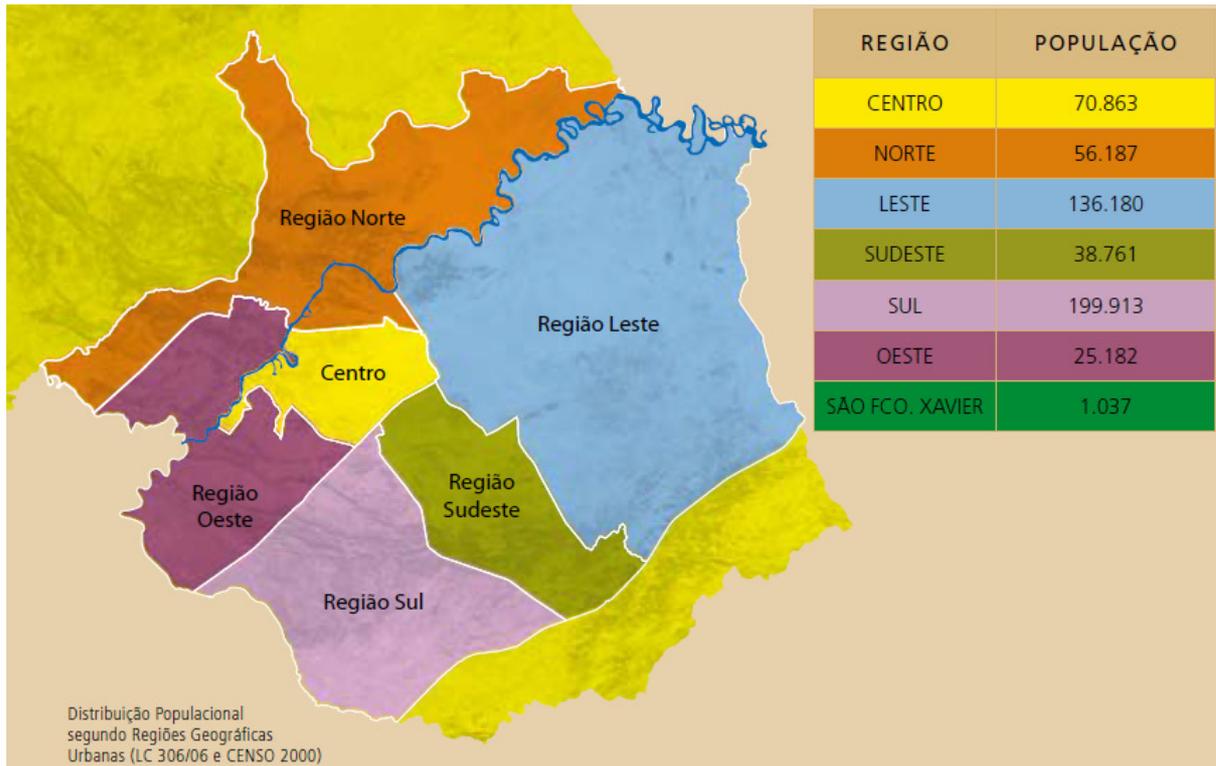


Mapa 6 – Regiões geográficas de São José dos Campos.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

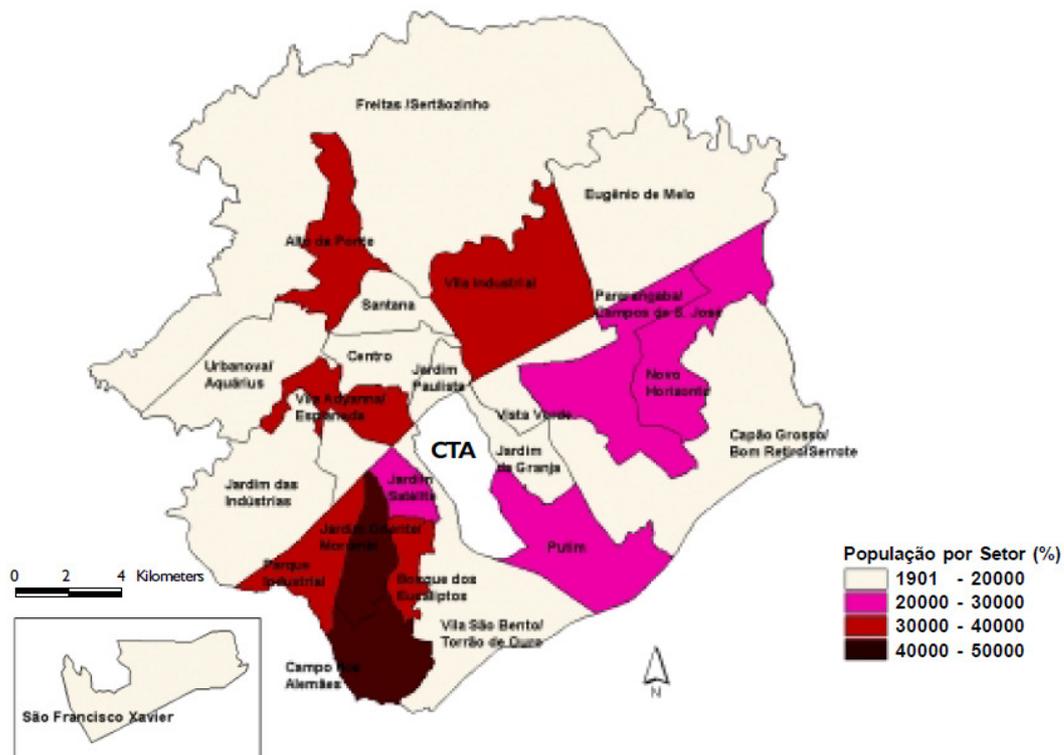
É interessante mencionar para análise deste tópico o que diz Campos Filho (1992, p.49), “a escassez da oferta de áreas totalmente urbanas e sua grande liquidez, transforma a venda das pequenas porções do solo urbano num verdadeiro leilão, onde os ricos puxam a fila dos preços, cada vez mais altos. Por sua vez, a elevação do preço da terra urbana, decorrente desses fatores, transforma o investimento em terrenos em destinação altamente atraente.”

Observe através dos mapas a seguir que a região Oeste é ocupada por uma população com alto poder aquisitivo. Esta região apresenta baixa densidade populacional, caracterizada por vazios urbanos e ocupação em grande parte por condomínios horizontais.



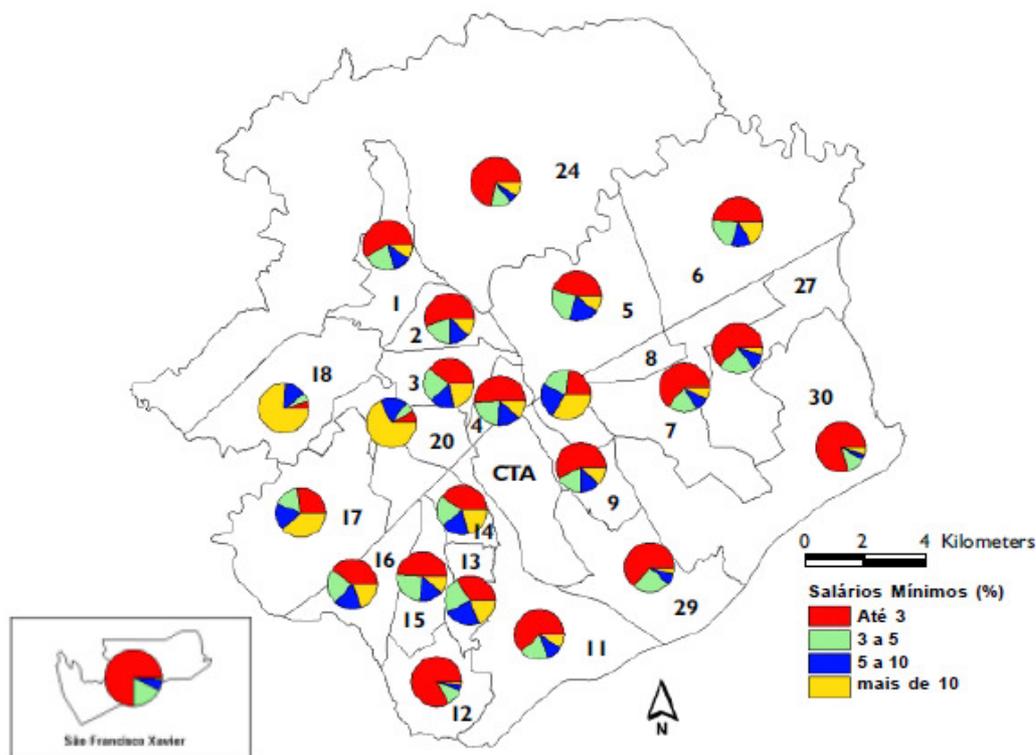
Mapa 7 – Regiões geográficas de São José dos Campos.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos



Mapa 8 – Unidades de planejamento de São José dos Campos.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos



Fonte: Pesquisa de Instrumentação do Planejamento Urbano e Avaliação do Déficit Habitacional em São José dos Campos. NEPO/UNICAMP/PMSJC, 2003.

Mapa 9 – Unidades de planejamento de São José dos Campos.

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos

É justamente a situação mencionada por Campos Filho (1992, p.49), que vem ocorrendo nesta região e elevando o valor da terra urbana no município como um todo. Como a elite não precisa do terreno para fins emergências, pois na maioria das vezes tem mais de um imóvel, pode escolher se quer ou não disponibilizar o imóvel para venda. Como a renda originária da valorização do imóvel é atraente, é preferível deixar o imóvel sem uso, aguardando sua valorização, mesmo porque também não há instrumentos no Plano Diretor previstos para combate a este tipo de uso inadequado da propriedade urbana para fins especulativos.

Essa retenção como já mencionado por várias vezes neste trabalho traz vários prejuízos, como:

- Escassez de oferta de imóveis disponíveis para venda devido à retenção dos imóveis, com isso o valor do imóvel sobe ou valoriza, fazendo com que outros imóveis que não são localizados nesta região também subam, com isso a população de menor renda, fica cada vez mais marginalizada nos locais periféricos, devido ao custo de aquisição da terra urbana;

- Outro prejuízo para a sociedade é que como a população de menor renda não tem condições de adquirir terrenos nos locais com maiores infraestrutura, acaba se deslocando onde sua renda, seja capaz de pagar, com isso cada vez mais são abertos loteamentos mais distantes para este tipo de população em locais, que nem sempre são de fácil acesso e dotados de equipamentos urbanos como as regiões mais bem localizada.

Na tabela 8 é apresentado um levantamento dos vazios urbanos da região Oeste.

Este levantamento foi realizado em grande parte, através da análise de imagens de satélite geradas pelo software Google Earth, juntamente com o mapa de loteamentos, dos loteamentos da região Oeste e em alguns casos em visita ao local.

Foram observados: a quantidade de lote em sua totalidade por loteamento, os lotes ocupados e o lotes vazios. Comparando o mapa do loteamento com a ocupação observada nas imagens de satélite.

Assim, foi possível observar que a região Oeste possui em média 32% de lotes vazios, retidos para fins especulativos. Como já foi apresentado, o loteamento Alphaville foi vendido totalmente em um dia, com 6 horas de vendas e somente será entregue daqui a dois anos. Vale ressaltar também que ele foi vendido a um preço igual ou levemente superior aos loteamentos de padrão similar, que já estão prontos, há mais de dez anos e alguns praticamente ocupados.

Este tipo de comportamento acaba elevado o preço dos imóveis, porque o proprietário do imóvel que tem seu lote num condomínio já consolidado, muitas vezes deduz, que se o dele esta pronto vale mais, do que o que ainda não esta, e assim por diante. Muitas pessoas compraram terrenos neste tipo de loteamento para fins especulativos, ou seja com fins de venda posterior, o mesmo também ocorre no condomínio Reserva do Parathey e Condomínio Residencial Jaguar, entre outros, da região Oeste.

Ao observar a tabela 8, verifica-se que os loteamentos anteriores a 1990 já são mais antigos e possuem em sua maioria grande consolidação urbana, portando apresentam uma menor porcentagem de vazios, mas ainda assim estes existem.

Vale destacar, que na tabela 8, também foram colocados alguns loteamentos, da região Centro, como: Chácara Serimbura, Jardim do Golfe, Reserva

das Figueiras e Chácara dos Eucaliptos, porque perante o mercado imobiliário eles são tratados como localizados na região Oeste, embora situados na região Central.

Tabela 9 - Vazios urbanos, São José dos Campos - 2011

LOTEAMENTOS - REGIÃO OESTE						
Loteamento	Ano de Aprovação	Padrão	Nº Lotes	Lotes ocupados	Lotes Vazios	% de Lotes Vazios
Condomínio Residencial Jaguary	2007	Alto	328	14	314	95,7%
Condomínio Redidencial Paratehy	2003	Alto	448	17	431	96,2%
Urbanova VII (Altos da Serra IV, etc)	1992	Alto	916	133	783	85,5%
Urbanova VI (Campo Del Fore)	1991	Baixo	40	40	0	0,0%
Urbanova VI (Altos da Serra V, etc)		Alto	207	138	69	33,3%
Total		-	247	178	69	27,9%
Urbanova V (Floradas da Serra, prédios)	1990	Alto	431	203	228	52,9%
Urbanova IV (Altos da Serra III, etc)	1990	Alto inferior	235	205	30	12,8%
Urbanova IVA (altos da Serra IV, etc)	1991	Alto inferior	53	37	16	30,2%
Urbanova III (Altos da serra II)	1990	Alto	254	53	201	79,1%
Urbanova III (Cond. Solares da Serra)		Baixo	26	26	0	0,0%
Total		-	280	79	201	71,8%
Urbanova II (Beija Flor, Recanto da Serra Altos da Serra I)	anterior a 1990	Alto	635	574	61	9,6%
Urbanova I (Portal da Serra, Morada da Serra Eldorado, Chácara dos Lagos)	anterior a 1990	Alto	1022	898	124	12,1%
Mont Serrat (em construção)	2007	Alto	110	0	110	100,0%
Jardim Limoeiro e Pôr do Sol	anterior a 1990	Médio	395	347	48	12,2%
Jardim das Indústrias	anterior a 1990	Médio	3641	3479	162	4,4%
Jardim Alvorada	anterior a 1990	Médio	663	637	26	3,9%
Jardim Cassiano Ricardo (só prédio)	anterior a 1990	Alto	4	4	0	0,0%
Jardim Aquárius	anterior a 1990	Alto	62	61	1	1,6%
Parque Residencial Aquárius	anterior a 1990	Alto	524	459	65	12,4%
Jardim Altos do Esplanada	anterior a 1990	Alto	4	4	0	0,0%
Sunset Park	anterior a 1990	Alto	220	206	14	6,4%
Reserva da Barra (em construção)	anterior a 1990	Alto	46	0	46	100,0%
Bosque Imperial	anterior a 1990	Alto	96	95	1	1,0%
Jardim Colinas	anterior a 1990	Alto	900	862	38	4,2%
Alphaville (em construção)	2011	Alto	1015	0	1015	100%
Total Lotes			12802	8749	4053	32%
LOTEAMENTOS - REGIÃO CENTRO COM CARACTERÍSTICAS SIMILARES E PRÓXIMOS A REGIÃO OESTE						
Cond.Chacara do Eucaliptos	1991	Alto	27	27	0	0,0%
Reserva das Figueiras	2006	Alto	31	1	30	96,8%
Jardim do Golfe (em construção)	2008	Alto	452	0	452	100,0%
Cond. Chácara Serimbura	2001	Alto	202	22	180	89,1%
Total Lotes			712	50	662	93%

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos e Google Earth

Logo abaixo, seguem várias imagens de satélite (Imagens 01 à 06) da região Oeste do município de São José dos Campos, obtidas pelo *software* Google Earth. A exposição destas imagens procurar retratar os vazios urbanos e os tipos de

ocupação nesta região, como também procurar dar uma melhor interpretação da tabela 8.

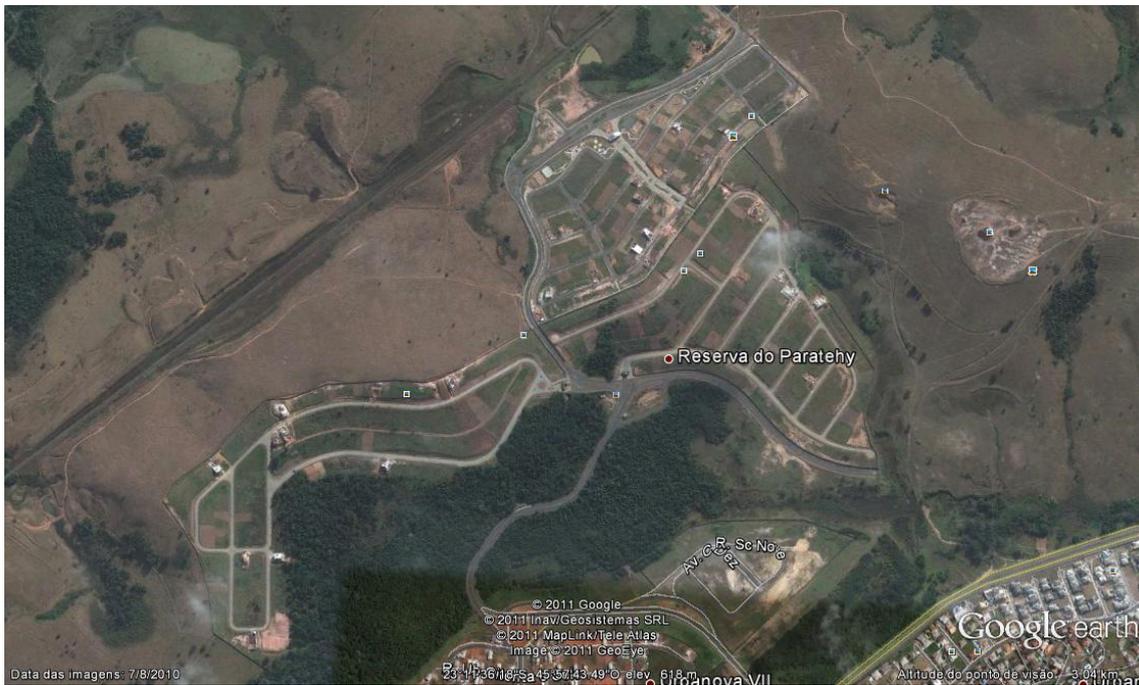


Imagem 1 – Condomínios Reserva do Parathy e Jaguary

Fonte: Google Earth



Imagem 2 – Urbanova VII, Urbanova V, Urbanova III e Urbanova II

Fonte: Google Earth



Imagem 3 – Urbanova I (Oeste), Chácara Serimbura (Centro) e Jardim do Golfe (Centro)
 Fonte: Google Earth



Imagem 4 – Urbanova I, Condomínio MontSerrat e localização do futuro Alphaville
 Fonte: Google Earth

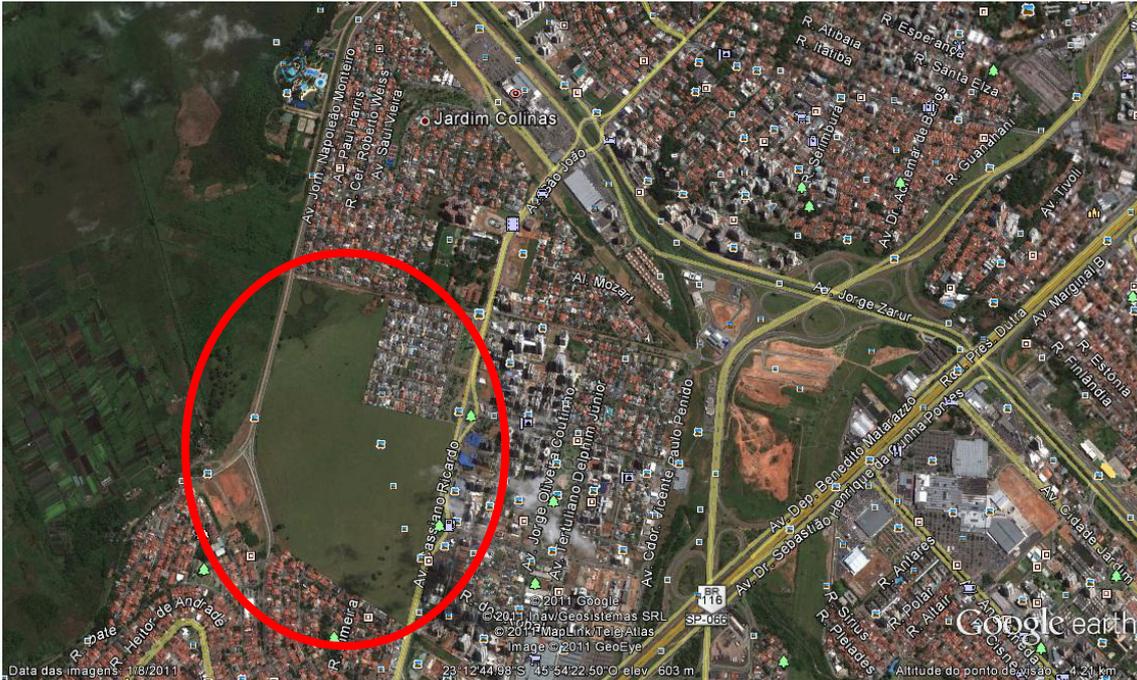


Imagem 5 – Gleba ao lado do condomínio Residencial Sunset Park
 Fonte: Google Earth

Além dos loteamentos já comentados, na região Oeste há uma grande vazia urbano com cerca de 580 mil metros quadrados, que já há muito tempo não é dado o devido uso, num entorno urbano já bem consolidado. Esta área seria capaz de abrir mais ou menos quinhentos lotes para fins residenciais, computando já toda a infraestrutura de loteamento, somente como parâmetro de comparação.

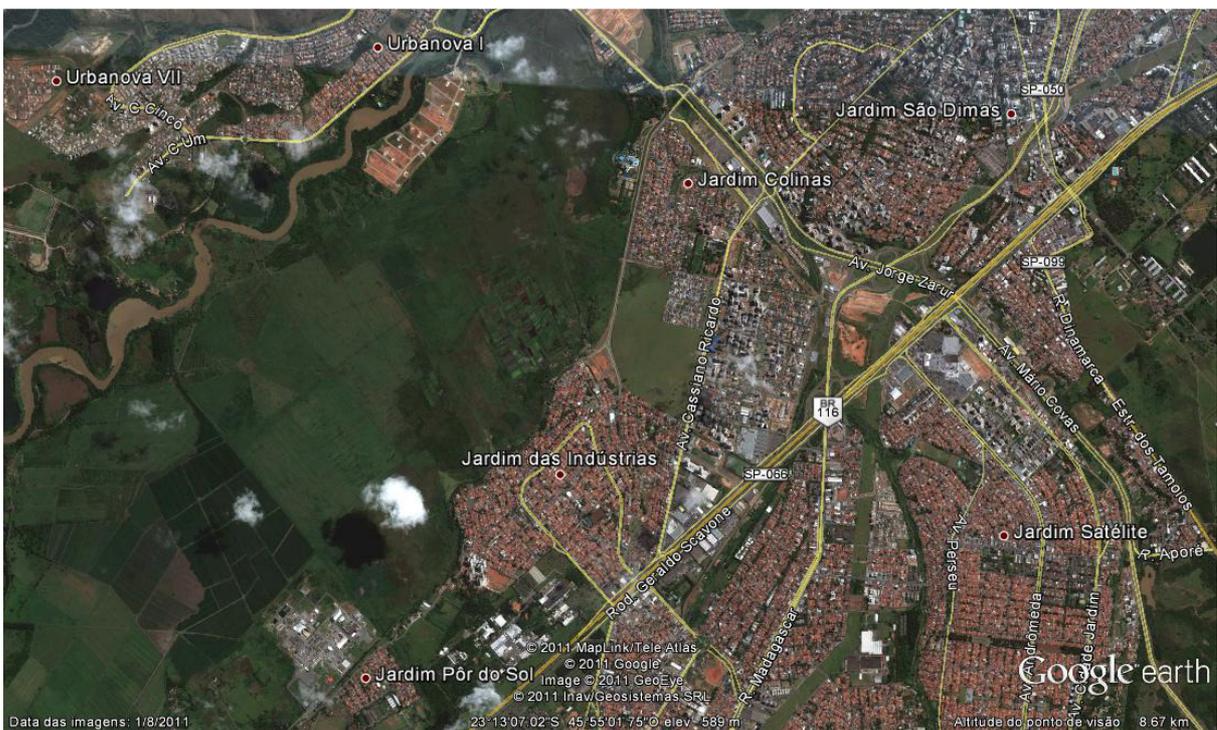


Imagem 6 – Região Oeste compreendida pela entorno do Jardim das Indústrias e Urbanovas
 Fonte: Google Earth

Com o objeto de estudo desta pesquisa é uma análise do o Plano Diretor e a especulação imobiliária em São José dos Campos, o resultado desta pesquisa mostrou, que a falta de mecanismo que não foram previstos no Plano Diretor, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos e consórcio imobiliário, levam o Poder Público e a população a ficarem sem ação diante de situações como as que estão sendo vivenciadas, onde há uma grande retenção de imóveis urbanos para fins de posterior revenda e ganho de capital, principalmente nas mãos de uma população de maior poder aquisitivo, que pode decidir quando quer vender e por qual valor quer vender. Assim é complicado o controle e combate a especulação imobiliária no município.

Essa situação acarreta prejuízos para toda a sociedade, pois não é possível garantir a função social da cidade e da propriedade. Os custos provenientes da especulação imobiliária, poderiam ser revertidos para outras áreas deficitárias, se houvessem formas de coibir tal situação.

Apontando ainda, que no momento em que foi elaborado o Plano Diretor de São José dos Campos em 2006 a situação era um pouco diferente, após 2007 uma série de fatores inclusive a nível nacional fizeram o valor dos imóveis subirem, como já foi relatado neste trabalho, mas São José dos Campos já era uma cidade atrativa em vários aspectos, como: em termos de localização, representatividade econômica e também devido ao seu grande parque industrial, o que já acarretaria por si só, investidores interessados na terra urbana.

5. CONCLUSÃO

Através deste trabalho foi possível verificar que o processo de industrialização no país, levou a urbanização das cidades. Esta urbanização não foi acompanhada de um planejamento urbano adequado, pois não haviam recursos suficientes para serem distribuídos em infraestrutura para todas as localidades, assim estes recursos se concentraram nas áreas ocupadas pela classe dominante. Estes investimentos como escassos provocaram a valorização da terra urbana. Essa valorização passou a ser interessante porque devido as sucessivas crises que o país passava a partir da década de 70, não era tão seguro investir nos meios de produção, como indústria e agricultura, que produzem riqueza, assim o capital de investimento passou a se voltar para a terra urbana com expectativa de ganhos futuros, gerando assim vazios urbanos e especulação imobiliária, assim tem início a terra tratada como mercadoria e possibilidade de investimento.

Esse tipo de situação gerou expulsão dos menos favorecidos, aqueles que não poderiam pagar pela terra urbana, para as regiões periféricas, regiões estas muitas vezes desprovidas dos equipamentos urbanos necessários, assim com da infraestrutura adequada.

Esta situação gerou, juntamente com a conjuntura política que passava o país nas décadas de 70 e 80, um enorme descontentamento por parte da população levando ao Movimento de Reforma Urbana, que conseguiu na Constituição de 1988 estabelecer uma capítulo para a Política Urbana no âmbito municipal, porém, este capítulo só foi regulamentado com a criação do Estatuto da Cidade no ano de 2001.

Este mesmo cenário não foi muito diferente no município de São José dos Campos, apesar do mesmo desde 1958 contar com Plano Diretor.

De 1930, quando se iniciou o processo de urbanização até ano de 2001, um longo caminho pela urbanização das cidades foi percorrido, sem regulamentação da política urbana, o que deixou para trás muitos problemas como: vazios urbanos, ocupações irregulares, especulação imobiliária, altos custos em infraestrutura para atendimento de toda demanda, em fim, acesso desigual a terra urbana, etc.

Assim, através da Constituição ocorre uma dos maiores apelos na questão urbana, que a propriedade cumpra sua função social em prol do bem-estar coletivo, para que assim, as cidades tornem-se mais justas para todos. Este apelo foi

regulamentado pelo Estatuto da Cidade, dessa forma a propriedade urbana não deveria beneficiar somente o indivíduo e sim a toda a coletividade, dessa forma ela não deve ser objeto de especulação imobiliária, ou seja, a terra não deve ficar ociosa esperando a valorização obtida pelo processo de construção da cidade por toda sociedade, assim a terra urbana deve ter um uso. Pois a sua ociosidade contribui para maiores gastos com infraestrutura e equipamentos urbanos, pois é necessário ir mais longe para atender as novas regiões periféricas que se formam em função de existirem vazios na malha urbana já consolidada.

Quando não é possível levar os equipamentos urbanos e infraestrutura para as regiões periféricas, estas passam a não usufruir da terra de forma justa e igualitária. Além de que, todo dinheiro público gasto a mais com este fim, poderia ser revertido em outras melhorias para a população. A cidade somente cumpre sua função social, quando provém acesso igualitário aos bens e equipamentos urbanos de saúde, educação, assistência social, habitação, saneamento, lazer, emprego e renda, de forma que estes sejam usufruídos por todos, independentemente de sua condição social.

Outro importante fator para que a propriedade e a cidade cumpram sua função social é a gestão democrática, ou seja, a população tem que atuar como ator principal na participação da elaboração das políticas públicas da cidade, assim como na implementação e monitoramento destas políticas, para que o planejamento da cidade seja para todos e não somente, como no começo de nosso processo de urbanização, para poucos.

É importante considerar, que o Estatuto da Cidade reúne importantes instrumentos urbanísticos, tributários e jurídicos que podem garantir efetividade ao Plano Diretor, responsável pelo estabelecimento da política urbana na esfera municipal e para pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como preconiza o artigo 182 da Constituição Federal.

Mas para combate e controle da retenção de terrenos, que geram os vazios urbanos, com vistas a especulação imobiliária, é essencial que no Plano Diretor sejam previstos instrumentos do Estatuto da Cidade como:

- Com o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios espera-se otimizar os investimentos públicos realizados e aumentar a oferta de imóveis no mercado, e vista de dar uma utilização forçada do imóvel, assim controlando de certa forma sua valorização.

- Com o IPTU Progressivo no Tempo: espera-se punir com um tributo de valor crescente, ano a ano, os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mau aproveitamento acarrete prejuízo à população. Aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.
- Com a desapropriação: espera-se dar destinação correta de utilização ao imóvel, já que decorridos 5 anos de aplicação de IPTU progressivo no tempo e não houve sua utilização
- Consórcio imobiliário: é um importante instrumento combinado ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, quando o proprietário não tem condições de dar utilização ao imóvel, assim o município o faz de forma consorciada com o proprietário.

Estes instrumentos são essenciais pois forçam o uso do solo urbano, ou seja, forçam a ocupação dos vazios, mas aplicação destes instrumentos dependem de sua previsão no Plano Diretor.

Quando tratamos do município de São José dos Campos ao analisar seu Plano Diretor observamos, que nenhum destes instrumentos foram previstos, o que dificulta o combate e controle da especulação imobiliária que vem ocorrendo no município.

Agrega-se a essa situação, o fato do município hoje ser um grande atrativo aos investidores, o que reflete num crescente mercado imobiliário, pois o município está localizado, conforme foi apresentado entre os dois maiores centros econômicos do país, proximidade com a capital paulista, aeroporto internacional de Guarulhos, Porto de São Sebastião, Litoral Norte e Campos de Jordão, que são grandes atrativos de negócio turismo. Ainda é cortado por importantes malhas rodoviárias do país, facilitando assim o transporte entre regiões pelo município

A consolidação do município como pólo tecnológico e a consolidação do Parque Tecnológico Municipal são outros atrativos para investidores. Soma-se a isso a possibilidade de implantação de uma estação do Trem de Alta de Velocidade e a transformação da região do Vale do Paraíba em região metropolitana, o que geraria maiores repasses de tributos.

Ainda soma-se a tudo o fato de São José dos Campos em 2008 ter apresentado o 18º maior PIB do país.

Isso tudo sem controle gera uma especulação imobiliária na terra urbana sem precedentes e quem sofre é toda a consequência desta situação é a sociedade.

Isso pode ser observado nos altos índices de valorização da terra urbana apresentados em São José dos Campos.

Por fim, através desta pesquisa foi possível compreender e refletir como a especulação imobiliária ocorre e suas consequências para a sociedade. Porém, foi possível verificar, que há formas de inibir este tipo de situação, sendo hoje o Plano Diretor o principal mecanismo para este fim. Também foi importante verificar, que é necessário que o Plano Diretor englobe instrumentos específicos para este fim, como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação e consórcio imobiliário. Com isso, é possível atender a função social da cidade e propriedade, no que diz respeito, a prevenção e inibição da especulação imobiliária, para alcance ou contribuição neste quesito, de cidades mais justas e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

ACONVAP – ASSOCIAÇÃO DAS CONSTRUTORAS DO VALE DO PARAÍBA. **Obras do Cury valorizam imóveis em 30%**. 27 mai. 2007. Disponível em <<http://www.aconvap.com.br/noticias.php?id=127&chave=aconvap%20na%20m%ED dia>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em 01 de setembro de 2011.

_____. **Lei.n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento solo urbano e dá outras providências. Disponível em <http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em 20 de outubro de 2010.

_____. **Lei No 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 01 de setembro de 2011.

_____. **Lei No. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em <http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta, 1936. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 2 ed. – São Paulo: Studio Nobel, 1992. - (Coleção Cidade Aberta).

CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anacláudis (org). **O Estatuto da Cidade : comentado** = The City Statute of Brazil : a commentary / organizadores Celso Santos Carvalho, Anaclaudia Rossbach. – São Paulo : Ministério das Cidades : Aliança das Cidades, 2010. 120 p. : il.

CESAR JUNIOR, Carlos Eugênio Montecarlo. **O ser arquiteto-urbanista**. Taubaté, Cabral Editora Universitária.

CHOAY, Françoise. **O urbanismo, utopias e realidade, uma antologia**: São Paulo, Perspectiva: 1965.

DITTAMAR, Adriana Cristina Corsico. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise de transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba** – Paraná, - Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

FEREZIM, Renato. **Promessa do trem-bala completa 34 anos**. 16 de out. 2011. Disponível em <<http://saopaulotremjeito.blogspot.com/2011/10/promessa-do-trem-bala-completa-34-anos.html>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1991.

GUIMARÃES, Pedro Paulino. **Configuração urbana: evolução, avaliação, planejamento e urbanização**. São Paulo: Prolivos, 2004. 260p.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades – São José dos Campos – SP**. Rio de Janeiro: 2011. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default2.php>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

JORNAL O VALE. **São José dos Campos pode viver um novo 'boom' imobiliário em 2011**. 20 jan. 2011. Disponível em <<http://www.digitalflip.com.br/ovale/flip/Edicoes/00252%3D20-01-2011/03.PDF>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

JORNAL ELETRÔNICO VNEWS. São José: **Marcada por reclamação e polêmica, Lei de Zoneamento é aprovada durante a madrugada**. 02 de jul. 2010. Disponível em <<http://www.vnews.com.br/noticia.php?id=74924>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

JUSBRASIL NOTÍCIAS. **Defensoria Pública em São José dos Campos obtém decisão que suspende revisão da Lei de Zoneamento municipal**. 12 jul. 2010. Disponível em <<http://anadep.jusbrasil.com.br/noticias/2278401/defensoria-publica-em-sao-jose-dos-campos-obtem-decisao-que-suspende-revisao-da-lei-de-zoneamento-municipal>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

LIMA, C. M.; HARDT, L. P. A.; OBA, L. T. **Áreas vagas em Curitiba: contraposição entre a cidade idealizada e a cidade realizada**. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTE E SOCIEDADE – ANPPAS, 2006. Brasília: ANPPAS, 2006.

MACHADO, Antônio. **Valorização de imóveis no Brasil já é a maior do mundo, e chega a 229% nominais entre 1996 e 2010**. 2011. Disponível em

<<http://www.ibef.com.br/ibefnews/pdfs/159/temalivre.pdf>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. 64p.

O VALE. **Imóvel e alto padrão e a nova aposta do mercado em São José dos Campos**. 30 out. 2011. Disponível <<http://www.dcabr.org.br/noticias/2011/docs/30-outubro-o-vale.pdf>>. Acesso 30 de outubro de 2011.

O VALE. **Preço do imóveis dobra em São José dos Campos em três anos, diz CRECI**. 18 de set. 2011. Disponível em <<http://www.ovale.com.br/nossa-regio/preco-dos-imoveis-dobra-em-s-jose-em-tres-anos-diz-creci-1.158678>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

O VALE. **Mudança em lei valoriza lote popular em São José**. 30 set. 2011. Disponível em <<http://www.ovale.com.br/nossa-regio/mudanca-em-lei-valoriza-lote-popular-em-s-o-jose-1.163113>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

PARÁ ON LINE. **AlphaVille bate recorde de vendas de sua história no lançamento do AlphaVille SJC**. 21 out. 2011. Disponível em <<http://www.paraonline.com.br/alphaville-bate-recorde-de-vendas-de-sua-historia-no-lancamento-do-alphaville-sjc-ad/>>. Acesso em 21 de outubro de 2011.

PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano diretor e gestão urbana**. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/ UFSC; Brasília: CAPES: UAB, 2010.

PORTAS, N. **Do vazio ao cheio**. In: **Cadernos de Urbanismo, A globalização da economia e a vida nas cidades**, Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, n.3, 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Atlas da condições de vida em São José dos Campos**. 2003. Disponível em <<http://www.sjc.sp.gov.br/media/26424/atlas.pdf>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Cidade empreendedora**. Disponível em <<http://servicos.sjc.sp.gov.br/sde/cartilha/Default.html>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Informações municipais**. Disponível em <<http://www.sjc.sp.gov.br/>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Lei Complementar nº306 de 17 de novembro de 2006 – Plano Diretor**.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI 2006 - Diagnóstico**. 2006. Disponível em <http://www.sjc.sp.gov.br/media/24560/2006_pd_diagnostico.pdf>. Acesso em 01 de outubro de 2011.

PROJETO IMOBILIÁRIA. **Preço de imóvel deve ficar estável em 2011, no Vale do Paraíba**. Disponível em

<http://www.projetoimob.com.br/index.php?pag=noticias_ver&id=16>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. **São José dos Campos**. Disponível em

<<http://www.seade.gov.br/produtos/perfil/perfilMunEstado.php>>. Acesso em 30 de outubro de 2011.

SILVA JÚNIOR, Jeconias Rosendo da., PASSOS, Luciana Andrade dos. **O negócio é participar: a importância do plano diretor para o desenvolvimento municipal**. – Brasília DF: CNM, SEBRAE, 2006. 32 p.

SILVA, J. B. X. da. **Estatuto da Cidade**. 2003. Disponível em <http://www.revistamunicipal.com.br/artigos/artigo_ler.php?codigo=1>. Acesso em 27 de nov. 2003.

Silva, Edna Lúcia da; Menezes, Estera Muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação** – 3. ed. rev. atual. Florianópolis: Laboratório de Ensino a Distância da UFSC, 2001. 121p.

TARNOWSKI, Camila Martinez Lima. **Percepção da paisagem: estudo sobre vazios urbanos no centro de Curitiba**, Paraná. Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2007.

UOL. **Imóveis: investir em lotes pode ser uma alternativa rentável**. 08 set. 2011. Disponível em <<http://casaeimoveis.uol.com.br/ultimas-noticias/infomoney/2011/09/08/imoveis-investir-em-lotes-pode-ser-uma-alternativa-rentavel.jhtm>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.

VILAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986. (cadernos de educação política – Série sociedade e Estado: 16)

VALELAR. **Paciência na hora de comprar imóvel em São José dos Campos**. 09 mai. 2011. Disponível em <<http://www.valelar.com.br/2011/05/09/paciencia-na-hora-de-comprar-imovel-em-sao-jose-dos-campos/5828>>. Acesso em 20 de outubro de 2011.