

A VARIAÇÃO NOS VALORES DA TERRA NA MACROZONA OESTE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS: CONTRADIÇÕES E SIMILARIDADES ENTRE OS BAIROS URBANOVA E LIMOEIRO ENTRE 1997 E 2005.

*Mateus de Godoi Maria*¹, *Friedhilde M. K. Manolescu*²

^{1,2} Universidade do Vale do Paraíba – UNIVAP, Programa de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional.
Av. Shishima Hifumi nº 2911 Urbanova, CEP: 12244-000, São José dos Campos/SP,
mateusgodoi@hotmail.com, frida@univap.br

Resumo - Este artigo tem como objetivo principal, demonstrar as contradições existentes no mercado de terra na cidade de São José dos Campos utilizando como exemplo dois bairros localizados na macrozona Oeste da cidade: Urbanova e Limoeiro. Neste sentido, foi realizado um levantamento dos valores venais, retirados diretamente da Planta Genérica de Valores do Município, e os valores de mercado da terra, levantados junto às empresas imobiliárias. Verificou-se, também, o processo de ocupação desses dois bairros, com a utilização de ortofotos aéreas, de 1997 e 2000, e imagens de satélites, obtida em 2005, as quais possibilitaram compreender a evolução e intensidade da ocupação das áreas estudadas ao longo desse período. Procurou-se entender as políticas públicas do município de São José dos Campos em relação a tais áreas, a influência do mercado de terras na economia da cidade e no desenrolar da especulação imobiliária existente nessa macrozona específica.

Palavras-chave: Mercado de Terras, Especulação Imobiliária, Políticas Públicas.

Área do Conhecimento: Ciências Sociais e Aplicadas

Introdução

O município de São José dos Campos passou por um momento de revitalização industrial a partir dos anos de 1990. A privatização da Embraer e o reinício do crescimento econômico do Brasil, motivado por um soerguimento da economia mundial após a depressão dos anos 1980, causaram um reaquecimento do setor imobiliário, impulsionado pela criação de novos postos de trabalho especializados exigidos pelas indústrias (principalmente a EMBRAER) e que são preenchidos, em parte, por pessoas vindas de outros municípios. Como resultado, percebe-se que houve uma forte demanda, no mercado imobiliário por habitações.

A cidade, que anteriormente era considerada industrial, adquiriu nova dinâmica baseada no setor de serviços e comércios vinculados à indústria. A partir do final dos anos de 1990, as construtoras e empreendedoras iniciaram um forte investimento imobiliário a fim de atender à crescente demanda por novas habitações ou escritórios. Houve uma pressão para que o Poder Público revisasse a lei de zoneamento editada anteriormente (1990), para haver um melhor aproveitamento das terras à disposição do capital imobiliário.

A Lei complementar número 165/97 de 15 de dezembro de 1997, definiu novos locais e formas de ocupação obedecendo às novas funções que

cada macrozona passou a exercer e que foram definidas pelo Plano diretor de 1995. Segundo o texto original da lei complementar, esta: “*Dispõe sobre a ordenação do território mediante controle do parcelamento do uso e da ocupação do solo no município de São José dos Campos*”. Essas mudanças foram sentidas com mais intensidade na Macrozona Oeste, tanto no que diz respeito às mudanças espaciais quanto à valorização da terra. Porém, verifica-se também que Poder Público considera lugares com diferentes características sócio-econômicas, portanto necessidades de investimento e atenção diferentes, da mesma forma, não refletindo esta postura no mercado de terras. É este aspecto que esta pesquisa procurou estudar: as contradições existentes no mercado de terras na cidade de São José dos Campos utilizando como exemplo dois bairros localizados na macrozona Oeste da cidade.

Segundo Corrêa et. Al. (1999 p. 61) a divisão social do espaço urbano é um produto da existência de classes sociais, e sua origem está ligada desde os primórdios às concepções de cidade e de classes. Para o autor “...a segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais...”, cuja divisão do trabalho e as contradições do sistema capitalista colaboram para que essa segregação se torne um mecanismo de fragmentação dessas classes nos espaços urbanos. Dentro desta perspectiva, o bairro do Limoeiro apresenta algumas características

ligadas à segregação, ocasionadas pela falta de poder aquisitivo, distância do centro, padrão das construções do bairro, etc. O Urbanova, possui também características físicas que tornaria, na teoria, o bairro uma área de segregação e de ocupação por uma parcela de menor poder aquisitivo. Isso não ocorre devido à importância da classe dominante nesse mecanismo, pois segundo Correa et. al. (1999) “ela é quem define quais são as melhores áreas para ocupação e ainda os valores pagos por essas terras”. O Município considera os dois bairros semelhantes para a cobrança do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), ao considerar os mesmos valores de metro quadrado de terras não construídas na Planta Genérica de Valores.

Portanto, parte das possíveis explicações para as contradições existentes na cidade, e em qualquer espaço urbano, é respondida com a análise das funções exercidas pelo Estado e pela própria classe dominante que, como cita Campos Filho et. al. (1992), “*se infiltra no Estado para atingir seus objetivos de forma legitimada e definir a organização da cidade conforme os interesses próprios*”, ou seja, é o próprio Estado, legislando em causa própria.

Caracterização da Macrozona Oeste

A Macrozona oeste de São José dos Campos é a menor região em dimensão territorial, mas é a que abriga os novos bairros com maior proximidade do centro, por isso possuem em geral um valor de terra elevado e com regras mais exigentes de construção.

Mudanças expressivas na lei de zoneamento da cidade em 1997 auxiliaram na valorização dessa macrozona. Nessa pesquisa foram focados dois bairros localizados na Macrozona Oeste: O Urbanova e o Limoeiro. A escolha desses bairros levou em consideração as similaridades e contradições mascaradas entre os mesmos, fornecendo informações importantes sobre as políticas públicas do município e ainda sobre o mercado especulativo de terras, que ocorre de forma mais acentuada nessa região, por se tratar de uma área ocupada em grande parte por uma classe mais abastada e que normalmente pode escolher o local onde deseja habitar, como cita Corrêa et. al. (1999, p. 62) discorrendo sobre a

terra urbana “...que tem uma produção lenta e cara, o que gera um mercado altamente restrito às classes que podem obtê-las a curto ou longo prazo”.

A Contradição da Planta Genérica de Valores

Para haver possibilidade de comparação entre os valores de mercado e os valores venais das terras urbanas não edificadas do município, foi realizado um levantamento diretamente na Planta Genérica de Valores da cidade (PGV), obtendo um valor médio por bairro de tais valores venais das terras. Os Valores de Mercado foram levantados diretamente junto aos agentes credenciados imobiliários, que forneceram somente o valor de mercado dos terrenos, desconsiderando as edificações existentes.

Os levantamentos realizados demonstram contradições entre os dois bairros, e isso tem relação direta com o mercado de terras local. O gráfico 1 mostra as discrepâncias entre os valores de mercado do Limoeiro e do Urbanova e ainda a similaridade proporcional dos valores venais entre os dois bairros.

Fica evidenciado, ao se cruzarem os valores do mercado de terra dos dois bairros, que o Urbanova possui um valor de mercado quase 94,44% maior do que o Limoeiro, porém a diferença no valor venal fica na faixa de 40% maior. Essa diferença não tem explicação objetiva, uma vez que a Prefeitura, na teoria, deveria cobrar maiores impostos (IPTU) das terras mais valorizadas, o que não ocorre no caso do Urbanova. O bairro Limoeiro possui uma taxa baixa de cobrança do IPTU, o problema nesse caso é o Urbanova que sendo um bairro, ou um conjunto de condomínios de alto padrão, paga IPTU equivalente ao bairro Limoeiro que é compreendido como um bairro de baixo padrão.

Através da análise das diferenças dos valores venais aplicados a terra não construída presentes na Planta Genérica de Valores, percebe-se a negligência do Estado quanto à função social da terra, e ainda sobre a questão do IPTU progressivo no tempo para regulação de terras que sofrem valorização ou terras que se mantêm desocupadas, ambas diretrizes presentes no Plano Diretor de 1997.

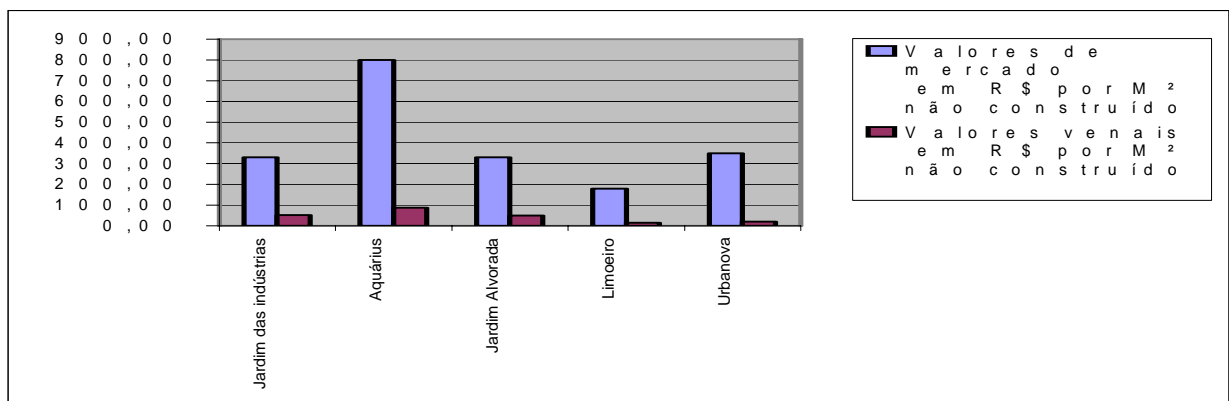


Gráfico 1 - Zona Oeste - Relação entre Valor venal e valor de mercado Fonte: Levantado pelo autor

As Formas de Ocupação da Macrozona Oeste

Para uma melhor definição visual dos mapeamentos de áreas de ocupação urbana foi utilizado como base o trabalho de Valério Filho et. al. (2003) que em parte trata das diferenciações visuais em mapeamentos de áreas urbanas. O autor divide as áreas habitadas em grupos, que nesse trabalho foram readaptados por se tratar de uma análise diferenciada, focada nas formas de ocupação urbana da macrozona Oeste, dando maior ênfase à densidade das ocupações em relação ao tempo, de forma a observar o adensamento populacional entre 1997 e 2005.

O mapeamento desse trabalho foi dividido em três classes de áreas de ocupação:

Área de ocupação consolidada: Áreas com altas taxas de ocupação e sem terrenos livres.

Área de ocupação não-consolidada: Nessas áreas existem densidades de baixa a média de habitações, com terrenos ainda livres para construção.

Área em implantação: São áreas com ausência de edificações mas com sistema viário e terrenos prontos para construção.

Essa análise de ocupação permitiu visualizar o rápido adensamento ocorrido no Bairro Urbanova, onde se encontram grandes áreas em

processo de implantação e também de áreas não-consolidadas, enquanto o bairro do Limoeiro se manteve com crescimento quase nulo, imperceptível à observação das imagens nos anos decorridos.

O gráfico 2 demonstra que a ocupação foi e rápida e intensa na Macrozona Oeste, ocorrida principalmente no Urbanova, Jardim Aquário e O Condomínio fechado Sunset Garden. Em 1997 não existiam áreas não-consolidadas e havia pouco mais de 1,0 Km² de áreas em implantação. Em 2000, as áreas não-consolidadas correspondem a 0,88 Km² e as áreas em implantação mantendo praticamente 1,0 Km². Em 2005 novamente não existem áreas não consolidadas e há ainda um aumento na área em implantação para 1,4 Km², demonstrando claramente no tempo (1997 / 2005) que essa Macrozona vem sendo ocupada e consolidada rapidamente por uma população de grande poder aquisitivo, que vem transformando durante os anos a macrozona oeste em eixo de crescimento e estabelecimento de uma classe de alto padrão, com poder aquisitivo para comprar os lotes mesmo em áreas de alta declividade e beneficiá-los de acordo com o padrão de construção e arquitetura exigidos para as habitações da elite.

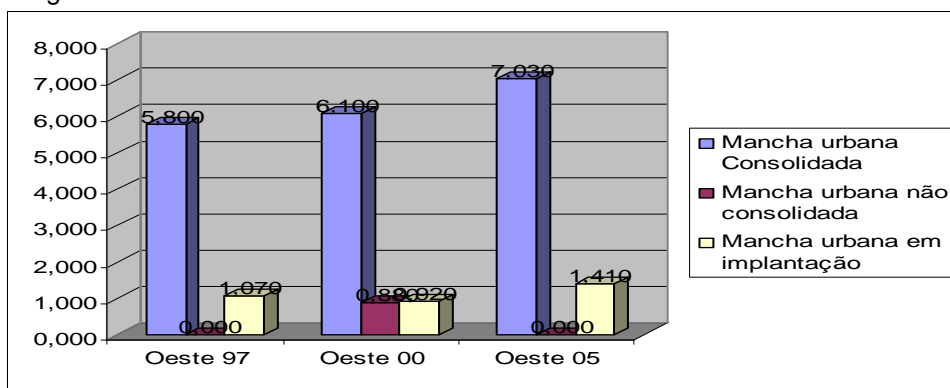


Gráfico 2 – Crescimento da Macrozona Oeste entre 1997 e 2005

Tais lotes adquirem valor no Urbanova, principalmente por serem ocupados por essa classe de alto padrão, já que a área não possui equipamentos públicos ou privados em quantidade e ainda por se tratar de uma área de alta declividade. Demonstrando o que cita Corrêa et. al. (1999) que “A divisão social do Espaço Urbano é um produto da existência de classes sociais, e sua origem está ligada desde os primórdios das concepções de cidade e classes. A Elite procura se isolar nos bairros ou condomínios fechados, enquanto o ideal massificado de se tornar elite faz com que o restante da população, principalmente a de poder médio de compra, sinta a necessidade de habitar os locais definidos e reconhecidos pela população toda como áreas de alto padrão, ocasionando uma demanda por terrenos nessas áreas, que mesmo não possuindo infra-estrutura adequada, possuem preços especulativos muito altos para uma camada da população cada vez mais rica, como cita Santos et. al. (2001)”: *“Cada homem vale pelo lugar onde está, seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independente de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação e até mesmo o mesmo salário tem valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso a possibilidade de ser mais ou menos cidadão, depende, em larga proporção, do ponto do território onde está.”*

Conclusão

Através das análises e levantamentos realizados, fica claro que a Macrozona Oeste de São José dos Campos passa por um processo de valorização muito grande. As regras para tal valorização se aplicam de formas diferentes, tanto pelo o mercado imobiliário quanto pelo o Poder Público. As diferenças entre os valores de mercado e a similaridade proporcional dos valores venais, aplicados aos dois bairros, demonstram que o município não adequou ainda sua Planta Genérica de Valores de acordo com a valorização ocorrida nos últimos dez anos na cidade e em especial em algumas áreas distantes do centro

que adquiriram valores de mercado alto por terem sido ocupadas por uma população de maior poder aquisitivo.

O Limoeiro é considerado um núcleo congelado por ser considerado área não regularizada, não apresentar crescimento urbano horizontal e por se tratar de uma área mais pobre e de ocupação dificultada pela alta declividade do bairro, pelo desinteresse do mercado imobiliário por se tratar de uma área de acessibilidade restrita e equipamentos escassos, fazendo com que este não tenha tido crescimento de área considerável em oito anos.

Fatores inversos ocorrem no Urbanova, por se tratar de uma área em constante crescimento urbano horizontal, mesmo ocupando uma área de declividade considerada elevada para ocupação urbana, possui altos índices de áreas consolidadas, mesmo com características físicas e urbanas (declividade, distância do centro) similares às do bairro Limoeiro. Essa consolidação se dá de forma rápida porque o bairro é ocupado, predominantemente, por uma classe privilegiada economicamente que rapidamente adquirem e constroem nesse bairro, consolidando os mesmos rapidamente.

O mercado imobiliário atua no sentido de definir e implantar os melhores bairros ou condomínios nas áreas pré-estabelecidas por ele, de forma a atender os interesses da população de alta renda e obter maiores lucros. Em contra-partida, o Poder Público municipal se mantém defazado em suas leis e diretrizes relacionadas à terra e às formas de usos da mesma, permanecendo injustos alguns valores de tributos e dando forma à área urbana, atendendo de forma direta ou indireta, intencional ou desprezenciosa, um mercado imobiliário vigoroso, que se aproveita dessa defazagem para valorizar suas terras e bairros no tempo e no espaço.

Referências

CAMPOS FILHO, C. M. Cidades Brasileiras: Seu Controle ou Caos. São Paulo: Studio Nobel, 1992..

CORRÊA, R. L. O Espaço Urbano. 4ª Edição, São Paulo: Ática, 1999.

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO. Plano Diretor do Município de São José dos Campos: São José dos Campos: Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 1995.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos. Lei Complementar 165/97, de 15 de Dezembro de 2005

VALÉRIO FILHO, M. Caracterização de Bacias Hidrográficas impermeabilizadas pelo processo de urbanização com suporte de Geotecnologias. Universidade do Vale do Paraíba (anais XI SBSR, Belo Horizonte). Abril de 2003.