

CRESCIMENTO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS ENTRE 1950 E 1970

Luciane do Carmo Guimarães de Carvalho, Maria Goreti Silva
Orientadora: Prof^a Dra^a Sandra Maria Fonseca da Costa

Universidade Vale do Paraíba (UNIVAP)/ Faculdade de Educação, sandra@univap.br

Resumo- O município de São José dos Campos teve um crescimento acelerado a partir de 1950, assim como outras cidades brasileiras, devido à implantação de indústrias no país. Este crescimento econômico teve como consequência um grande crescimento urbano. Neste sentido, o presente trabalho teve como objetivo mostrar como foi este crescimento na cidade de São José dos Campos no período de 1950 a 1970, principalmente mostrando este crescimento em termos de loteamentos surgidos e a atuação do mercado imobiliário existente na época. Vários loteamentos e bairros foram surgindo em diferentes regiões da cidade, sendo as principais as regiões Central e Sul. Devido à localização de comércio, mercado de trabalho etc.

Palavras-chave: Crescimento Urbano, Industrialização, Mercado Imobiliário, Ideologia
Área do Conhecimento: Ciências Humanas - Geografia

Introdução

Genericamente, pode-se afirmar que o crescimento urbano no Mundo se intensificou após o processo de industrialização. No Brasil, este processo tornou-se mais significativo após a década de 1950, com as novas políticas industriais desenvolvimentistas. A cidade de São José dos Campos, localizada no Estado de São Paulo, apresentou, ao longo das décadas de 1950 a 1970, um crescimento urbano significativo.

Neste sentido, o espaço urbano sofreu mudanças, em primeiro lugar para receber um contingente de pessoas que migraram para a cidade com o intuito de trabalhar nas fábricas; em segundo lugar, se fez necessário uma nova reestruturação do espaço urbano, visando atender ao mercado imobiliário. Sabemos que todo crescimento está voltado para uma ideologia política, e esta vem acompanhada de um marketing, termo ainda não tão usado naquela época, mas de fundamentos já conhecidos, pois só assim justificaríamos o surgimento da expressão "São José dos Campos é uma cidade industrial". Era preciso apagar da população a idéia de "cidade sanatorial", "desfocando" de seu passado "doente" e visualizando somente seu futuro "promissor", e fazer com que a cidade fosse associada ao desenvolvimento tecnológico, tão buscado naquele momento através das indústrias.

Considerando esses aspectos, o objetivo desta pesquisa foi estabelecer o que era o mercado imobiliário na época, como este se comportou, uma vez que a especulação imobiliária passou a crescer neste período em função dos loteamentos que foram aprovados e implantados.

Á Área de Estudo

O município de São José dos Campos localiza-se na região do Cone Leste Paulista, no eixo Rio-São Paulo, sendo considerada um importante pólo tecnológico. A área urbana do município está dividida em 6 macro-regiões: Central, Norte, Sul, Leste, Oeste e Sudeste (figura 1). Ao longo das décadas de 1950 a 1970 apresentou um crescimento urbano significativo. Em 1950, mais de 50% da população já residia na zona urbana. Entre 1960 e 1970, sua população urbana apresentou o maior índice de crescimento já verificado no município, de aproximadamente, 232%, quando, se pode dizer, iniciou-se o seu "boom" imobiliário. Um fator importante é que ao longo desse período novos bairros surgiram em São José dos Campos, a mancha urbana passou a seguir o crescimento das fábricas, as quais, neste momento, já se instalavam ao longo da recém inaugurada Rodovia Presidente Dutra.



Figura 1 – Localização da área de estudo

Metodologia

O processo de elaboração deste trabalho seguiu passos metodológicos, os quais são explicados a seguir.

Para compreender o processo de urbanização ocorrido entre o período de 1950 e 1970, foram levantados dados de fontes primárias e secundárias, uma vez que foi preciso a junção de ambas as pesquisas para que o trabalho fosse concluído. Desta forma, foram seguidas as etapas seguintes etapas:

Levantamento de Dados Primários: como fonte primária, inicialmente pesquisamos junto a jornais, almanaques e outros meios de comunicação da época (1950 a 1970) os quais possibilitaram-nos descobrir como eram as propagandas imobiliárias; fizemos, também, um levantamento junto à Prefeitura sobre os cadastros de loteamentos aprovados e implantados, para que pudéssemos analisar como a área urbana foi se deslocando e como onde foram surgindo os loteamentos. Este cadastro fornecia informações sobre ano de aprovação do loteamento, proprietário, localização, número de lotes e situação. Destes, foram extraídos dados sobre todos os loteamentos aprovados e implantados no período e a partir destes dados elaboramos tabelas de modo a serem interpretadas e assim possibilitando-nos a descobrir a quantidade de loteamentos por macrozona e qual o período de maior crescimento em cada uma delas.

Como fonte primária também, utilizamos entrevistas realizadas com alguns moradores que vivem em São José dos Campos desde a década de 1950 e que se mudaram do Centro para novos locais, para que pudéssemos avaliar como a população percebeu aquele momento da expansão da cidade. Fizemos entrevistas também com proprietários de imobiliárias que funcionam em São José dos Campos desde a década de 1950, a fim de que pudéssemos avaliar como estas trabalhavam e como foi seu crescimento, assim como eram as formas de divulgação dos loteamentos e casas. Junto à Prefeitura Municipal, também levantamos as leis de zoneamento elaboradas no período de estudo e quando foram implantadas, que critérios foram tomados para que a natureza fosse preservada. Foram feitas pesquisas históricas sobre o surgimento de cada macrozona, na qual procuramos detectar qual foi a influência do seu crescimento na cidade, que períodos tiveram maior crescimento e que indústrias foram implantadas para que estes ocorressem.

Como coletas secundárias, fizemos leituras de livros, trabalhos de graduação, dissertações de mestrado e relatórios técnicos sobre a história de São José dos Campos, para assim buscarmos nestes um maior entendimento dos fatos ocorridos, e tirarmos as conclusões que nortearam nosso trabalho. Utilizamos fotografias aéreas

disponíveis no laboratório de Geoprocessamento da UNIVAP, obtidas em 1953, 1962 e 1973 para serem utilizadas como material ilustrativo.

Resultados

O Crescimento da Área Urbana de São José dos Campos

Ideologia é, para Marx (1933), sinônimo de falsa consciência. Segundo Marx “são as idéias da classe dominante que são as idéias dominantes de uma época”. Sintetizando, a existência das classes sociais é condição primordial para a reprodução da vida, para justificar a exploração, a dominação e até mesmo a humilhação.

Todos estes fatores foram determinantes para o surgimento de ideologias que justificam o poder do Estado dominante nas sociedades; além disto, temos que levar em consideração que existem nas sociedades apego às tradições. Faz-se necessário o estudo da ideologia política, já que se tomarmos esta idéia como base, ver-se que, num primeiro momento, o município de São José dos Campos apresenta uma expansão das atividades industriais e para tanto é preciso que haja uma ideologia para sustentar esta relação Estado x Ideologia. Ao analisarmos a cidade de São José dos Campos, que ocupava, em 1940, o platô central, percebemos que se desenvolveu de forma rápida no início dos anos 1950. Apesar de já existirem loteamentos ao longo da Rodovia Presidente Dutra em função das indústrias que se instalaram na cidade. O Centro ainda era o local de comércio e de lazer da população. A figura 2 mostra a cidade no ano de 1949, podendo-se perceber claramente a ocupação do platô principal. A maioria das residências também estava localizada na zona Central. Neste período, há muita área disponível para expansão da cidade, propícia em termos de declividade e características pedológicas, conforme pode ser observado nos relatos de Costa (2001).



Figura 2 – A cidade de São José dos Campos, em 1949: visão aérea oblíqua, obtida do bairro Santana em direção ao Centro. Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal de São José dos Campos

O que vai se notar, em seguida a 1950, é uma supremacia do setor industrial no processo de organização do espaço urbano. Ou seja, a cidade

ultrapassava os limites estabelecidos pela Rodovia Presidente Dutra, sendo abertos vários loteamentos para atender à demanda por habitação da classe operária, o que caracterizou a fragmentação do processo de crescimento da mancha urbana.

De acordo com Costa (2001), a cidade de São José dos Campos, ainda em 1953, ocupava parte do platô principal, sendo caracterizada por uma ocupação horizontal, em sua totalidade, possuindo uma área de 2,8 km² (figura 3).

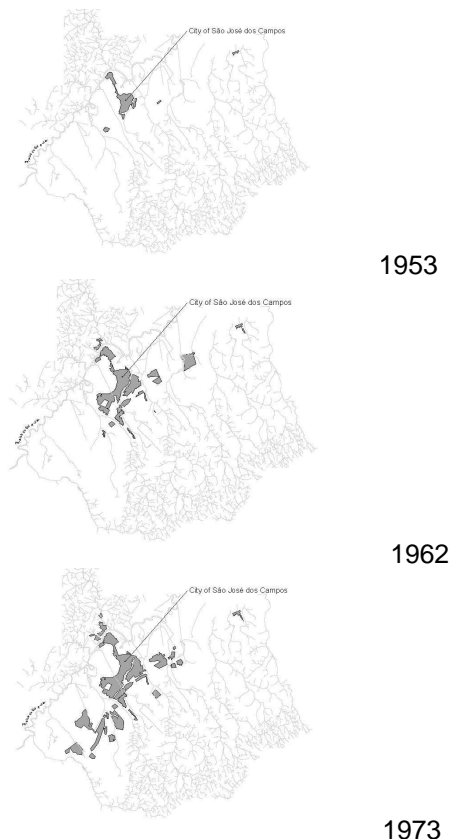


Figura 3 - Representação gráfica do crescimento da cidade entre 1953 e 1973 - Fonte: Costa (2001)

No ano de 1962, a cidade ocupava uma área de 9,8 km², o que representou um crescimento de 250% entre 1953 e 1962. Nesta época, São José dos Campos ainda não se caracterizava como uma cidade industrial, apesar de já terem sido instaladas várias indústrias multinacionais importantes, tais como a Alpargatas e a General Motors do Brasil. Entre 1953 e 1962, a cidade passou a ocupar o platô principal, completamente e seu crescimento foi se adaptando ao seu desenvolvimento industrial dinâmico. No ano de 1973, a área urbana de São José dos Campos ocupava 17,4 km², o que representou um aumento de 77,5% de sua área em relação ao ano de 1962. Neste mesmo ano, a cidade já se encontrava bastante industrializada, possuindo indústrias do

porte da Johnson & Johnson, EMBRAER, ENGESA, KODAK e uma refinaria da PETROBRAS. Sua economia era, predominantemente, dependente do setor industrial.

Ao longo desta década, também se observou um aumento no número de habitantes. Nota-se que no Censo de 1950 uma mudança no perfil da população em termos de situação do domicílio, ou seja, mais de 50% da população vivia na área urbana, característica que foi se acentuando em função da importância do município em relação à oferta de empregos no setor industrial.

Os Loteamentos Existentes

O Plano Diretor de 1958-1964 foi o primeiro PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) da cidade que neste período já está em grande expansão e era preciso um plano para disciplinar as construções em andamento. Esse Plano buscava ordenar o crescimento do município, como forma de conter os problemas que futuramente poderiam surgir em função do crescimento econômico. Dentro de seus estudos buscou-se estabelecer limites entre as zonas rural e urbana e a distinção entre loteamentos para fins urbanos e rurais. No entanto, mesmo com as medidas tomadas pelo poder público através de leis aprovadas entre 1960 e 1970 em relação ao ordenamento da cidade, estas não impediram a implantação de loteamentos clandestinos. As macro regiões foram sendo povoadas a medida que ali se instalavam fábricas. Muitos loteamentos foram aprovados e implantados com o intuito de atender a demanda e a venda de muitos desses lotes era feita sem qualquer documentação.

No período de 1950 a 1970, conforme já citado anteriormente, o crescimento urbano de São José dos Campos foi intenso. Foram aprovados 135 loteamentos devido ao crescimento gerado pela instalação das indústrias, fator que causou um movimento migratório intenso e o aumento da população. Do total, 86% (116 loteamentos) foram implantados, 8% (11) foram aprovados, todavia foram desapropriados pela Prefeitura para instalação da Petrobras e 6,6% (09), apesar de aprovados, não foram regularizados.

Percebemos que a Macrozona Centro, a qual em 1953 já ocupava a totalidade de seu platô principal, foi a que mais se cresceu, obtendo até 1965 a aprovação de quase todos os loteamentos atualmente existentes. Até 1970, este número aumentou. Nesta região surgem 53 bairros novos, ou seja, 45,68% dos loteamentos aprovados no período.

A Macro Região Sul de São José dos Campos também apresentou um crescimento de loteamentos bem significativo. Entre 1953 e 1970, 18,96% do total de loteamentos aprovados foram

implantados nessa Região, totalizando 22 novos bairros. Outra macro-região que ultrapassa os limites da via Dutra e apresenta um crescimento no número de loteamentos aprovados é a Região Leste, com 16,37% dos loteamentos aprovados e implantados. As demais regiões apresentaram o seguinte percentual de crescimento em relação ao total: Região Norte 11,20%; Sudoeste 6,03% e Região Oeste 1,72%. Apesar de apresentar um crescimento menor que as demais, percebemos que ele ocorreu em todas as regiões de São José dos Campos.

Conclusão

No período de 1950 a 1970, a cidade de São José dos Campos teve um amplo crescimento urbano, gerado principalmente pela vinda das indústrias para a região. Entretanto, este crescimento foi impulsionado principalmente pela necessidade de atender a demanda de mão-de-obra que aqui se instalava, causando mudanças não só nos hábitos de vida da população assim como na configuração física da cidade. Com a industrialização, o número de empregados das fábricas aumentou, aumento esse causado pela migração. A análise dos dados obtidos, no decorrer de nosso trabalho, mostrou que em São José dos Campos o crescimento urbano intenso no período de 1950 a 1970 (250%) foi, principalmente, motivado por uma ideologia política, de desconcentração industrial (de São Paulo) e desenvolvimentista, que buscou colocar a cidade numa nova ótica, apagando assim sua fase sanatorial e criando a idéia de cidade industrial, ou seja, a cidade do futuro.

Ao longo desse processo, várias mudanças foram ocorrendo e loteamentos surgindo de forma regular ou clandestinamente, como foi mostrado. Desta forma, os conflitos sociais e econômicos começaram a aumentar, o que levou o poder público a tentar intervir neste processo.

Embora o poder público buscasse coibir, através de legislações, a implantação de loteamentos na zona rural e estabelecer obrigações em termos de obras de infraestrutura para aqueles que estavam na área urbana, não conseguiu conter a especulação imobiliária. Como resultado, várias alterações foram realizadas no meio ambiente.

O crescimento imobiliário era atrelado a esta ideologia de uma cidade industrial fez com que muitas empresas de construção vendessem lotes em locais muitas vezes de propriedade alheia. Loteamentos clandestinos foram aparecendo criados por famílias que se instalavam aqui em busca de melhores condições.

Percebemos que o crescimento da cidade, naquele momento, era imprescindível e inevitável. Uma vez que as indústrias eram implantadas era

necessário criar uma política habitacional para receber a mão-de-obra que migrava, porém houve um descontrole neste crescimento no que diz respeito ao perímetro urbano e, mesmo com a formulação de estratégias e diretrizes por parte do Estado, percebeu-se que o crescimento urbano da cidade de São José dos Campos foi intenso, fugiu ao controle e teve uma configuração espacial descontínua.

Referências

BOLOGNA, Sônia Maria Fonseca. A Experiência dos Planos Diretores de São José dos Campos: Instrumentos Eficazes de Planejamento Urbano ou Obras de Consulta Acadêmica, São José dos Campos. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade Vale do Paraíba UNIVAP, 2000.

CHAUÍ, Marilena de Souza. O que é Ideologia. 25ª ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1987.

CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. 3ª ed. – São Paulo: Editora Ática, 1995.

COSTA, Sandra M.F. da. Detecção e Avaliação das Mudanças na Estrutura Intra-Urbana da Cidade de São José dos Campos, SP, Utilizando Dados e Técnicas de Sensoriamento Remoto e Geoprocessamento – Uma Análise Multitemporal. Relatório de Pesquisa. São Paulo: FAPESP, 2001.

FERNANDES, Marilene Thomazello Mendes. Macrosegregação Residencial: o deslocamento das áreas residenciais da classe de alta renda em São José dos Campos. São José dos Campos: UNIVAP, 2002.

FREITAS, Rosângela Nicolay. A Dinâmica Espacial no Setor Sul da Cidade de São José dos Campos, SP, no período de 1962 a 1997 – Um Enfoque nas Áreas residenciais. Trabalho de Graduação, Universidade Vale do Paraíba UNIVAP, 2001.

OLIVEIRA, José Oswaldo Soares de. Sant'Anna: São José dos Campos: Evolução Histórica e Diretrizes Urbanas, São José dos Campos – SP: Takano Editora Gráfica, 1999.

SANTOS, Ademir Pereira dos. Arquitetura Industrial. São José dos Campos, SP: A. P. Santos, 2006.

SANTOS, Milton. Espaço e Método. 4ª ed. - São Paulo: Nobel, 1997.