

# Verticalização no município de São José dos Campos (SP): o caso do Jardim Aquarius

*Gustavo Palma de Andrade*

✉ palma.andrade.santos@hotmail.com

## Resumo

Na recente fase da urbanização brasileira, as cidades médias têm sofrido expressivo adensamento e verticalização, junto à intensificação do processo de industrialização. O Jardim Aquarius, bairro de classe média-alta localizado no município de São José dos Campos, no interior do estado de São Paulo, foi foco do *boom* do mercado da construção civil durante os anos 1990 na cidade, e hoje concentra vários altos edifícios. Neste artigo, são analisados, a partir do conceito da produção social do espaço, os conflitos relacionados à utilização do espaço urbano em São José dos Campos, sobretudo os vinculados à legislação municipal de zoneamento e a projetos empresariais e de mobilidade urbana criados nos últimos anos.

\* \* \*

**PALAVRAS-CHAVE:** geografia urbana; utilização do espaço urbano; adensamento e verticalização; zoneamento municipal; projetos de modernização urbana.

## Introdução

O estudo das cidades é essencial para a compreensão da evolução do sistema capitalista e das suas relações com a produção social do espaço urbano. Sabe-se que as formas existentes na cidade são resultantes do trabalho humano e, por isso, caracterizam períodos históricos da sociedade e suas técnicas. Portanto, estudar a totalidade urbana permite o entendimento dos processos históricos dialéticos que produzem o espaço conforme o modo em que ele se encontra atualmente.

Neste artigo, será analisado o bairro Aquarius, localizado no município de São José dos Campos (SP). Ele, por sua vez, é caracterizado como uma região de intensa verticalização, assim como ocorre no filme homônimo do diretor Kleber Mendonça Filho, lançado em 2016 e filmado em Recife (PE).

Construído em um antigo terreno privado que foi desapropriado na década de 1970, o bairro passou por conflitos relacionados às mudanças de zoneamento e sofreu rápida verticalização após a virada do século, tornando-se a área com maior número de edifícios do município. Essa região aparece como importante objeto de estudo devido a dois projetos discutidos nos últimos cinco anos – um deles relacionado à mobilidade urbana da Prefeitura Municipal de São José dos Campos; e outro referente à construção de um empreendimento privado em uma área de vazio urbano.

Para a realização deste estudo, foram feitas uma revisão bibliográfica que abrange discussões teóricas da Geografia sobre o espaço urbano e uma revisão de estudos sobre São José dos Campos publicados nos últimos 15 anos. Ademais, foram acessadas notícias publicadas em portais jornalísticos e regionais; e legislações municipais. A discussão começa pela questão da produção social do espaço e pela análise da evolução da mancha urbana em São José dos Campos. Além disso, também serão analisados, brevemente, os quatro Planos Diretores implantados pela administração municipal. Desse modo, é iniciada a discussão sobre o Jardim Aquarius.

## O espaço urbano

A cidade é uma forma de organização humana que surge nos primórdios da História com a necessidade de estocar excedentes da produção agrícola, permitindo que uma parcela da população não precise trabalhar no campo para obter seu alimento. Suas características são mutáveis, porque dependem das relações sociais e de trabalho estabelecidas pelas técnicas disponíveis em determinado período histórico. No sistema capitalista, o espaço urbano assume o papel de “condição de produção, primeiro como recurso, depois como força produtiva e, finalmente,

mercadoria reproduzível” (CARLOS, 2015, p. 26). As especificidades produtivas do trabalho no capitalismo exigem uma remodelação do espaço, criando novas formas de aglomeração urbana.

As cidades, até a baixa idade média, eram locais de residência de uma ínfima parcela da população, sendo abrigo principalmente de algumas relações comerciais mantidas pela nascente burguesia. Com o advento do capitalismo industrial nos séculos XVIII e XIX, essas relações se tornam ainda mais vitais para o comércio e geração de riqueza, como “resultado da concentração da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades” (CARLOS, 1982, p. 106). A cidade passa a ser pensada/organizada com o objetivo de permitir o maior aproveitamento possível dos fatores produtivos e, assim, garantir maiores lucros. Com o desenvolvimento do sistema capitalista, a população mundial torna-se majoritariamente urbana.

Pode-se notar, portanto, a indissociabilidade dos processos de industrialização e urbanização. É no espaço urbano que se concentram tanto a produção quanto o comando decisório do sistema capitalista. A cidade funciona, ao mesmo tempo, como condição e produto do capitalismo, pois, como todos os frutos do trabalho humano, ele também “torna-se, sob o capitalismo, uma mercadoria, em tese” (CARLOS, 2015, p. 26).

Essa visão perspectiva acerca do espaço urbano como produto/mercadoria atribui a esse espaço um valor de troca, sendo que, anteriormente, ele apenas possuía valor de uso. É possível concluir, portanto, que o capital passa a ter grande poder de interferência nas cidades e que os grandes proprietários capitalistas e o Estado seriam dois importantes agentes responsáveis pela “organização do espaço” urbano (CORRÊA, 1986). A sociedade civil também tem participação nesse quesito, uma vez que é ela quem habita esses locais, mas seu poder fica restrito a pressionar Estado e empresários ou à participação em assembleias públicas, como no caso da elaboração de Planos Diretores.

Outro fator essencial para compreender a evolução e modificação das cidades é entender as categorias de forma, função, estrutura e processo. As *formas* se apresentam pela materialidade, ou seja, qualquer objeto ou conjunto de objetos de quaisquer dimensões, como “uma casa, um bairro, uma cidade e uma rede urbana [que] são (...) formas espaciais de diferentes escalas” (CORRÊA, 1986, p. 41). Elas são o aspecto visível, criadas para desempenhar alguma *função*, alguma tarefa. Toda forma é criada com a intencionalidade de servir a alguma função do trabalho humano. Elas são intrínsecas do período histórico no qual surgiram, e podem não atender aos interesses de um momento posterior. Perdendo sua função, elas

tornam-se rugosidades, isto é, capital fixo que “fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição” (SANTOS, 2006, p. 92).

A *estrutura* é relativa ao “modo como os objetos estão organizados” (CORRÊA, 1986, p. 42). Ela não possui necessariamente uma materialidade direta, como uma forma, pois expressa a natureza social e econômica da sociedade, ou seja, diz respeito às relações sociais. O *processo*, por sua vez, são ações contínuas que causam mudanças ao longo do tempo. Ele é o responsável, muitas vezes, pelas alterações na estrutura social. São essas duas categorias que irão definir as duas primeiras: altera-se a estrutura por meio de um processo, surgem novas funções e novas formas. A partir da perspectiva teórica aqui discutida, este artigo pretende investigar a transformação do espaço urbano no município de São José dos Campos pensando nos processos e nas formas que geram na disputa pelo uso do bairro Jardim Aquarius.

### Caracterização do município de São José dos Campos (SP)

O município de São José dos Campos (SJC) localiza-se no interior do estado de São Paulo e faz parte da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVP), sendo seu município mais populoso e responsável por 38% do produto interno bruto dela. Essa região é atravessada pela rodovia Presidente Dutra (a mais importante via de ligação entre os municípios de Rio de Janeiro e São Paulo) e representa quase 5% do PIB do estado de SP (EMPLASA, 2020).

No começo do século XX, a cidade tinha destaque nacional como local de tratamento de tuberculosos, abrigando o maior sanatório do país. Durante o governo Vargas, o município é transformado em estância climatérica e hidromineral, o que viabiliza investimentos em infraestrutura. Na década de 1950, São José dos Campos passa pelo processo de industrialização (impulsionado pela instalação do Centro Técnico Aeroespacial – CTA – em seu território) e torna-se um importante polo tecnológico e industrial no Estado de São Paulo (IBGE, 2020).

Outros fatores que alavancaram o rápido processo de industrialização de São José dos Campos foram a criação da rodovia Presidente Dutra (em 1950), que atravessa a cidade, do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE) (1961) e da Embraer (1969) (ALMEIDA, 2013, p. 8). Com essas rápidas transformações, a população mais que triplica em duas décadas (passando de 44 mil no censo de 1950 para 148 mil em 1970), sendo a maior parte dela urbana (PMSJC, 2016).

O rápido aumento populacional resultou numa expansão da zona urbana da cidade. Novos terrenos, antes não ocupados ou reservados para os sanatórios, passaram a ser ocupados por residências. Segundo Almeida (2013), o processo de

verticalização na cidade passa a ser incentivado pela prefeitura a partir de 1951, quando é publicada uma lei proibindo a construção de edifícios de apenas um andar em algumas vias centrais do município. O processo se intensificou após a publicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) municipal, em 1969, que “propunha que num local pudesse ser construído até seis vezes a sua área original” (ALMEIDA, 2013, p. 27).

Nessa época, conforme Maria (2008, p. 103), a população de renda mais alta começa a deslocar sua residência para terras mais a oeste do centro, onde antes se localizavam os sanatórios (eixos das atuais avenidas Adhemar de Barros, Nove de Julho e São João). Essa “marcha” para a região oeste (para usar o trocadilho do autor) continuou avançando ao longo das décadas finais do século XX e segue até o atual momento. É nessa região onde se localizam dois importantes bairros de renda média e alta: Aquarius e Urbanova. O primeiro é predominantemente vertical, enquanto o segundo tem maior número de loteamentos horizontais.

O bairro Jardim Aquarius foi escolhido como objeto de estudo deste trabalho porque sua constituição aparece como importante elemento da transição de São José dos Campos de uma cidade majoritariamente industrial para o predomínio das atividades econômicas do setor terciário. O processo de verticalização se deu com maior intensidade no final da década de 1990, e seus edifícios comerciais são ocupados por diversos escritórios de empresas de serviços. Os edifícios residenciais, como já foi dito, são ocupados principalmente por população das rendas média e alta – segundo Maria (2008, p. 108), 50% da população da região oeste recebe mais de 20 salários-mínimos.

### Os Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado (PDDI) municipais

O PDDI é um “instrumento legal que tem como meta assegurar o desenvolvimento urbano do município, fixando diretrizes (...), programas e projetos, em um horizonte determinado de tempo” (CARVALHO NETTO, 2012, p. 45). Ele tornou-se obrigatório para todos os municípios brasileiros em 2001, após a publicação do Estatuto das Cidades, porém já era feito por algumas cidades desde antes disso (ALMEIDA, 2013).

No caso de São José dos Campos, foram publicados quatro planos (1969, 1995, 2006 e 2018). O primeiro plano “teve como premissa não incentivar a expansão horizontal, à exceção dos vazios urbanos entre áreas já urbanizadas e o adensamento das áreas já dotadas de infraestrutura urbana” (IPPLAN, 2017, p. 12). É, portanto, o primeiro grande incentivo municipal à verticalização da cidade. Durante a década de 1970, bairros como Vila Ema, Vila Adyanna e Jardim São

Dimas (eles se localizam entre o centro e a região oeste) sofrem com o rápido aumento do número dos edifícios.

No ano de 1980, a cidade promulga uma Lei de Zoneamento que restringia a construção de edifícios em bairros anteriormente horizontais, para tentar frear a excessiva verticalização e a disputa de incorporadoras por terrenos na cidade. Em 1986, a zona urbana municipal é reduzida para evitar ocupações irregulares em locais com solo inadequado para construção de moradias (a maior parte do território do município possui grandes declividades, por estar localizado próximo à Serra da Mantiqueira), o que valoriza mais os terrenos ainda vazios (ALMEIDA, 2013).

O segundo Plano Diretor, de 1995, foi elaborado no contexto da redemocratização do país, após duas décadas de ditadura militar. Nesse plano, fica definida a construção de novas vias principais, com o objetivo de facilitar a interligação entre as regiões. O projeto do Anel Viário, que vinha sendo implantado desde a década de 1970 (na época, ligava apenas as regiões Sul e Central), é expandido para chegar também à região Oeste, por meio da Avenida Jorge Zarur (SIQUEIRA, 2007, p. 147).

Em 1997, é criada uma Lei Complementar ao PDDI, que define o controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano municipal. Ela “favoreceu a construção civil, principalmente no setor residencial” (ALMEIDA, 2013, p. 29). A cidade volta a crescer, e segundo Maria (2008, p. 98), nesta época “claramente [é reafirmada] a escolha do eixo oeste da cidade com o escolhido para o local de moradia das faixas de renda mais elevadas”.

O terceiro PDDI, de 2006, apresenta alterações principalmente para a zona Norte, limitando os terrenos passíveis de ocupação em função das declividades nos terrenos dessa região (IPPLAN, 2017). Esse plano também instituiu a Outorga Onerosa, instrumento legal que permite a construção de edificações que não respeitem o zoneamento da região mediante pagamento de uma multa<sup>1</sup>. Em 2010, é aprovada uma nova Lei de Zoneamento, substituindo a de 1997, que se apresenta “mais restritiva quanto à construção de edifícios, tanto residenciais como comerciais, e prevê uma altura máxima de até 15 pavimentos em relação ao solo” (ALMEIDA, 2013, p. 29).

O PDDI mais recente foi aprovado em 2018. Ele foi elaborado em um contexto de descontentamento da população com a Lei de Zoneamento de 2010. Um dos fatores para isso foi o projeto da associação internacional WTC (World

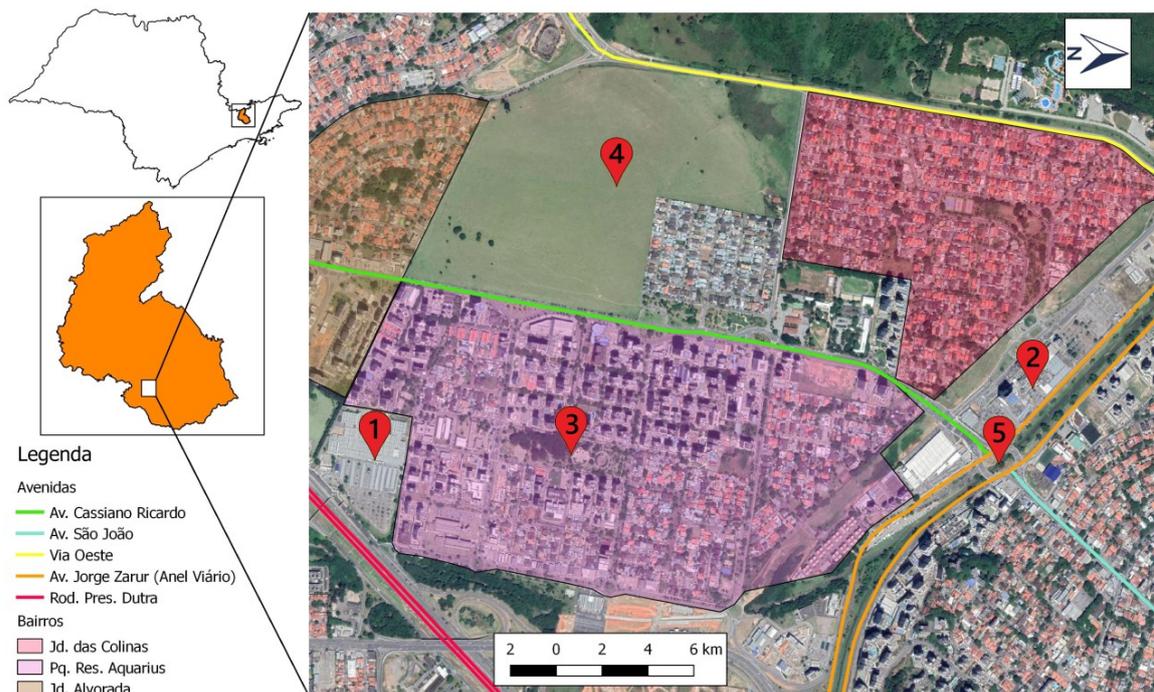
1 Ela permite, por exemplo, a construção de edifícios mais altos do que o permitido pelo zoneamento da área.

Trade Center) de investir um bilhão de reais na região do Aquarius (MELHADO, 2014). No terreno escolhido pela associação, o zoneamento permitia terrenos de apenas dois pavimentos, o que impedia a ideia da construção de altos edifícios na área. Após a publicação do PDDI, foi criada a nova lei de Zoneamento, que permitiu a construção de edifícios de até 42 andares nesse local (ALVES, 2019).

### Transformações no Jardim Aquarius e o processo de verticalização

O bairro Parque Residencial Aquarius, conhecido popularmente como Jardim Aquarius ou apenas Aquarius, localiza-se na região Oeste de São José dos Campos (figura 1). Os dados do Censo IBGE de 2010 mostram que a renda média mensal dessa região era de pouco mais de nove salários-mínimos, segundo o valor vigente na época<sup>2</sup>. O bairro em questão se apresenta como o mais verticalizado da cidade.

**Figura 1: Vista parcial da Zona Oeste de São José dos Campos. 1: Hipermercado Carrefour; 2: Shopping Colinas; 3: Praça Ulysses Guimarães; 4: “terreno das vaquinhas”; 5: ponte estaiada.**



Fonte: elaboração própria do autor.

As terras deste bairro, até a década de 1970, não eram ocupadas. Elas pertenciam à empresa automobilística estadunidense Ford S/A e foram adquiridas

2 Os dados estão disponíveis no link a seguir: <https://censo2010.ibge.gov.br/apps/areaponderacao/index.html>.

em 1956 com o objetivo de instalar ali uma fábrica de caminhões. Com a compra, a antiga estrada que ligava São José dos Campos ao município vizinho, Jacareí, foi fechada. A Ford nunca chegou a construir a desejada fábrica (ela foi implantada em outro município da região, Taubaté) e o terreno foi desapropriado pela Prefeitura Municipal no ano de 1978 (ROSA, 2011).

Sobre a antiga estrada foi aberta a Avenida Cassiano Ricardo, até hoje uma importante via da região, e o terreno foi vendido a empresas imobiliárias locais. Esse terreno, que constituía um vazio urbano – terras que não são vendidas “à espera de sua valorização, de alguma forma com a chegada de infraestrutura a [esse] local ocasionado pelo poder público” (ALMEIDA, 2013, p. 18) –, foi valorizado após “o crescimento do Jardim das Indústrias e Jardim Alvorada, (...) a instalação do Carrefour (...) [e] o término da implantação do Anel Viário” (MARIA, 2008, p. 86). Sua ocupação, inicialmente, deu-se por loteamentos residenciais horizontais voltados para a população de alta renda.

O primeiro loteamento da região, denominado Jardim das Colinas, foi criado em 1975, às margens do terreno da Ford. A ele se seguiram mais cinco (todos denominados Jardim Aquarius, enumerados de I a V), já dentro do terreno desapropriado. Maria (2008) discute os termos *loteamento fechado* e *condomínio fechado* e a legalidade jurídica destes. Segundo o autor, o Aquarius é caracterizado por *loteamentos<sup>3</sup> fechados*, cuja constitucionalidade é duvidosa. Vale anotar que, apesar de questionável, há uma lei municipal que autoriza o fechamento desses lotes, com a condição de que não obstruam o fluxo de veículos e pedestres (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 1999).

A crise econômica pela qual o país passou durante a década de 1980 foi, provavelmente, responsável pela demora na ocupação da região do Aquarius (os loteamentos foram criados nesta década, mas ocupados apenas na década seguinte (MARIA, 2008)). Nos anos 1990, segundo Almeida (2013), a estabilização proporcionada pelo Plano Real, aliada ao processo de modernização industrial e à privatização da Embraer, consolidou o crescimento econômico do país e valorizou o mercado da construção civil, o *construbusiness*. Nessa década, o Aquarius volta a crescer e sofrer adensamento, processo caracterizado pela “chegada de um importante estabelecimento, comercial ou institucional, acarretando a chegada de diversas outras partições comerciais, prestadoras de serviço e institucionais” (ALMEIDA, 2013, pp. 38-39). A seguir, estão destacados alguns desses estabelecimentos.

3 “Cada morador possui a escritura individual do terreno aonde [sic] se assenta sua casa” (MARIA, 2008, p. 64).

O loteamento Jardim das Colinas, inaugurado em 1975, foi financiado pelo Grupo Delfim. O projeto previa a criação de um *shopping center* adjacente, porém o grupo faliu em 1983 e as obras ficaram paralisadas por quatorze anos. Em 1997, uma construtora comprou o empreendimento e o finalizou, inaugurando o Colinas Shopping. Os *shopping centers* são formas com importante papel no processo de adensamento, pois “constituem novas áreas centrais, reproduzindo assim um centro em escala menor desde o ponto de vista das atividades que ali se concentram, como a hierarquia que se estabelece com o centro principal” (CASTRO, 2015, p. 225). Além disso, desde 1998 ele também abriga o Poupatempo, estabelecimento estadual criado para facilitar o acesso da população aos serviços estatais (SIQUEIRA, 2007).

Entre os outros empreendimentos que valorizaram a região, estão a criação do Anel Viário (que atravessa a Avenida Cassiano Ricardo), a instalação de um hipermercado da rede Carrefour na avenida marginal à Rodovia Presidente Dutra (em 1992) e a transferência dos edifícios do Poder Judiciário para o bairro (Fórum Trabalhista Municipal, Fórum Estadual Criminal, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Defensoria Pública) (anos 2000). Todos eles auxiliaram a valorização das terras na região, incentivando o processo de verticalização iniciado na virada do século (ALMEIDA, 2013; MARIA, 2008).

O Aquarius, planejado como bairro horizontal, tornou-se, assim, alvo de pressões do mercado imobiliário, que desejava construir edifícios residenciais para além da zona delimitada pela prefeitura (ROSA, 2011). A Lei Complementar de 1997, citada anteriormente, altera o zoneamento municipal e define o bairro como Zona Mista 2 (“áreas dotadas de infraestrutura e com tendência a intensificação da urbanização” (MARIA, 2008, p. 92), permitindo maior adensamento e verticalização), o que pode ser visto como uma cessão a essas pressões. Esse é o ponto de aceleração da verticalização no bairro.

A verticalização é um processo de “multiplicação” do solo urbano pela criação de novos pavimentos, o que permite que a área de construção seja maior do que o terreno. Esse processo é impulsionado pelo conflito entre a contínua necessidade de expansão das atividades econômicas (atualmente, sobretudo as ligadas ao moderno setor de serviços e comércio) e a escassez de terrenos dentro das metrópoles, uma vez que a instalação de capital fixo e a propriedade privada do solo imobilizam as possibilidades de ocupação de novas áreas e geram valorização dos terrenos. O valor de troca assumido pelo espaço urbano passa, então, a ser orientado pelo mercado, que estabelece preços maiores ou menores para as terras com base na

localização do terreno (por exemplo, no bairro e, deste, na metrópole), a acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, shopping, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes etc.), o acesso à infraestrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), a privacidade e os fatores vinculados ao relevo que se refletem nas possibilidades e custos de construção (CARLOS, 2015, p. 29).

Em outras palavras, a verticalização ocorre “quando o preço da terra urbana é muito alto fazendo com que os empreendimentos imobiliários, para diluí-lo, busquem cada vez mais a redução do preço sobre o terreno, ou seja, gerando edifícios mais altos” (ALMEIDA, 2013, p. 9). Ela é engendrada na associação entre os proprietários capitalistas, que buscam formas de construir seus empreendimentos próximo a áreas com boa infraestrutura urbana, e o Estado, que cria tal infraestrutura para atrair investimentos. A construção de altos edifícios verticalizados proporciona aumento da concentração populacional, pois um prédio permite mais moradores do que uma residência horizontal, e gera novas formas dentro do espaço urbano – como, por exemplo, os edifícios com fachadas espelhadas.

Nessa direção, Carvalho Netto (2012) discute alguns dos problemas causados por essa concentração, sendo os principais para a população: a maior pressão sobre redes de água, esgoto e luz elétrica; a maior demanda por serviços públicos de saúde e educação; e a maior utilização de vias públicas, o que pode gerar problemas de mobilidade urbana. Almeida (2013, p. 30) aponta que a verticalização desenfreada de São José dos Campos<sup>4</sup> “prejudicou a qualidade de vida, saturou o trânsito, criou ilhas de calor e interferiu na paisagem urbana”.

Com a liberação da construção de edifícios na maior parte do Jardim Aquarius, o interesse do mercado de construção civil pela área aumentou. O bairro se tornou foco para a instalação de agências de serviços, condomínios empresariais e estabelecimentos comerciais, recebeu intervenções urbanísticas da Prefeitura (principalmente a construção de praças e arborização das vias) e passou a constituir uma nova centralidade no município. Os loteamentos fechados foram obrigados a coexistir com o enorme número de edifícios no seu entorno (figura 2).

**Figura 2: Avanço dos edifícios sobre os loteamentos horizontais no Aquarius.**

4 Como foi dito anteriormente, a verticalização no município não surgiu com o Jardim Aquarius. Vinte anos antes, na década de 1970, bairros centrais como Vila Ema, Vila Adyanna e Jardim São Dimas já haviam passado pela concentração de edifícios. Porém, nenhum destes bairros é tão verticalizado quanto o Aquarius atualmente.



Fonte: G1, 2017.

Carvalho Netto (2012) expressa, em relação aos bairros verticalizados, a preocupação com o surgimento de ilhas de calor, devido ao aumento das superfícies de concreto. Contudo, um estudo realizado em 2007 sobre as ilhas de calor em São José dos Campos constatou que no Aquarius

a elevação da temperatura está aquém do esperado para uma área verticalizada, talvez por ser um local mais elevado, onde as correntes de ar são mais frequentes, e devido ao espaçamento entre os prédios permitem a ventilação e renovação do ar (ANDRADE et. al, 2007).

Com base nas imagens termais desse estudo, é possível notar o impacto das praças e áreas arborizadas criadas pelo poder público. Destaca-se principalmente a Praça Ulysses Guimarães, uma área de 35 mil m<sup>2</sup> com *playground* infantil, coreto, pista para *cooper* e grande concentração de árvores. A praça está localizada no centro do bairro e é muito frequentada pelos residentes aos finais de semana.

O trabalho de Almeida (2013) foi realizado numa época em que havia grande número de investimentos do *construbusiness* na região. Ele cita que, em pesquisa de campo, foram contabilizados 101 prédios finalizados e 21 ainda em construção num espaço de apenas 2km<sup>2</sup>. Vale lembrar que nessa época estava vigente a Lei de Zoneamento de 2010, que limitava a altura máxima de prédios em 15 pavimentos. Com a revisão da lei publicada em 2019, esse limite foi removido, permitindo edifícios de mais de 23 andares, mediante autorização do Comando da Aeronáutica (MEON, 2019b).

Como define Carvalho Netto (2012, p. 48), o zoneamento é uma “forma de política pública, adotada quando cabe ao Estado mediar os conflitos sociais e econômicos, que aparecem na disputa pelo uso do solo” – disputa essa que ocorre

entre os interesses da população civil que reside nas áreas e os interesses dos investidores capitalistas que buscam uma solução para a já referida escassez de terrenos urbanos considerados vantajosos. E de fato, esta lei foi aprovada em meio ao conflito pelo uso de um terreno de mais de 550 mil m<sup>2</sup> localizado à margem da Avenida Cassiano Ricardo, popularmente conhecido como “terreno das vaquinhas” (figura 3). Trata-se de um vazio urbano remanescente do antigo terreno da Ford, limitado pelas avenidas Cassiano Ricardo e Via Oeste e pelos bairros Jardim Alvorada e Residencial Sunset Park.

**Figura 3: Trecho da Avenida Cassiano Ricardo. Destacam-se os prédios espelhados e o “terreno das vaquinhas”.**



Fonte: Filmear, 2020.

A Avenida Cassiano Ricardo, até a aprovação da Lei de Zoneamento, servia como divisão entre duas zonas. A oeste, onde estão localizados o Jardim Alvorada, o Sunset Park e o terreno, havia uma zona residencial que impedia edificações com mais de nove metros. A leste, o Jardim Aquarius, era permitida a verticalização. Em 2014 a associação World Trade Center (WTC) expressou o desejo de instalar uma filial nesse terreno, o que demandaria a revisão do zoneamento para permitir os altos edifícios característicos de suas filiais. Os moradores dos bairros horizontais vizinhos, no entanto, opuseram-se, pois isso resultaria no mesmo processo que ocorreu no Aquarius: rápida verticalização de uma área que foi planejada para ser

horizontal. Além de aumentar a pressão sobre a infraestrutura urbana e gerar maior tráfego na área, como foi apontado anteriormente, a verticalização também poderia causar áreas de sombra sobre os bairros horizontais – o que aumenta a demanda por iluminação artificial e diminui o período de insolação no interior dos imóveis sombreados (MENDES; SILVA FILHO; LOPES, 2015).

Após o anúncio dessa possibilidade de investimento, a Prefeitura tentou alterar a Lei de Zoneamento vigente e foi impedida pelo Ministério Público, que recomendou aguardar a elaboração do novo Plano Diretor (SARDINHA, 2015). Esse foi aprovado apenas em 2018 e, na época, a proposta do WTC já havia sido retirada, por causa da demora na tentativa de se alterar o zoneamento. A solução encontrada pela empresa proprietária do terreno foi a criação de um loteamento com grandes áreas verdes, ruas largas e menor adensamento de prédios em relação ao Aquarius (ALVES, 2021).

A nova Lei de Zoneamento, aprovada em 2019, definiu o Aquarius como uma centralidade, isto é, “áreas mais dinâmicas da cidade e que exercem atratividade sobre a população concentrando, principalmente, diversidade e intensidade de atividades (em especial comércios e serviços)” (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2018, p. 26). O “terreno das vaquinhas” foi incluído nesta centralidade, permitindo a verticalização da área com prédios de até 40 andares (MEON, 2019a). Até o momento de escrita deste trabalho, o terreno seguia sendo um campo de pasto para vacas, sem nenhuma obra ou preparação inicial.

Além deste projeto para a ocupação do vazio urbano do “terreno das vaquinhas”, desde 2014 a região do Jardim Aquarius foi palco de dois grandes empreendimentos, um privado e um público. O primeiro, iniciado em 2014, foi a ampliação do Shopping Colinas, que triplicou de tamanho e passou a contar com uma torre comercial de 25 andares (figura 4) e um heliponto. Desde sua inauguração, em 1997, o shopping vem valorizando os terrenos ao seu redor, que hoje abrigam duas grandes redes de escolas privadas, três hotéis e diversos edifícios residenciais de luxo (CASTRO, 2015).

O outro projeto, denominado Arco da Inovação (figura 4), foi uma obra de mobilidade urbana proposta pela Prefeitura Municipal em 2018 e concluída em 2020. Ele consiste em dois viadutos estaiados em forma de X sobre o entroncamento das avenidas Jorge Zarur (essa integra o Anel Viário), São João e Cassiano Ricardo, onde circulam 180 mil veículos diariamente (G1, 2018). A obra, além de melhorar a mobilidade da região, enquadra-se nos “tipos de equipamentos urbanos (...) que (...) começaram a marcar a paisagem urbana como verdadeiros emblemas dessa etapa modernizadora”, dos quais fala Mattos (2004, p. 187), pois

se associa à Ponte Octávio Frias de Oliveira, localizada no centro financeiro da capital paulista.

Entre as imagens emblemáticas de “cidade grande, moderna, rica, capitalista, populosa” (ALMEIDA, 2013, p. 21) que estão presentes no Aquarius: o *shopping center* Colinas; a ponte estaiada; os altos edifícios espelhados (os chamados “edifícios inteligentes<sup>5</sup>”); e hotéis de luxo (sendo um localizado dentro do Shopping Colinas e dois próximos a ele).

**Figura 4: Em destaque ao centro, a ponte estaiada do Arco da Inovação e a torre empresarial do Shopping Colinas. Ao fundo, o bairro Vila Ema.**



Fonte: Sergio Fujiki<sup>6</sup>, 2020.

### Considerações finais

O espaço urbano é palco de conflitos sociais relacionados à utilização e à ocupação de suas áreas. Ele possui um conjunto de signos (isto é, formas) que mostram parte dos processos históricos pelos quais a cidade passou desde seu surgimento. Neste trabalho, foram expostos os embates entre diversos agentes (os

5 Edifícios que utilizam a internet das coisas (IoT) e a inteligência artificial para aprimorar a utilização da automação. Possuem formas de gerenciamento do consumo de energia elétrica e água, sistemas de aquecimento e ar-condicionado, iluminação ambiente, monitoramento do uso de água e gás, segurança e controle de acesso e comunicação interna e externa (PÁDUA, 2006).

6 Direito de publicação cedido pelo autor.

empresários nacionais e internacionais, o Estado em sua escala municipal e os habitantes do bairro) relacionados à possibilidade de aumentar a verticalização do Jardim Aquarius, que já se encontra altamente adensado.

No bairro, coexistem formas arquitetônicas de dois períodos socioeconômicos – um marcado pelos loteamentos fechados horizontais, construídos durante e após a crise econômica década de 1980; e outro apresentado pelos edifícios verticalizados, que se adensaram no bairro com maior intensidade a partir dos anos 2000. As diferenças entre esses períodos resultam das alterações causadas pelos processos de informatização da economia (em escala mundial), de desindustrialização e de crescimento do setor de serviços (em escala nacional e municipal).

Nesse contexto, o Estado e os grandes proprietários configuram dois importantes agentes da “organização do espaço” no bairro, como é apontado por Corrêa (1986). O Estado, em sua escala municipal, teve papel fundamental na valorização dos terrenos dessa região, já que é o responsável pelas mudanças de zoneamento, que atenderam desejos de empreendedores privados; e pela construção da infraestrutura, como avenidas, praças, redes de energia, água e o próprio Arco da Inovação. Já os investidores privados (tanto os empreendedores do WTC, quanto o *construbusiness* local) influenciaram o debate sobre as mudanças de legislação que permitem levar a cabo seus projetos, desde o início da verticalização do bairro após os anos 1990, até a mudança do zoneamento do “terreno das vaquinhas”. A formulação dos Planos Diretores, em especial os de 2006 e 2018, foi palco para choques de interesses entre os setores da sociedade no que se refere às permissões de uso dessa área do município e à construção de capital fixo nela.

O processo de verticalização esteve ligado à especulação imobiliária, sendo resultado e agente produtor da valorização de terras no município. Ao mesmo tempo em que resulta da escassez de terras urbanas apropriadas aos interesses dos investidores, essas novas formas e suas funções desempenhadas produzem ainda mais valorização nas áreas do entorno. Desse processo, também derivaram diversos problemas associados à infraestrutura local, como o aumento do tráfego (e, conseqüentemente, de congestionamentos) e da demanda das redes de água, de esgotamento e de energia.

## Referências

- ALMEIDA, Adriano Machado de. *O estudo do processo de verticalização do bairro Parque Residencial Jardim Aquarius, São José dos Campos, São Paulo*. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de Alfenas, 2013.
- ALVES, Xandu. *Em vigor, novo zoneamento de São José libera prédio de até 42 andares*. *Jornal O Vale*, São José dos Campos, 2019. Disponível em: <[https://www.ovale.com.br/\\_conteudo/\\_conteudo/politica/2019/10/89499-em-vigor-novo-zoneamento-de-sao-jose-libera-predio-de-ate-42-andares.html](https://www.ovale.com.br/_conteudo/_conteudo/politica/2019/10/89499-em-vigor-novo-zoneamento-de-sao-jose-libera-predio-de-ate-42-andares.html)>. Acesso em 29 jul 2019.
- \_\_\_\_\_. *Projeto de loteamento no 'terreno das vaquinhas' deve ter ruas largas e maior área verde do Aquarius*. *Jornal O Vale*, São José dos Campos, 2021. Disponível em: <<https://www.ovale.com.br/nossaregiao/projeto-de-loteamento-no-terreno-das-vaquinhas-deve-ter-ruas-largas-e-maior-area-verde-do-aquarius-1.183345>>. Acesso em 8 set 2021.
- ANDRADE, Leidiane do Livramento; SOUZA, Leticia Helena de; SAKURAGI, Jójhy; CASTRO, Ruy Morgado de. Estudo de ilhas de calor na cidade de São José dos Campos utilizando o canal infravermelho termal do Landsat-5 e o aerotransportado HSS. *Anais do XII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto*, Florianópolis, 2007.
- AQUARIUS. Direção: Mendonça Filho, Kleber. Produção: Lesclaux, Emilie; Saïd, Bem; Merkt, Michel. Recife: CinemaScópio; SBS Productions; Videofilmes; Globo Filmes, 2016. 164min.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A cidade e a organização do espaço. *Revista do Departamento de Geografia*, v. 1, p. 105-111, 1982.
- \_\_\_\_\_. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: *Crise Urbana*. São Paulo: Contexto, 2015.
- CARVALHO NETTO, Isaac da Costa. *A verticalização na cidade de São José dos Campos – SP, sob a ótica do adensamento: um estudo de caso*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Taubaté 2012.
- CASTRO, André Felipe Vilas de. São José dos Campos – SP: Estudo da centralidade interurbana e intraurbana a partir de seus shopping centers. *Caminhos de Geografia*, v. 16, n. 53, mar., p. 215-226, 2015.
- CENSO DEMOGRÁFICO 2010. *Resultados Gerais da Amostra por áreas de ponderação*. Rio de Janeiro: IBGE, 2013.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *Região e organização espacial*. São Paulo: Editora Ática, 1986.
- EMPLASA. *Sobre a RMVPLN*. São Paulo: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A, 2020. Disponível em: <<https://emplasa.sp.gov.br/RMVPLN>>. Acesso em 28 jul 2020.
- G1. *Ponte estaiada vai ser construída sobre rotatória do Colinas em São José*. Internet: G1 Vale do Paraíba e região, 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/ponte-estaiada-vai-ser-construida-sobre-rotatoria-do-colinas-em-sao-jose.ghtml>>. Acesso em 30 jul 2020.
- IBGE. *São José dos Campos*. Rio de Janeiro: IBGE Cidades, 2020. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-jose-dos-campos/historico>>. Acesso em 28 jul 2020.
- INSTITUTO DE PESQUISA, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO (IPPLAN). Histórico dos planos diretores de São José dos Campos. In: *Leitura técnica do Município para revisão do Plano Diretor*, Caderno 1, p. 8-20, 2017. Disponível em: <[http://planodiretor.sjc.sp.gov.br/resources/uploads/EstudoTecnico/Anexo/PD\\_VOLUME\\_1\\_C1\\_HISTORIA.pdf](http://planodiretor.sjc.sp.gov.br/resources/uploads/EstudoTecnico/Anexo/PD_VOLUME_1_C1_HISTORIA.pdf)>. Acesso em 28 jul 2020.
- MARIA, Mateus de Godoi. *Novas formas de ocupação urbana: os loteamentos fechados em São José dos Campos*. Dissertação de mestrado, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2008.
- MATTOS, Carlos A. Redes, nodos e cidades: transformação da metrópole latino-americana. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Perseu Abramo; Rio de Janeiro: Fase, 2004.
- MELHADO, Nicole. *WTC prevê investir R\$ 1 bilhão na construção de complexo em S. José*. Internet: G1 Vale do Paraíba e Região, 2014. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2014/11/wtc-preve-investir-r-1-bilhao-na-construcao-de-complexo-em-s-jose.html>>. Acesso em 29 jul 2020.

- MENDES, Flávio Henrique; SILVA FILHO, Demóstenes Ferreira da; LOPES, Antônio Manuel Saraiva. A sombra de edifícios como índice de verticalização das cidades. *Hipótese*, v. 1, n. 1, p. 24-34, 2015.
- MEON. *Em última audiência, Prefeitura de São José publica vídeo em defesa da verticalização da zona oeste*. Internet: Meon, 2019a. Disponível em: <<https://www.meon.com.br/noticias/rmvale/em-ultima-audiencia-prefeitura-de-sao-jose-publica-video-em-defesa-da-verticalizacao-na-zona-oeste>>. Acesso em 30 jul 2020.
- \_\_\_\_\_. *Jardim Aquarius poderá ter prédios de até 44 andares com nova Lei de Zoneamento de São José*. Internet: Meon, 2019b. Disponível em: <<https://www.meon.com.br/noticias/rmvale/jardim-aquarius-podera-ter-predios-de-ate-44-andares-com-nova-lei-de-zoneamento-de-sao-jose>>. Acesso em 30 jul 2020.
- PÁDUA, Ivo Henrique de. *Caracterização de edifícios inteligentes: um caso exemplo*. Dissertação de mestrado, PUC Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.
- PMSJC. *São José em dados*. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, 2016. Disponível em: <[http://servicos2.sjc.sp.gov.br/media/667370/sjdados\\_2016.pdf](http://servicos2.sjc.sp.gov.br/media/667370/sjdados_2016.pdf)>. Acesso em 28 jul 2020.
- ROSA, Beatriz. Caçula de São José, *Aquarius simboliza o 'boom' da zona oeste*. Internet: Gerson Eguchi Blogspot, 2011. Disponível em: <<http://gersoneguchi.blogspot.com/2011/07/caçula-de-sao-jose-aquarius-simboliza.html>>. Acesso em 30 jul 2020.
- SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Edusp, 2006.
- SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. *Lei Complementar N. 612*, de 30 de novembro de 2018. Disponível em: <<http://www.sjc.sp.gov.br/media/45863/lc612.pdf>>. Acesso em 30 jul 2020.
- \_\_\_\_\_. *Lei nº 5.441*, de 04 de agosto de 1999. Disponível em: <<https://camara-municipal-de-sao-jose-dos-campos.jusbrasil.com.br/legislacao/708627/lei-5441-99>>. Acesso em 30 jul 2020.
- SARDINHA, João Paulo. *Governo ignora recomendação do MP e mantém cronograma da nova Lei de Zoneamento*. Jornal O Vale, São José dos Campos, 2015. Disponível em: <<http://www2.ovale.com.br/governo-ignora-recomendac-o-do-mp-e-mantem-cronograma-da-nova-lei-de-zoneamento-1.628431>>. Acesso em 30 jul 2020.
- SIQUEIRA, Luciane de Menezes. *Um setor urbano em transformação: A Região Oeste de São José dos Campos – SP*. Dissertação de Mestrado, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2007.

## Sobre os autores

*Gustavo Palma de Andrade Santos*: graduando em Geografia na Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Atualmente é bolsista de iniciação científica e desenvolve pesquisas na área da geografia urbana.

\* \* \*

### ABSTRACT

#### Verticalization in the city of São José dos Campos (SP): the case of Jardim Aquarius

At the latest stage of Brazilian urbanization, medium-sized cities have been experiencing significant densification and verticalization, alongside the process of industrialization. Jardim Aquarius, an upper-middle class neighborhood located within the municipality of São José dos Campos, in the countryside of the state of São Paulo, was the focus of a civil construction boom in the city during the 1990s, which resulted in a huge number of tall buildings in the area. This article analyzes, from the concept of social production of space, the conflicts on the utilization of this specific urban space, mainly the ones related to municipal zoning regulations and to recent business and urban mobility projects

**KEYWORDS:** Urban Geography, Urban space utilization, Densification and verticalization, Municipal zoning, Urban modernization projects.

### RESUMEN

#### Verticalización en el municipio de São José dos Campos (SP): el caso de Jardim Aquarius

En la reciente fase de urbanización brasileña, las ciudades medias han sufrido gran densificación y verticalización, junto al proceso de industrialización. Jardim Aquarius, un barrio de clase media alta ubicado en el municipio de São José dos Campos, interior del estado de São Paulo, fue foco del boom del mercado de la construcción civil en la ciudad durante los años 1990, y hoy concentra muchos edificios altos. En este artículo, se analizan, a partir del concepto de producción social del espacio, los conflictos relacionados con el uso de este espacio urbano, principalmente los relativos a las leyes municipales de zonificación y a proyectos empresariales y de movilidad urbana creados en los últimos años.

**PALABRAS CLAVE:** Geografía Urbana, Uso del espacio urbano, Densificación y verticalización, Zonificación municipal, Proyectos de modernización urbana.

 **BCG:** <http://agbcampinas.com.br/bcg>