Número 63/2007
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

MARIA CONCEIÇÃO SILVÉRIO PIRES

MORAR NA METRÓPOLE

expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas

Tese apresentada ao Instituto de Geociências como parte dos requisitos para obtenção do título de Doutor em Ciências, na área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Daniel Joseph Hogan

CAMPINAS - SÃO PAULO
AGOSTO DE 2007

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA
BIBLIOTECA CENTRAL DA UNICAMP
Bibliotecário: Helena Joana Flipsen – CRB-8ª / 5283

P665m

Pires, Maria Conceição Silvério.
Morar na metrópole : expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas / Maria Conceição Silvério Pires. -- Campinas, SP : [s.n.], 2007.

Orientador: Daniel Joseph Hogan.
Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1. Espaço geográfico - Campinas (SP). 2. Geografia urbana. 3. Planejamento urbano. 4. Urbanização - Campinas (SP). 5. Campinas, Região Metropolitana de. I. Hogan, Daniel Joseph. II. Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Geociências. III. Título.

Título e subtítulo em inglês: To live in the Metropolis : urban expansion and real estate market in Campinas Metropolitan Area.

Palavras-chave em inglês (Keywords): Geographic space, - Campinas (SP), Urban geography, Urban planning, Urbanization - Campinas (SP), Campinas, Metropolitan Area.

Área de Concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial.

Titulação: Doutor em Ciências

Banca examinadora: Heloísa Soares de Moura Costa, José Marcos Pinto da Cunha, Claudete de Castro Vitte, Arlete Moysés Rodrigues.

Data da Defesa: 23-08-2007.

Programa de Pós-Graduação em Geografia.

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

AUTORA: MARIA CONCEIÇÃO SILVÉRIO PIRES

MORAR NA METRÓPOLE

expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas

ORIENTADOR: Prof. Dr. Daniel Joseph Hogan

Aprovada em: 23/08/2007

EXAMINADORES:

Prof. Dr. Daniel Joseph Hogan - **Presidente**

Profa. Dra. Arlete Moyses Rodrigues

Profa. Dra. Heloisa Soares de Moura Costa

Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte

Prof. Dr. José Marcos Pinto da Cunha

Campinas, 23 de agosto de 2007

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Prefeitura Municipal de Campinas e ao Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional – NESUR/Unicamp, pela oportunidade de trabalhar nessas instituições.

*Agradeço ao meu orientador professor **Daniel Hogan**, pela atenção e consideração pelo meu trabalho.*

*Ao **Eduardo** pela amizade, disposição e interesse em partilhar suas experiências. Na discussão de questões fundamentais de conteúdo ao capricho na formatação, sua contribuição foi decisiva para o desenvolvimento e conclusão deste trabalho.*

*À querida amiga **Sarah**, sempre presente para iluminar o caminho.*

*Agradeço à **Célia**, com quem tive o prazer de trabalhar nos últimos anos, pelo apoio e incentivo à conclusão desse trabalho e também pela ajuda nos mapas.*

*Agradeço à **Áurea** pela leitura atenta e pelas sugestões na versão do texto para o exame de qualificação.*

*Às amigas **Sarah, Célia, Áurea, Zoraide, Rovena, Nádia** e **Cibele**, pela animação e incentivo.*

*À querida amiga **Elisa** pela versão do resumo para o inglês.*

*Agradeço aos professores **Ana Cristina Fernandes, Arlete Rodrigues** e **Marcos Ferreira**, cujas aulas muito me inspiraram.*

*Às professoras **Heloisa Costa** e **Claudete Vitte**, da banca do exame de qualificação, pelas valiosas sugestões.*

*Ao pessoal do Núcleo de Estudos de População, especialmente ao professor **José Marcos**, coordenador do Projeto Dinâmica Intrametropolitana e Vulnerabilidade nas Metrópoles do Interior Paulista: Campinas e Santos, ao qual este trabalho está vinculado. Agradeço também a **Alberto, Fernanda, Maria Teresa, Simone, Biro, Eliana, Isabela** e **Daniel**.*

*Aos professores **Rinaldo, Ulysses** e **Gustavo**, e a **Marina** e **Cláudia**, do Nesur.*

*Aos amigos e companheiros de viagem **Eduardo, Leonardo** e **Ricardo** pela relação profícua e prazerosa.*

*Agradeço ao pessoal do IGE, em especial a **Valdirene** e **Edinalva**, da SPG, pela atenção e carinho.*

*Agradeço aos colegas da Prefeitura de Campinas, especialmente a **Paulinho, Simone, Renata, Andréa, Rosangela, Érica, Rubens, Marilis, Luciano, Elias, Rogério, Silvia Caputo, Raquel João, Veronilda, Fátima, Daniella, May** e **Gerri**.*

*Aos meus pais, **José** e **Augusta**, minhas irmãs **Rita** e **Salete**, meus cunhados **Gustavo** e **Walter** e aos compadres **Gessé** e **Wanda Lúcia** pelo apoio.*

Agradeço a todos aqueles que me concederam seu tempo e atenção e de diversas maneiras contribuíram para o desenvolvimento deste trabalho.

Aos amigos e à família, cujo convívio social ficou prejudicado nesse período de elaboração da tese, prometo dias melhores.

*Para João, Léo e Luisa**. Por tudo**.*

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 1

CAPÍTULO 1
FORMAÇÃO DA METRÓPOLE DE CAMPINAS 11

1.1 A Metrópole Contemporânea 12

1.2 Formação da Metrópole de Campinas (1970-1990) 14

1.3 Os Vetores de Expansão Urbana da Região Metropolitana de Campinas 28

CAPÍTULO 2
NOVAS FORMAS URBANAS NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS 41

2.1 A Expansão Pós-1990 43

2.2 O Mercado Imobiliário e a Expansão Urbana Recente na RMC 65

2.3 Possibilidades para o Morar na Metrópole 82

CAPÍTULO 3
REGULAÇÃO DO USO DO SOLO E AS NOVAS FORMAS URBANAS 87

3.1 Regulamentação Urbanística em Campinas 88

3.2 Aprovação de Grandes Empreendimentos em Campinas 93

3.3 Regulamentação Urbanística em Sumaré 105

3.4 O Processo de Aprovação do Empreendimento Villa Flora 117

CAPÍTULO 4
MORAR NA METRÓPOLE: MERCADO IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA 125

4.1 O Morar Metropolitano e a Qualidade de Vida 126

4.2 A Venda e a Compra da Qualidade de Vida: as Estratégias e os Produtos do Mercado Imobiliário 128
4.2.1 Galleria Boulevard 134
4.2.2 Swiss Park 139
4.2.3 Villa Flora 145

4.3 O Discurso da Qualidade de Vida e as Variantes do Processo de Tomada de Decisão dos Moradores 151

CONSIDERAÇÕES FINAIS 159

REFERÊNCIAS 171

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Tabela 1.1 População residente e taxa de crescimento médio anual por município Região Metropolitana de Campinas 1970-2000 _____ 16

Tabela 1.2 População Total segundo Sede e Entorno Região Metropolitana de Campinas 1970-2000 _____ 21

Figura 1.2 Vetores de Expansão Urbana Região Metropolitana de Campinas _____ 29

Figura 2.1 Principais fluxos migratórios intrametropolitanos Região Metropolitana de Campinas 1986/91 e 1995/2000 _____ 45

Figura 2.2 Principais Movimentos Pendulares para a PEA Ocupada Região Metropolitana de Campinas 1980 e 2000 _____ 47

Figura 2.3 Chefes de Domicílio com renda maior que 10 salários mínimos Região Metropolitana de Campinas 1991 e 2000 _____ 49

Figura 2.4 Chefes de Domicílio com 12 anos de estudo ou mais Região Metropolitana de Campinas 1991 e 2000 _____ 51

Quadro 2.1 Melhoria de acessibilidade por vetor de expansão Região Metropolitana de Campinas 1970 - 2005 _____ 54

Tabela 2.1 Viagens externas e total de viagens por motivo trabalho por vetor de expansão urbana e com destino ao Centro Metropolitano Região Metropolitana de Campinas 2003 _____ 55

Tabela 2.2 Viagens externas e total de viagens por motivo estudo por vetor de expansão urbana e com destino ao Centro Metropolitano Região Metropolitana de Campinas 2003 _____ 56

Figura 2.6 Viagens externas por motivo trabalho e estudo com origem por vetor de expansão urbana e destino no Centro Metropolitano Região Metropolitana de Campinas 2003 _____ 57

Figura 2.7 Viagens externas por motivo trabalho e estudo com origem no Centro Metropolitano e destino por vetor de expansão urbana Região Metropolitana de Campinas 2003 _____ 59

Tabela 2.3 Viagens externas por motivo trabalho e estudo com origem no Centro Metropolitano e destino por vetor de expansão urbana Região Metropolitana de Campinas 2003 _____ 61

Figura 2.8 Evolução da Mancha Urbana Região Metropolitana de Campinas 1989/2000 _____ 63

Tabela 2.4 Lotes aprovados e em aprovação e área de terrenos vagos por vetor de expansão urbana Região Metropolitana de Campinas 1994 - 2004 _____ 71

Tabela 2.5 Lotes populares, em loteamentos fechados, com área superior a 250m² e não residenciais aprovados e em aprovação, por vetor de expansão Região Metropolitana de Campinas 1994 - 2004 _____ 71

Figura 2.9 Empreendimentos com lotes com área média até 250 m² e superior a 250 m² aprovados e em aprovação, por vetor de expansão Região Metropolitana de Campinas 1994/2004 _____ 75

Figura 2.10 Loteamentos fechados aprovados e em aprovação Região Metropolitana de Campinas 1994/2004 _____ 77

Figura 2.11 Grandes glebas urbanizadas Centro Metropolitano _____ 79

Tabela 3.1 Loteamentos aprovados e em aprovação pela Prefeitura Municipal Município de Sumaré – RMC 1995- 2004 _____ 112

Figura 3.1 Delimitação das Zonas Origem-Destino Município de Sumaré – RMC _____ 113

Tabela 3.2 Quadro de Áreas Villa Flora _____ 119

Quadro 4.1 Empreendimentos lançados entre 2002 e 2006, por tipo e padrão por vetor de expansão urbana Região Metropolitana de Campinas 129

Figura 4.1 Localização dos empreendimentos em relação aos vetores de expansão Região Metropolitana de Campinas 131

Figura 4.2 Imagens publicitárias do Galleria Boulevard 135

Figura 4.3 Imagens publicitárias do Swiss Park Campinas 141

Figura 4.4 Imagens publicitárias do Villa Flora 147

Quadro 4.2 Características dos Empreendimentos Villa Flora, Swiss Park, Galleria Boulevard 150

PIRES, Maria C. S. **Morar na metrópole**: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas. 2007. 178p. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

RESUMO

Este trabalho discute as especificidades da expansão urbana na Região Metropolitana de Campinas e de sua configuração espacial, especialmente a partir dos anos 1990, à luz da literatura referente à emergência de novas formas urbanas, cujas características principais são a dispersão funcional das atividades no território e a fragmentação física, decorrentes de mudanças em processos sociais. Na análise da produção do espaço urbano é privilegiada a ação do Estado, no papel de regulador do uso do solo, e a ação do mercado imobiliário formal, no parcelamento da terra para fins urbanos e na implantação de grandes empreendimentos. Busca-se apreender as condições de produção de algumas formas atuais de morar e suas implicações na estruturação do tecido urbano-metropolitano da RMC a partir da análise da legislação urbanística e do processo de aprovação de grandes empreendimentos em dois municípios: Campinas e Sumaré. Com o objetivo de discutir os produtos que o mercado imobiliário tem oferecido às diferentes faixas de renda, são analisados três empreendimentos imobiliários recentes.

Palavras-chave: Produção do espaço, espaço intra-urbano, dispersão urbana, agentes produtores do espaço, metrópole

ABSTRACT

This thesis discusses the specific features of Campinas Metropolitan Area urban expansion and its spatial configuration, mainly after 1990. The analysis uses literature concerning the emergence of new urban forms, essentially characterized by the functional dispersion of activities throughout the territory and physical fragmentation. Both are consequences of social change in process. Regarding the study of space production, it is given emphasis both to State action and intervention – the role of the State as regulator of land use – and to the action of real estate formal market – its role in the land parceling for urban use and in implementing large real state enterprises. Urban land use legislation and the processes by which large real estate enterprises were approved in Sumaré and Campinas are examined, in order to apprehend the conditions of production of some current ways of living and its implications for the making of the urban-metropolitan tissue at Campinas Metropolitan Area. Three recent real estate enterprises are described, aiming to analyze the products offered by the market to consumers at different levels of income.

Key-words: space production; intra-urban space; urban sprawl, real estate market, metropolis

INTRODUÇÃO

O processo de desigualdade e segregação territorial da urbanização no Brasil tem apresentado novas características nas últimas décadas. As metrópoles, aglomerações urbanas e mesmo cidades médias brasileiras vêm apresentando um crescimento territorial urbano marcado pela implantação de grandes equipamentos de comércio, serviços, lazer e habitação, voltados para camadas de médio e alto poder aquisitivo, distantes dos centros urbanos tradicionais, que, embora dispersos, apresentam uma grande integração espacial possibilitada sobretudo pelo transporte individual. Essa forma de expansão urbana difere daquela que resultou na formação das periferias pobres, também comum às cidades brasileiras, e tem gerado dinâmicas que ampliam as formas de segregação socioespacial.

A literatura sobre a urbanização tem recorrentemente apontado para a emergência de novas formas urbanas e metropolitanas, tendendo a configurações cada vez mais expandidas e polinucleadas[1], cujas características principais são a dispersão funcional das atividades no território e a fragmentação física, decorrentes de mudanças de processos sociais. (ASCHER, 1998; MONCLUS, 1998; REIS, 2006) As profundas transformações verificadas na organização física, funcional e espacial das metrópoles, em todo mundo, seriam expressões das transformações de ordem mais geral nas condições de produção e consumo movidas pelas inovações tecnológicas e de acumulação de capital, de âmbito global. (SOJA, 1993; HARVEY, 1992; SASSEN, 1998)

Considerando a metrópole como *lócus* privilegiado da acumulação, essas novas exigências da acumulação capitalista estariam aí se manifestando, promovendo uma fragmentação dos espaços, a partir do desenvolvimento de núcleos

[1] Essas novas formas originam-se da disseminação de shopping centers, de grandes conjuntos de escritórios, de complexos residenciais, comerciais de lazer e de serviços, voltados para as camadas de renda média e alta, de novas áreas industriais, localizados em áreas distantes dos centros tradicionais, apoiados em diversos sistemas de infra-estrutura viária.

de atividades difusas e insulares (dispersão), decorrentes das exigências espaciais das formas contemporâneas de produção de riqueza. (MEYER, 2000)

Essas transformações perpassam todo o sistema de produção do espaço em âmbito global, uma das marcas do final de século. Tanto o advento das cidades globais (SASSEN, 1998), como a cada vez mais intensa rede de comunicações entre cidades e localidades de dimensões e escalas de ação diferenciada, sem intermediários (ASCHER, 1998), contribuem para tornar mais complexa a tarefa de regulação da produção do espaço da cidade pelos agentes locais.

Em São Paulo é possível afirmar que há uma concomitância temporal e espacial de dinâmicas opostas, ou seja, um modelo de organização das atividades e funções urbanas que comporta dois aspectos dialeticamente relacionados. De um lado, as novas formas de ocupar e de se deslocar na dimensão social, espacial e temporal do território metropolitano, cujo padrão de urbanização "é designado como modernizado, comprometido, do ponto de vista puramente funcional, com a reestruturação produtiva e com os novos programas funcionais a ela associados". (MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2004, p.10-11) De outro, a permanência de formas já conhecidas de ocupar e se locomover no território metropolitano, precariamente construído, remanescente do território produzido ao longo do ciclo industrial. Assim,

> [as contradições urbanas] que ganharam a dimensão e a forma que conhecemos, cuja origem é o período de industrialização fordista, concentradas nos dois extremos da organização socioespacial, no centro e na periferia, embora ainda ocupem esses nichos estão exibindo formas novas de organização ... [que] longe de demarcar uma descontinuidade espacial ou um deslocamento temporal, evidenciam a presença de um novo padrão urbano no qual a precariedade e a modernização surgem de forma imbricada, superpondo-se e gerando um espaço característico de um novo padrão de urbanização. (MEYER et al, 2004, p.11)

No Brasil verifica-se a ocorrência dessa "modernização precária", com a intensificação da urbanização com características de dispersão funcional e fisicamente fragmentada, especialmente a partir das duas últimas décadas do século XX, em especial nas regiões metropolitanas, mas também em cidades de médio porte. De modo geral, esse processo tem sido mais estudado do ponto de vista do espaço regional, em que os fenômenos urbanos são examinados como um dos aspectos da questão regional, forma de análise que em geral não capta fenômenos e processos

ocorridos na dimensão intra-urbana (VILLAÇA, 1998). Esse direcionamento tem contribuído para orientar análises que priorizam os determinantes econômicos e sociais macro-estruturais, mais destacados nesta escala, que explicam a urbanização, mas não o processo de estruturação intra-urbana.

Para Maria Encarnação B. Sposito, a urbanização do século XX foi "o resultado da relação intrínseca entre uma tendência geral do processo de desenvolvimento do modo capitalista de produção – a da concentração – e a produção de formas espaciais que sustentam e expressam essa tendência – as aglomerações urbanas". (SPOSITO, 2004, p.9). Segundo a autora, "o par urbanização–cidade mantém-se como expressão de uma relação intrínseca e indissociável, mas agora caracterizado pelo rompimento da identidade entre processo e forma, no que se refere à tendência de concentração." (SPOSITO, 2004, p.10)

A partir do último quartel do século XX, a urbanização, como parte do processo geral de transformações econômicas, sociais e políticas, mantém e reforça a tendência à concentração. "Entretanto, do ponto de vista das novas formas espaciais, que expressam e sustentam esse processo, observa-se tendência inversa de emergência de territorialidades marcadas pela extensão das áreas urbanas, por meio de formas espaciais mais dispersas e muitas vezes descontínuas". (SPOSITO, 2004, p.11)

Se a "ampliação dos interesses fundiários e imobiliários, associada à maior competitividade em todos os ramos da economia e decorrente concentração econômica, impulsionou essas novas formas de produção do espaço urbano" (SPOSITO, 2004, p.14), como esses processos se manifestam em um contexto específico e que conseqüências têm, do ponto de vista da estruturação do espaço intra-urbano, em uma região metropolitana?

Para Villaça (1998) as relações entre a estruturação do espaço intra-urbano e as grandes transformações sociais e econômicas passam por mediações próprias dos traços definidores da estrutura e dos conflitos de classe de cada país, e pela dominação política e econômica através do espaço intra-urbano. Essas mediações manifestam-se por meio da segregação, que passa a ser o processo definidor da estrutura intra-urbana. Segundo o autor, "esses traços são bastante inelásticos em

face de algumas transformações sociais e econômicas nacionais e planetárias." (VILLAÇA, 1998, p.27)

Após a renovação da Nova Geografia, na década de 1970, principalmente impulsionada pela necessidade de planificação, os trabalhos sobre produção do espaço deram novo fôlego aos estudos intra-urbanos nos anos 1980. Uma das obras basilares dessa renovação foi o livro *Justiça social e a cidade*, de David Harvey, publicado em 1973, a obra produziu influências para além da ciência geográfica, influenciando os estudos sobre a produção do espaço e a cidade de maneira duradoura. (HARVEY, 1980) Uma das bases dessa nova abordagem estava na revisão do significado de espaço, que deixa de ser entendido enquanto autônomo para ser interpretado enquanto indissociável da sociedade. Para esses geógrafos, "[...] o espaço geográfico não deve ser concebido como espaço (externo) organizado pelo homem, mas sim como produto desse mesmo homem. [...] o espaço é materialidade social; ele não é organizado pela sociedade, como assume o positivismo, mas produzido por ela através do trabalho." (ABREU, 1994, p.257)

Uma das grandes referências teóricas que ajudaram a construir tais bases, para além da Geografia, foi Henri Lefébvre. Sua forma de lidar com a organização do espaço como produto material, com a relação entre as estruturas sociais e espaciais do urbanismo e com o conteúdo ideológico do espaço socialmente criado introduziu a problemática espacial na análise marxista, especialmente a partir da década de 1950. Lefébvre revelou o caráter essencialmente dialético das relações sociais enquanto relações espaciais, bem como o de outras esferas estruturalmente ligadas, como a produção e o consumo. (SOJA, 1993; MONTE-MÓR, 1994) Para ele, a estrutura do espaço organizado representa um componente dialeticamente definido das relações de produção, relações estas que são simultaneamente sociais e espaciais. (LEFÉBVRE, 1991)

Estudos sobre o mercado imobiliário e a dinâmica intra-urbana que buscavam entender a lógica de produção do espaço urbano e metropolitano tiveram grande desenvolvimento, a partir da década de 1970, com base na abordagem da economia política da urbanização. No Brasil, ganharam centralidade estudos "sobre a lógica de atuação dos agentes sociais na produção do espaço urbano, tanto no

mercado formal como nas muitas formas assumidas pelo mercado informal". (COSTA, 2006, p.103)

Como sugere Heloisa Costa, na mesma proporção que as questões colocadas pelas formas de segregação socioespacial e informalidade/ilegalidade urbana vêm ganhando centralidade nos estudos sobre a dinâmica imobiliária contemporânea, perdem centralidade os estudos sobre a dinâmica imobiliária do mercado formal, "seja por não oferecerem novas abordagens para a compreensão da realidade urbana, seja por se restringirem a mercados cada vez mais restritos, elitizados e em claro descompasso com o das demandas cotidianas da maior parte da população." (COSTA, 2006, p. 103-104)

Entretanto, a dinâmica do mercado imobiliário formal determina, em grande parte, o processo de organização espacial e as condições gerais de apropriação do espaço da cidade pelos diferentes grupos sociais. Destaca-se que, a partir da Constituição de 1988, renovaram-se as possibilidades de intervenção do Estado na dinâmica do mercado imobiliário através da regulamentação urbanística e ambiental, definindo o município como ente soberano acerca da legislação do uso do solo, uma das formas de atuação do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano. (CORRÊA, 1995) Ao mesmo tempo, o estágio atual do desenvolvimento capitalista e suas múltiplas estratégias de reprodução conferem novos papéis para a atividade imobiliária, tornando fundamental retomar os estudos sobre a ação do mercado imobiliário formal na produção material do espaço urbano.

No entanto, o que não foi instituído na Constituição e, portanto, permanece um processo aberto, é o descompasso entre a regulação do uso do solo, que se dá na esfera municipal, e a ação dos agentes do mercado imobiliário, que passa a ocorrer na esfera regional. Observa-se esse descompasso de forma mais evidente nas regiões metropolitanas e nas aglomerações urbanas fortemente integradas.

Nesse cenário, muitas prefeituras, com seus instrumentos legais de regulação do uso do solo, tornam-se meros reguladores do solo urbano, gerenciando e criando condições para que o mercado imobiliário possa desenvolver suas atividades. (HARVEY, 1996) O desequilíbrio entre as forças é evidente e, na esteira das flexibilizações e diminuição do papel do Estado, o mercado imobiliário torna-se cada vez mais importante e consistente na promoção de seus interesses.

O resultado é um espaço urbano fragmentado, regido por diferentes lógicas que não têm no atendimento das demandas da maior parte da população o seu foco. Os agentes do mercado imobiliário procuram conseguir dos governos locais as condições básicas para a viabilização de seus novos produtos, com conseqüências no conjunto do tecido urbano-metropolitano. O âmbito destas intervenções é variado e atinge o conjunto de uma área metropolitana de maneira particular. No entanto, os grandes empreendimentos, cada vez mais comuns em tais regiões, costumam demandar uma reordenação da infra-estrutura regional, orientando em muitos sentidos a valorização de terras urbanas e promovendo outras formas e padrões de urbanização. Estes, desconectados dos interesses públicos ou sociais, acentuam a segregação socioespacial.

Procurando identificar e aprofundar a compreensão desses processos, em especial a ação destes dois agentes produtores do espaço urbano (Estado/governo urbano e mercado imobiliário), na atuação intra-urbana com foco regional, é investigada a expansão recente na Região Metropolitana de Campinas, metrópole do interior paulista. Além de traçar um quadro sobre a formação da metrópole (seus processos históricos constituintes), o estudo se ocupa do levantamento e discussão dos instrumentos legais (a principal e mais evidente forma de regulação do espaço urbano em âmbito municipal) e das estratégias de planejamento e venda dos empreendimentos pelo mercado imobiliário.

Considerando a complexidade da realidade em foco, a atenção aos grandes empreendimentos privados voltados para camadas de média e alta renda deve-se ao seu papel de indutor da expansão urbana e pela sua repercussão na constituição do padrão dominante de morar bem. São empreendimentos que aliam diferentes usos e crescente privatização do espaço coletivo. As características de projeto, de localização, de relação com o entorno e com a cidade, de financiamento, de marketing, de gestão e de interesses envolvidos nesses empreendimentos, permitem que sejam classificados como produtos imobiliários mais complexos (verdadeiros projetos de desenvolvimento urbano) do que aqueles que oferecem apenas o lote ou a habitação. Esses empreendimentos atendem e dão suporte a modos de vida de uma população com grande mobilidade e que organiza seu cotidiano na escala metropolitana, promovendo uma reorganização do espaço do conjunto da metrópole.

Procura-se discutir, a partir da análise desses empreendimentos, a perspectiva do mercado imobiliário frente à produção do espaço urbano-metropolitano: tendências, projeções, concepções e expectativas. Esses empreendimentos acabam orientando a expansão urbana em dois sentidos principais: por valorizarem áreas ainda não incorporadas e por lançarem tendências e conceitos que serão reproduzidos em muitos outros produtos imobiliários subseqüentes.

A RMC é fortemente integrada, apresentando padrões de elevada escolaridade e renda, cujo processo de formação ocorreu na vigência de novo patamar de mobilidade espacial, o que favorece a promoção do padrão de urbanização disperso, fortemente ancorado no transporte individual, condições intimamente ligadas às novas formas de morar. Além disso, a perspectiva intra-urbana é a dimensão em que se concretizam as relações entre as formas de organização social e o território, permitindo lançar luz sobre aspectos específicos da produção do espaço metropolitano.

As áreas metropolitanas têm sido marcadas pela implantação de empreendimentos imobiliários cada vez mais complexos, contemplando uma diversidade de usos e ocupações. Em muitos casos, esses empreendimentos propiciam a criação de novas centralidades, condição obtida através do controle privado dos usos e da administração da ocupação, que garantem uma valorização crescente das partes que vão sendo executadas. Processo esse que levaria décadas nas formas tradicionais de produção do tecido urbano, onde a centralidade é construída através do tempo, pela ação individual de cada proprietário de lote.

Esses complexos imobiliários comportam sempre áreas residenciais fechadas e espaços de uso coletivo privados, voltados para as camadas de alta e média renda, forma que tem se generalizado em empreendimentos de menor porte. Essas formas de expansão urbana apontam para a constituição de "novas periferias" (COSTA, 2006), que colocam questões distintas daquelas das periferias pobres, para a gestão urbana.

Para as camadas sociais com possibilidades financeiras de escolha do onde morar, as novas formas urbanas oferecem um leque de oportunidades de ver satisfeitas demandas relativas a infra-estrutura e serviços de qualidade, aliadas à boa acessibilidade. Tem se verificado, também, o interesse dos agentes imobiliários na expansão desse mercado, com o lançamento de empreendimentos voltados para faixas

de renda médio-baixa, os quais, com a ampliação de linhas de financiamento, devem multiplicar-se, pressionando ainda mais a expansão, a dispersão e a fragmentação do tecido urbano.

As implicações desse processo de produção do espaço para o conjunto da sociedade têm sido pouco discutidas. O temor à violência e a busca por segurança privada tem respaldado a veiculação da moradia na forma de condomínios e loteamentos fechados como desejo de consumo generalizado (COSTA, 2006) e obscurecido outros aspectos da questão, especialmente no que se refere ao espaço público e ao lugar dos pobres na cidade. Por outro lado, na implantação desses empreendimentos, especialmente os de maior porte, está subjacente a idéia de autonomia em relação aos investimentos e serviços públicos e à própria cidade.

Vale destacar que esses empreendimentos não ocorrem sem a participação do Estado com investimentos públicos, principalmente no sistema viário, e muitas vezes rodoviário, de acesso, e também no papel de regulação do uso e ocupação do solo, além dessas áreas não prescindirem do restante da cidade.

A hipótese central que norteou este trabalho é que a produção das novas formas urbanas tem determinado as características da expansão urbana recente na RMC, promovendo a privatização dos espaços coletivos e restringindo o acesso das camadas de baixa renda a áreas urbanas qualificadas. O papel do Estado, através da regulação urbanística, tem sido fundamental para viabilizar essa ação do mercado imobiliário.

Assim, para fazer frente a essa problemática foram definidos os seguintes objetivos norteadores da pesquisa:

- **Objetivo geral**: analisar a ação do mercado imobiliário, especialmente na produção de novas formas urbanas, o aparato legal de gestão municipal do uso e ocupação do solo no processo de expansão urbana na Região Metropolitana de Campinas, no período recente, e as implicações para a estruturação do tecido metropolitano e para as possibilidades do morar.

- **Objetivos específicos**: (1) contextualizar a forma da expansão urbana da RMC, considerando as tendências atuais de estruturação das metrópoles contemporâneas; (2) apreender as inter-relações desse processo de expansão com o mercado imobiliário voltado para as camadas de alta e média renda e a gestão municipal do uso e ocupação do solo; (3) refletir sobre as formas de morar na metrópole e suas implicações na expansão urbana a partir do estudo de três empreendimentos representativos dos novos produtos imobiliários (das novas formas urbanas).

Essa pesquisa pretende, assim, contribuir para ampliar o conhecimento de processos territorialmente localizados no espaço intra-urbano que, em outras escalas de análise, tornam-se abstrações. Processos como a expansão urbana, o uso e ocupação do solo por grandes empreendimentos, bem como o papel da instância municipal e suas repercussões nos modos de vida das pessoas, não podem ser analisados à parte de sua dimensão espacial. Em vista disso, busca-se trazer elementos capazes de ampliar a discussão acerca do papel da ação pública de regulação da produção e gestão do espaço urbano, na construção de uma cidade mais justa.

A apresentação do trabalho está organizada da seguinte forma: o primeiro capítulo, **Formação da Metrópole de Campinas**, trata do processo de expansão urbana no período pós 1970, procurando articular a formação da metrópole de Campinas aos processos mais gerais de estruturação das metrópoles contemporâneas. Metrópole formada no período mais recente, impulsionada por moderna base econômica, Campinas evidencia características do processo de urbanização dispersa, tal como o crescimento descontínuo do tecido urbano que se articula pelo sistema rodoviário. A partir das características físicas e socioeconômicas do tecido urbano que se configura no período 1970-1990 e sua relação com o núcleo urbano central, são definidos vetores de expansão metropolitana de Campinas, os quais serão a base para a discussão das perspectivas colocadas pelas tendências de urbanização dispersa que se consolidam nos anos 1990.

No segundo capítulo, **Novas Formas Metropolitanas**, são caracterizados os empreendimentos do mercado imobiliário aprovados na Região Metropolitana de Campinas, a partir do início dos anos 1990, por vetor de expansão urbana, destacando sua repercussão na mobilidade e no tecido urbano, à luz da discussão acerca da configuração de um novo tipo de metrópole.

No terceiro capítulo, **Regulação do Uso do Solo e as Novas Formas Urbanas**, analisa-se a legislação urbanística, especialmente a que dá respaldo ao surgimento de novas formas urbanas, e o processo de aprovação de grandes empreendimentos em dois municípios da RMC - Campinas e Sumaré. Procura-se discutir os limites e possibilidades da regulação e gestão municipal da expansão urbana e do uso e ocupação do solo, face às novas formas urbanas.

No quarto capítulo, **Morar na Metrópole: Mercado Imobiliário e Expansão Urbana**, são analisados três empreendimentos – Galleria Boulevard, Swiss Park e Villa Flora – representativos dos produtos imobiliários que configuram as novas formas urbanas, a partir do discurso da qualidade de vida que articula as demandas sociais, as estratégias do mercado imobiliário e as possibilidades do onde morar. Procura-se, através desses exemplos, avaliar sua repercussão na expansão e na forma da metrópole.

O resultado da tese é um quadro que contribui especialmente para a perspectiva da gestão e do planejamento urbano, procurando conectar elementos que são determinantes na produção do espaço urbano-metropolitano. A gestão urbana não deve ser concebida de forma dissociada de suas implicações sociais e de uma visão territorial da cidade. A dimensão espacial é crucial na compreensão dos mecanismos de exclusão e de outorga do direito à cidade (LEFÉBVRE, 1991), valor que deve orientar o planejamento e a gestão pública urbana.

1 FORMAÇÃO DA METRÓPOLE DE CAMPINAS

Quais as características da configuração espacial da metrópole de Campinas que podem ser relacionadas às transformações verificadas nas principais metrópoles contemporâneas?

No período recente, a expansão urbana das áreas metropolitanas e aglomerados urbanos do país tem se caracterizado pela intensificação do espraiamento da ocupação urbana, em geral ancorado em empreendimentos imobiliários de grande porte e de usos diversos. Ao mesmo tempo, verifica-se uma popularização das atividades de comércio e serviços nas áreas centrais e seu esvaziamento populacional. Esses processos apontam alterações significativas na configuração socioespacial da metrópole. Essa forma de expansão urbana tem resultado na elevação do preço da terra, no aumento da mobilidade da população, com base na supremacia do transporte individual e na utilização do sistema rodoviário nos deslocamentos cotidianos, que envolvem diversos municípios.

A literatura tem mostrado a ocorrência, nas últimas décadas, de profundas transformações na organização física, funcional e espacial das metrópoles em todo o mundo. Segundo diversos autores, a organização urbana da metrópole contemporânea está intimamente ligada à descentralização e internacionalização da produção industrial, às mudanças ocorridas no processo produtivo e seus desdobramentos. (SOJA, 1993, SASSEN, 1998)

Portanto, as características da configuração urbana recente, verificadas nas áreas metropolitanas e cidades de porte médio no Brasil, especialmente no Estado de São Paulo, expressam transformações de ordem mais geral nas condições de produção e consumo, movidas pelas inovações tecnológicas e de

acumulação de capital, de âmbito global, que se defrontam com as condições pré-existentes em cada lugar, resultando em configurações específicas em cada metrópole.

Neste capítulo procura-se contextualizar a formação da metrópole campineira no âmbito das principais transformações verificadas nas metrópoles contemporâneas, apontando suas características e especificidades.

1.1 A Metrópole Contemporânea

As grandes transformações observadas no processo de urbanização ocorrido nas metrópoles têm sido objeto de estudo em vários países da Europa, América Latina e nos EUA. Em todos os casos e em que pese as diferentes nomenclaturas, verifica-se a emergência de um processo de urbanização dispersa que, do ponto de vista da configuração urbana, manifesta-se pela ocupação descontínua em relação às áreas anteriormente urbanizadas, mas com grande articulação e integração funcional com o circuito moderno da economia. Essas aglomerações estão apoiadas por uma eficiente rede de transportes e de comunicações, que incorporam os avanços tecnológicos ocorridos nessas duas áreas, dando suporte à formação de novas centralidades.

As novas realidades urbanas e metropolitanas têm sido caracterizadas pela dispersão e fragmentação do tecido urbano da cidade. Tomando o caso francês, onde as grandes aglomerações cresceram de forma bastante compacta, no período 1950-60, com a construção de grandes conjuntos, registra-se a partir de 1970 um crescimento mais periférico, com a construção de casas individuais, além da integração, no sistema de funcionamento cotidiano das metrópoles, de municípios mais distantes. As áreas mais centrais se densificaram através de operações pontuais, embora haja a tendência de diminuição do seu peso populacional. (ASCHER, 1998, p.9)

Verifica-se o surgimento dessa "nova periferia" em todas as grandes cidades da Europa, bastante assemelhada aos subúrbios dos Estados Unidos. O predomínio de baixas densidades apoiadas em diversos sistemas de infra-estrutura viária e dotadas de extensos espaços livres está na base do fenômeno da dispersão

urbana. Esse fenômeno está associado também à descentralização e ao caráter cada vez mais extensivo das novas áreas industriais, de escritórios, de equipamentos desportivos, universidades, aeroportos etc., instalações técnicas cada vez mais devoradoras de espaço. Nesse espaço urbano fragmentado e disperso podem-se distinguir zonas destinadas a usos variados e com diferentes conteúdos sociais. Destaca-se que essas novas periferias aparecem em um contexto de débil crescimento populacional, no caso europeu. (MONCLUS, 1998)

O aumento generalizado da mobilidade urbana é outra característica que se destaca no crescimento metropolitano. Esse aumento decorre, principalmente, pela "mudança de escala e pela formação de vastíssimas bacias de habitat e de emprego mais ou menos polarizadas em volta de uma ou várias cidades principais." (ASCHER, 1998, p.10) Os movimentos pendulares tornam-se, no cenário metropolitano contemporâneo, cada vez mais importantes para compreendermos as relações entre os municípios e suas articulações urbanas. (OJIMA, 2007)

A mobilidade crescente no seio das grandes cidades acompanha e reforça as dinâmicas de especialização espacial (funcional e social). A concentração de grupos sociais de maior rendimento e de atividades mais qualificadas caracteriza a metrópole por diferenças socioespaciais mais marcadas do que das outras cidades. Ascher indica duas tendências de segregação presentes na metrópole: a concentração das camadas de maior rendimento em alguns bairros, excluindo outras categorias sociais, e a concentração da população com precária inserção socio-profissional em alguns grandes conjuntos de habitação social. (ASCHER, 1998, p.95) No contexto brasileiro, onde a produção de habitação social não atingiu a maior parte da população de baixa renda, a segregação dessa população ocorre também em outras formas e localizações, além dos grandes e distantes conjuntos habitacionais, tais como as favelas, ocupações, loteamentos irregulares ou clandestinos que, com a emergência da violência urbana, tomam formas extremamente marcadas.

A reestruturação da configuração física das metrópoles tem recebido várias denominações, entre elas *metapolis*, cunhada por Ascher. Segundo o autor, os espaços produzidos pelas dinâmicas contemporâneas não são simplesmente aglomerações ou áreas metropolitanas, que subentendem um território mais ou menos contínuo, os espaços engendrados pela metropolização ultrapassam e englobam a

metrópole, formando a *metapolis.* As metrópoles "contribuem hoje para a formação de uma nova espécie de aglomeração urbana que estabelece com o seu meio, com a sua região de influência e com outras cidades, relações diferentes daquelas que mantinham as grandes cidades industriais ou capitais regionais do período precedente". (ASCHER, 1998, p.15)

A essência da metrópole contemporânea está no fato dela ser um sistema, isto é, "um tipo urbano pluriarticulado, um serviço global e dirigido ao desenvolvimento do grande capital contemporâneo". (CACCIARI, 1972, apud MEYER et al, 2004) Como força hegemônica, essa característica também se apóia e transforma os modos de vida e as visões da cidade.

Destacam-se, ainda, características das transformações da metrópole de São Paulo, no contexto de metrópoles localizadas fora dos países centrais do capitalismo, que tem apresentado um caráter dual, em que dinâmicas modernas de reestruturação do ambiente construído ocorrem concomitantemente, temporal e espacialmente, com a permanência de formas precárias e já conhecidas de ocupar e se locomover no território metropolitano. Assim, o novo padrão de urbanização, apontado em estudos recentes sobre a Região Metropolitana de São Paulo, não alterou o processo espoliativo da urbanização metropolitana. (MEYER et al, 2004)

1.2 Formação da Metrópole de Campinas (1970-1990)

A expansão urbana e a formação de metrópoles são processos que acompanharam a industrialização. Sua peculiaridade nos países periféricos do capitalismo foi a concentração, quase absoluta, das condições de produção industrial nas áreas metropolitanas do período de substituição de importações, entre as quais, a formação da Região Metropolitana de São Paulo é um exemplo.

A extensão das condições de produção a outras áreas do território, bem como deseconomias de aglomeração verificadas na Capital de São Paulo, resultou em uma expansão desconcentrada da indústria, nos anos 1970, que privilegiou o interior do próprio Estado.

A partir da década de 1980, têm início mudanças significativas no padrão de urbanização brasileiro, tais como a redução do ritmo de crescimento de algumas metrópoles; o entorno metropolitano crescendo mais do que os núcleos centrais; o crescimento mais acelerado das cidades de porte médio; a diminuição do ritmo do crescimento populacional devido, principalmente, à diminuição da taxa de fecundidade; o crescimento do número de famílias morando em favelas; o aprofundamento da concentração de renda; aumento do desemprego e da violência. Entre as causas dessas mudanças destaca-se a forma como a reestruturação produtiva dos países centrais do capitalismo, ancorada nas possibilidades abertas pelas inovações tecnológicas, especialmente das comunicações e da informação, se manifestou no Brasil. (MARICATO, 2001)

A expansão metropolitana de Campinas tem início nesse período, a partir dos anos 1970, impulsionada pelo processo de interiorização da indústria no Estado de São Paulo, atraindo população e investimentos. Essa nova dinâmica urbana e regional imprimiu novas características às funções das cidades, especialmente do pólo regional. A influência da cidade-sede transpõe seus limites administrativos, atingindo as cidades vizinhas e conduzindo à formação de um aglomerado urbano, cuja integração depende menos do tamanho populacional do que das demandas geradas a partir das especificidades da dinâmica regional. (CANO, 1989 e 1992; SEMEGHINI, 1991)

A década de 1970 foi o período de crescimento industrial mais intenso em Campinas e em outros municípios da região, tais como Americana, Paulínia, Valinhos, Sumaré e Indaiatuba. A região foi um espaço privilegiado do processo de interiorização do desenvolvimento econômico do Estado de São Paulo, que se desdobra, além da industrialização, para a modernização das atividades agropecuárias articuladas com as atividades industriais e terciárias. Essa dinâmica se expressa no acelerado processo de urbanização da região, como demonstram as taxas de crescimento populacional dos municípios observadas nesse período (Tabela 1.1).

Como a localização industrial não se limitou a Campinas, o intenso crescimento urbano se distribuiu por um conjunto mais amplo de cidades do seu entorno imediato, articuladas pelo sistema rodoviário, resultando em uma configuração

menos concentrada na sede regional, inclusive com tendência à redução do seu peso populacional.

Tabela 1.1
População residente e taxa de crescimento médio anual por município
Região Metropolitana de Campinas
1970-2000

RMC e Municípios	População Total				Taxa de Cresc. (% a.a.)		
	1970	1980	1991	2000	70/80	80/91	91/00
RM Campinas	**680.826**	**1.276.801**	**1.865.255**	**2.338.148**	**6,49**	**3,51**	**2,54**
Americana	66.316	121.998	153.840	182.593	6,29	2,13	1,92
Artur Nogueira	10.171	15.932	28.053	33.124	4,59	1,90	6,01
Campinas	375.864	664.566	847.595	969.396	5,86	2,24	1,50
Cosmópolis	12.110	23.243	36.684	44.355	6,74	4,24	2,13
Engenheiro Coelho (*)	.	.	7.006	10.033	.	.	4,07
Holambra (*)	.	.	5.641	7.211	.	.	2,77
Hortolândia (*)	.	.	84.385	152.523	.	.	6,80
Indaiatuba	30.537	56.243	100.948	147.050	6,30	5,46	4,27
Itatiba	28.376	41.630	61.645	81.197	3,91	3,63	3,11
Jaguariúna	10.391	15.213	23.365	29.597	3,89	3,98	2,66
Monte Mor	7.960	14.020	25.559	37.340	5,82	5,61	4,30
Nova Odessa	8.336	21.891	34.063	42.071	10,14	4,10	2,37
Paulínia	10.708	20.753	36.706	51.326	6,84	5,32	3,80
Pedreira	15.053	21.381	27.972	35.219	3,57	2,47	2,59
Sta Bárbara d'Oeste	31.018	76.628	145.266	170.078	9,47	5,99	1,77
Sto Antonio de Posse	7.799	10.877	14.327	18.124	3,38	2,54	2,65
Sumaré	23.074	101.851	139.168	196.723	16,01	2,88	3,92
Valinhos	30.775	48.928	67.886	82.973	4,75	3,02	2,25
Vinhedo	12.338	21.647	33.612	47.215	5,78	4,08	3,85

Fonte: FIBGE, Censos Demográficos de 1970, 1980, 1991 e 2000.
(*) Municípios criados em 1991, sendo que a primeira administração tomou posse em 1993. A população de 1991 foi reconstituída pela Fundação Seade, a partir dos dados da FIBGE.

Destaca-se que o desenvolvimento do "complexo cafeeiro paulista" já havia propiciado a formação e articulação de uma densa rede urbana no Estado, além de ter colocado as bases para o desenvolvimento industrial. (CANO, 1977) Na região, Campinas "beneficiou-se da posição de importante 'nó' de transportes e comunicações, polarizando as duas regiões (e respectivas redes urbanas) que se organizavam nos espaços definidos pela penetração dos trilhos da Mogiana e da Paulista." (GONÇALVES e SEMEGHINI, 2002, p.38) A atividade industrial se desenvolveu em Campinas e em outros núcleos que dariam origem aos atuais municípios da RMC, notadamente Americana, impulsionada em grande parte pela afluência de mão de obra imigrante.

Nesse período, cinco municípios da região, que se emanciparam no século XX, faziam parte do território de Campinas: "Americana (1924), Cosmópolis (1944), Sumaré (1953), Valinhos (1953) e Paulínia (1964). Outros dois tiveram origem em municípios emancipados de Campinas: Nova Odessa, que se desmembrou de Americana (1959), e Hortolândia, que se separou de Sumaré (1991)". (PIRES e SANTOS, 2002, p.55)

Assim, historicamente, a dinâmica da região que viria a compor a RMC apresentou características diferenciadas das principais metrópoles nacionais, em especial a de São Paulo, com a presença de uma base econômica importante e dinâmica em vários outros municípios, além da sede metropolitana. (PIRES e SANTOS, 2002)

Compõem a Região Metropolitana de Campinas, instituída pela Lei Complementar Estadual nº 870, de 19/05/2000, os municípios de Americana, Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara d'Oeste, Santo Antonio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo. (Figura 1.1)

Como pode se observar na Tabela 1.1, em 1970, do ponto de vista populacional, a rede urbana regional se configurava por Campinas como pólo regional, com 375 mil habitantes; Americana, com 66 mil habitantes, já um centro urbano de destaque; Valinhos, Indaiatuba e Santa Bárbara d'Oeste, com cerca de 30 mil, apresentavam diversificada base econômica. Os demais eram pequenos municípios com menos de 30 mil habitantes e predomínio da população rural. A partir dessa época vai se alterar substantivamente o papel e a relação entre esses municípios, conforme sua articulação à nova dinâmica econômica, com profundos rebatimentos na expansão urbana e características do tecido urbano.

Considerando a composição legal da RMC, o entorno metropolitano vem registrando taxas de crescimento mais elevadas do que a sede, no período 1970/2000, resultando em uma desconcentração da população da sede, que passa de 55%, em 1970, para pouco mais de 40% da população metropolitana em 2000 (Tabela 1.2).

Esses processos se expressaram em uma acelerada expansão urbana, que se estendeu a outros municípios da região, alterando o tecido urbano tradicional e gerando novas formas de organização do espaço. A seguir serão apontadas algumas características da expansão urbana de Campinas, desde o final dos anos 1940 até as décadas de 1970 e 1980, procurando evidenciar as origens da diferenciação do tecido urbano que irá influenciar a expansão metropolitana.

O parcelamento ocorre na forma de loteamento, com a abertura de ruas e a reserva de áreas públicas de praça (em geral áreas impróprias ao parcelamento, como várzeas e áreas íngremes). A implantação desses empreendimentos não passou da terraplenagem das ruas e da demarcação dos lotes, isto é, não houve a implantação de infra-estrutura básica, como rede de água e esgoto, sistema de drenagem e rede de energia elétrica, por exemplo. A maior parte dos lotes produzidos nesse período foi comercializada com o objetivo de investimento e não para fins de moradia, uma vez que, além de não possuírem condições de habitabilidade, a demanda real não era compatível com a quantidade de imóveis disponibilizados. Dessa forma, essas áreas permanecem praticamente sem ocupação até os anos 1970.

Em Americana também se registra uma significativa expansão urbana nos anos 1950, com a abertura de grandes loteamentos, muitos deles distantes do núcleo urbano. Esses loteamentos se localizam em direção e ao longo das rodovias Luiz de Queiroz e Anhanguera, próximos à divisa com Santa Bárbara d'Oeste e Nova Odessa, com características semelhantes aos de Campinas. Nesse município verifica-se, ainda, com características de expansão descontínua, o parcelamento para fins de recreio de grandes áreas junto à represa Salto Grande[2].

Em Campinas, nos anos 1970, com a implantação das grandes indústrias ao longo da Via Anhanguera e o intenso fluxo migratório que acompanhou esse processo, essas áreas, que já haviam sido legalmente parceladas, embora não tivessem sido efetivamente implantadas, especialmente as localizadas na região sudoeste, passam a abrigar parte da população migrante de baixa qualificação, atraída pelo emprego industrial. Entretanto, não foram os lotes que foram ocupados, posto que os baixos salários não permitiam o acesso dessa população ao mercado formal. A

[2] Famílias de Campinas utilizavam o local como área de veraneio e segunda residência.

maior parte dos lotes permaneceu vago e a ocupação ocorreu nas áreas públicas, não raro por indicação de políticos locais. Áreas ambientalmente frágeis e com precárias condições de infra-estrutura e serviços, que deram origem à formação de favelas e outras formas de ocupação irregular, tônica do tecido urbano bastante homogêneo que se formou na região sudoeste de Campinas.

Figura 1.1 – Região Metropolitana de Campinas

Elaboração: Marina P. Teixeira.
Base Cartográfica: Emplasa (2003)

Tabela 1.2
População Total segundo Sede e Entorno
Região Metropolitana de Campinas
1970-2000

Anos Censitários	População Total		Participação Relativa (%)	Taxas de Crescimento (% a.a.)	
	Sede	Entorno	Na Sede	Sede	Entorno
1970	375.864	304.962	55,20		
				5,86	7,22
1980	664.559	612.196	52,05		
				2,22	4,73
1991	846.434	1.018.311	45,39		
				1,52	3,34
2000	969.396	1.368.752	41,46		

Fonte: Fundação IBGE, Censos Demográficos de 1970 a 2000.

Destaca-se que, na década de 1970, a ocupação de áreas públicas ocorreu de forma generalizada nos loteamentos abertos nos anos 50, resultando no surgimento de favelas não só na região sudoeste, mas em todos os quadrantes do município.

Essas áreas foram funcionais para abrigar o grande volume de mão-de-obra pouco qualificada que afluía à cidade, para atender a demanda da indústria, contribuindo para a manutenção de baixos salários e de políticas públicas clientelistas. Com forte dependência da área central de Campinas para trabalho, comércio e serviços, e precária acessibilidade, essas áreas se ampliam com a abertura de novos loteamentos, em geral irregulares ou clandestinos, e pela localização de conjuntos habitacionais públicos, em áreas cada vez mais distantes. Esse processo tem formado a periferia pobre da região que se estende, com características semelhantes, também aos municípios de Sumaré, Hortolândia e Monte Mor.

Em meados dos anos 1960, a localização do campus da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), no distrito de Barão Geraldo, ao norte do município de Campinas, é outra implantação urbana descontínua a ser destacada. A doação de 30 alqueires de terra (cerca de 720 mil m²) destacada de parte da Fazenda Rio das Pedras, de propriedade de João Adhemar de Almeida Prado, a cerca de 12 quilômetros do centro de Campinas, deu início a uma grande transformação do então distrito rural de Barão Geraldo (GOMES, 2006).

O distrito de Barão Geraldo era formado basicamente pelas fazendas Rio das Pedras e Santa Genebra, de propriedade de influentes famílias paulistas. A implantação de uma universidade nos moldes e dimensão da Unicamp, abria novas perspectivas para aquelas terras, transformando-as em um grande negócio imobiliário. E foi o que se viu nos anos seguintes com a implantação, nos anos 1970, dos loteamentos Cidade Universitária e Rio das Pedras, além da expansão da área da Universidade, de 720 mil m² para cerca de três milhões de m², em parte da fazenda Rio das Pedras. Em áreas da Fazenda Santa Genebra houve loteamento e destacamento de glebas para implantação de empreendimentos, ao longo da Rodovia Dom Pedro I.

Destaca-se que o trecho da Rodovia D. Pedro I, entre a Via Anhanguera e a Rodovia Heitor Penteado, inaugurado no início dos anos 1970, ao articular os fluxos das estradas que ligam o interior do Estado a Campinas[3], se torna uma via de localização privilegiada de estabelecimentos comerciais de grande porte de abrangência regional. É aí que irão se instalar o Makro, a Ceasa, o Hipermercado Carrefour e, mais tarde, os principais shopping centers. Dessa forma, também dá suporte à expansão urbana dispersa que se verifica na região norte-nordeste do município.

No caso da Unicamp, além de seu alto poder de atração de pessoas que engendrou o parcelamento de glebas nas suas proximidades, voltado para camadas de poder aquisitivo mais elevado, está seu papel como universidade com ênfase na pesquisa. Essa característica, baseada no modelo das universidades americanas, confere grande importância à formação de pessoal altamente qualificado e ao desenvolvimento de ciência e tecnologia, visando atender às demandas do setor da produção de bens e serviços no Brasil. (GOMES, 2006)

Nesse sentido, nos anos 1970, surge a idéia de implantar um Parque Tecnológico no entorno da Unicamp, empreendimento voltado para acomodar atividades e empresas de alta tecnologia, tendo sido escolhida uma área com cerca de 10 milhões de metros quadrados, constituída por várias fazendas, entre a Unicamp e a

[3] Via Anhanguera (SP-330), Milton Tavares de Souza (SP-332), Adhemar de Barros (SP-340) e Heitor Penteado, além da própria Rodovia D. Pedro I.

Rodovia SP-340, que desde os anos 1980 possui legislação de zoneamento específica para esse fim.

Na época se avaliava a necessidade de estruturar uma ação de coordenação entre o sistema de ensino e pesquisa e o setor industrial. Assim, a proposta de instituição, neste vetor, de um pólo de alta tecnologia em Campinas "tem profunda ligação com o desenvolvimento universitário e com a possibilidade de repetir aqui o ambiente de sinergia entre a pesquisa acadêmica e o desenvolvimento industrial, ocorrido em outras partes do mundo." (PMC, 1996c, p. 37) A implantação do Centro de Pesquisa e Desenvolvimento da Telebrás (CPqD), na área em questão, no final dos anos 1970, ocorre no bojo dessa idéia.

Cabe destacar que nesse período a Unicamp ainda estava "longe" de Campinas e morar em Barão Geraldo era para quem procurava um estilo de vida alternativo, que em muitos casos tinha como referência os subúrbios americanos, como os primeiros professores que vieram com a fundação da universidade.

Portanto, a expansão do tecido urbano de Campinas, desde meados dos anos 1940, já apresenta características de descontinuidade. Entretanto, embora se verifique a ocorrência de processos que vão criar as condições de alteração da estrutura centro – periferia, esta se mantém até os anos 1980. Ainda se mantém a importância de sua área central pela concentração de atividades de comércio e serviços e pela verticalização, que se estendem aos bairros adjacentes ao centro. Destaca-se que o comércio voltado para as camadas de alta renda migra para o Cambuí, tradicional bairro nobre da cidade, vizinho ao centro. A periferia distante é aquela do loteamento popular precário e dos conjuntos habitacionais públicos.

Apesar da localização do campus da Unicamp ser um dos fatores que darão sustentação à urbanização dispersa, na concepção aqui utilizada[4], a expansão urbana do Distrito de Barão Geraldo, nesse período, pode ser considerada contínua ao núcleo urbano existente. A implantação da Unicamp ocorreu concomitantemente à implantação do loteamento Cidade Universitária, interligando a Universidade ao núcleo urbano do distrito. Este se deu de forma tradicional, através do loteamento de terras e

[4] Expansão de áreas de habitação de baixa densidade, distantes dos centros tradicionais, associadas à descentralização de áreas comerciais, de serviços, universidades, etc. apoiadas em diversos sistemas de infra-estrutura viária que, conforme pretende-se mostrar neste trabalho, se disseminam na RMC, principalmente a partir dos anos 1990.

a venda de lotes para edificação, exceto o loteamento Rio das Pedras, que está entre os primeiros loteamentos fechados de Campinas, como será tratado adiante. Os vários movimentos de emancipação do distrito indicam que o desenvolvimento urbano que se verificava era considerado como o desenvolvimento do seu núcleo urbano e não de Campinas.

Os primeiros sinais de alterações no tecido urbano tradicional de Campinas surgem ainda na década de 1970. Em 1979 é inaugurado o primeiro shopping center de Campinas, o Shopping Iguatemi, próximo à Rodovia Dom Pedro I. Esse é o primeiro empreendimento a ocupar parte da Fazenda Brandina, gleba com cerca de 2,1 milhões de metros quadrados para a qual será desenvolvido um plano de ocupação por empreendimentos de usos diversos na área remanescente, e que pode ser considerado o primeiro plano urbanístico desenvolvido pela iniciativa privada na região[5].

São também dos anos 1970 os primeiros empreendimentos fechados de Campinas, que desde o início estiveram direcionados às camadas de alta renda. Foram cinco os loteamentos aprovados com base na Lei Municipal 4.368/74, que criou a figura do loteamento rural fechado, embora se tratassem de loteamentos urbanos "com fins de recreação, dotado de excepcionais condições naturais, implementadas com equipamento urbanístico de alta qualidade" (art. 2º). Os loteadores deveriam submeter a administração das áreas comuns ao regime de condomínio, ao qual caberia a obrigação de desempenhar "todos os serviços que, em princípio, são municipais, em compensação por isenção do pagamento das taxas correspondentes" (art. 4º, §3º).

Os loteamentos aprovados com base nessa lei, que foi revogada em 1980[6], são: Sítios de Recreio Gramado, Sítios Alto da Nova Campinas (ambos de propriedade de Maria Helena C. Rodrigues e Maria Camargo Dália, com área de 749.759,00 m² e 911.339,00 m², respectivamente), Condomínio Chácaras São Quirino (propriedade da Usina Ester S/A, área 219.485,64 m²), Condomínio Residencial Rio das Pedras (parte da Fazenda Rio das Pedras de propriedade da Adalpra S/A Agrícola e Comercial, área 505.189,00 m², 219 lotes) e Village Campinas.

[5] Esse empreendimento será retomado nos capítulos 2 e 3.
[6] Revogada pela Lei 5063/80.

Os dois primeiros localizados na região leste da cidade, com acesso pela Rodovia Heitor Penteado, que liga a sede aos distritos de Sousas e Joaquim Egídio, com lotes de cerca de cinco mil metros quadrados. O Condomínio Chácaras São Quirino, próximo à saída para a SP-340 Campinas – Mogi Mirim, e o Condomínio Residencial Parque Rio das Pedras, localizado na Estrada da Rhodia, em Barão Geraldo, parcelados em lotes com área superior a hum mil metros quadrados.

O Village Campinas, também localizado na região norte de Campinas, próximo ao rio Atibaia, é até hoje distante da área urbanizada, com ligação viária bastante precária, com ruas sem pavimentação, e o único que não permaneceu fechado. Parcelado em duas glebas, cada uma com pouco mais de 200 mil m², diferenciam-se no número de lotes. Em uma delas são 112 lotes, resultando em uma área média por lote de 1.330 m². Na outra são 422 lotes, com área média inferior a 400 m².

Uma hipótese para esse loteamento não ter se mantido fechado, como os demais, é que os loteadores não tenham implantado toda a infra-estrutura básica e os adquirentes não tenham tido condições de atender a exigência de submeter a administração das áreas comuns e dos serviços municipais ao regime de condomínio. Nessas condições, tornou-se um loteamento comum, cabendo ao poder público municipal assumir os serviços e as áreas públicas.

Com exceção do Village Campinas, os demais loteamentos apresentam, até hoje, situação de excepcionalidade, principalmente no que se refere à condição das áreas de uso comum, como o sistema viário e áreas de lazer, que não pertencem aos proprietários, e como fração ideal, como no caso dos condomínios, nem são públicas, posto que exclusiva dos moradores. São também ocupações urbanas descontínuas e periféricas com diferente conteúdo socioespacial daquela anteriormente apontada, destaca-se que todos estão localizados no quadrante Nordeste do município, direção oposta à periferia pobre que se formava no mesmo período.

Outro exemplo de alteração do tecido urbano foi a aprovação do loteamento Caminhos de San Conrado, no Distrito de Sousas, de propriedade da Agropecuária Dona Amélia S/C, distante da área central de Campinas e do núcleo urbano do distrito. Com mais de 2 mil lotes com área média superior a 500 m², destinado ao mercado de média e alta renda, com proposta de controle privado de

áreas públicas e reserva de área para futuro centro comercial, este loteamento pode ser considerado também um marco das transformações que irão se consolidar nos anos 1990.

Nos anos 1980, surge o condomínio residencial horizontal, cuja implantação é regulamentada pela lei de uso do solo do município, aprovada em 1988 (Lei 6031/88). São empreendimentos regidos pela Lei Federal 4.591/64 (lei que regulamenta condomínios em geral), onde são comercializadas unidades habitacionais acabadas[7] às quais corresponde uma área privativa e uma fração ideal do terreno e das edificações de uso coletivo. Esses conjuntos de casas são implantados em glebas, com área entre 25 e 40 mil m², em geral parceladas no INCRA, como módulo rural, isto é, áreas brutas que não passaram pelo processo de parcelamento urbano do solo e, portanto, sem reserva de áreas públicas e muitas vezes com um precário caminho de acesso. Os condomínios são, via de regra, cercados por altos muros, com o acesso controlado e alguma área de lazer de uso coletivo, que passam a atender principalmente as camadas de alta renda. A gestão condominial se limita às vias de circulação interna, à portaria, à coleta de lixo e iluminação das áreas comuns e à área de lazer coletiva. Os primeiros empreendimentos dessa natureza se concentram na proximidade do loteamento fechado Sítios de Recreio Gramado[8].

Em diversos loteamentos tradicionais, ocupados pelas camadas de alta renda, também ocorre o fechamento de ruas, com a privatização do uso das vias públicas e, em muitos casos, de áreas públicas de praças e institucionais, muitas vezes com altos muros, por iniciativa dos proprietários e sem questionamento do poder público, tornando essas áreas mais valorizadas no mercado imobiliário. Esse movimento tende a se generalizar em bairros de classe média, com o surgimento da violência urbana, um dos frutos da combinação do crescimento do desemprego e da crescente concentração da pobreza nas áreas urbanas, aprofundados pela crise econômica que se instala a partir dos anos 1980, e também como forma de valorização imobiliária.

---

[7] Em grande parte dos empreendimentos era aprovado um projeto de unidade habitacional e construída apenas a edícula, sendo na prática vendida a área privativa como lote. Disso resultavam inúmeras substituições de planta, conforme as modificações implementadas por cada proprietário em sua unidade, levando a um lento processo de regularização.

[8] Nesta região, ao longo de uma estreita estrada vicinal, fechada por muros em ambos os lados, em uma paisagem bastante árida, há uma sucessão de condomínios, sem reserva de área pública para ampliação do sistema viário, para lazer ou institucional.

O fechamento de ruas coloca em questão a gestão do espaço público privatizado. No início, o processo de fechamento era conduzido muitas vezes por um grupo de moradores que iniciava a mobilização e arrecadava recursos para construção de muros ou obstáculos à circulação e instalação de cancela e portaria. Os serviços públicos e a manutenção das áreas públicas continuavam a ser realizados pelo poder público. Com a intensificação dos fechamentos e sua transformação em produto imobiliário, a questão da concessão de áreas públicas para fechamento é regulamentada nos anos 1990, como veremos adiante.

Portanto, no final da década de 1980, o tecido urbano de Campinas apresentava uma diversidade de configurações, cujas características vão se generalizar nos anos 1990, tanto em Campinas como em outros municípios da RMC. A hipótese deste trabalho é a de que a incorporação dos diferentes espaços à expansão metropolitana, que ocorre a partir dos anos 1990, será determinada pelas condições históricas de ocupação dos diferentes municípios, pela articulação de seus espaços pelo sistema rodoviário e pelas condições de acessibilidade ao centro da metrópole e à sua região norte/nordeste[9]. Assim, embora a dispersão e a fragmentação sejam apontadas como características das metrópoles contemporâneas, existe um conjunto de forças endógenas que respondem e condicionam essas características.

Desta forma, as áreas que sofreram a intensa urbanização dos anos 1970, na forma de loteamentos precários e favelas em áreas públicas, concentradas na região sudoeste do município de Campinas e que transborda para alguns municípios vizinhos, não se habilitariam a receber os novos empreendimentos (as novas formas urbanas). Estes demandam características relacionadas especialmente à qualidade de vida (acessibilidade, qualidade urbanística, ambiental, etc), que foram comprometidas naquelas regiões. Além da seletividade que se acentua no período atual, entre os que podem e os que não podem pagar pelos serviços urbanos. Nesse caso, a dispersão funcional e a fragmentação física do tecido urbano seriam fatores a acentuar a segregação socioespacial da população.

Para situar a análise no âmbito metropolitano, no próximo item serão definidos e caracterizados os vetores de expansão urbana da RMC, considerando a

[9] Região compreendida entre as Rodovias Campinas – Paulínia e Heitor Penteado, articulada pela Rodovia D. Pedro I, onde têm se localizado preferencialmente os bairros residenciais das camadas de mais alta renda, bem como shopping centers, hipermercados, escritórios modernos, hotéis, indústrias de alta tecnologia etc.

influência das características do tecido urbano de Campinas nessa expansão. No capítulo seguinte serão analisados e espacializados os empreendimentos recentes do mercado imobiliário formal da região - projetos urbanísticos apresentados à Prefeitura Municipal de Campinas e loteamentos aprovados pelo Grupo de Análise de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), e prefeituras municipais da RMC, a partir dos anos 1990 - por vetor de expansão, procurando identificar a emergência de novas formas urbanas.

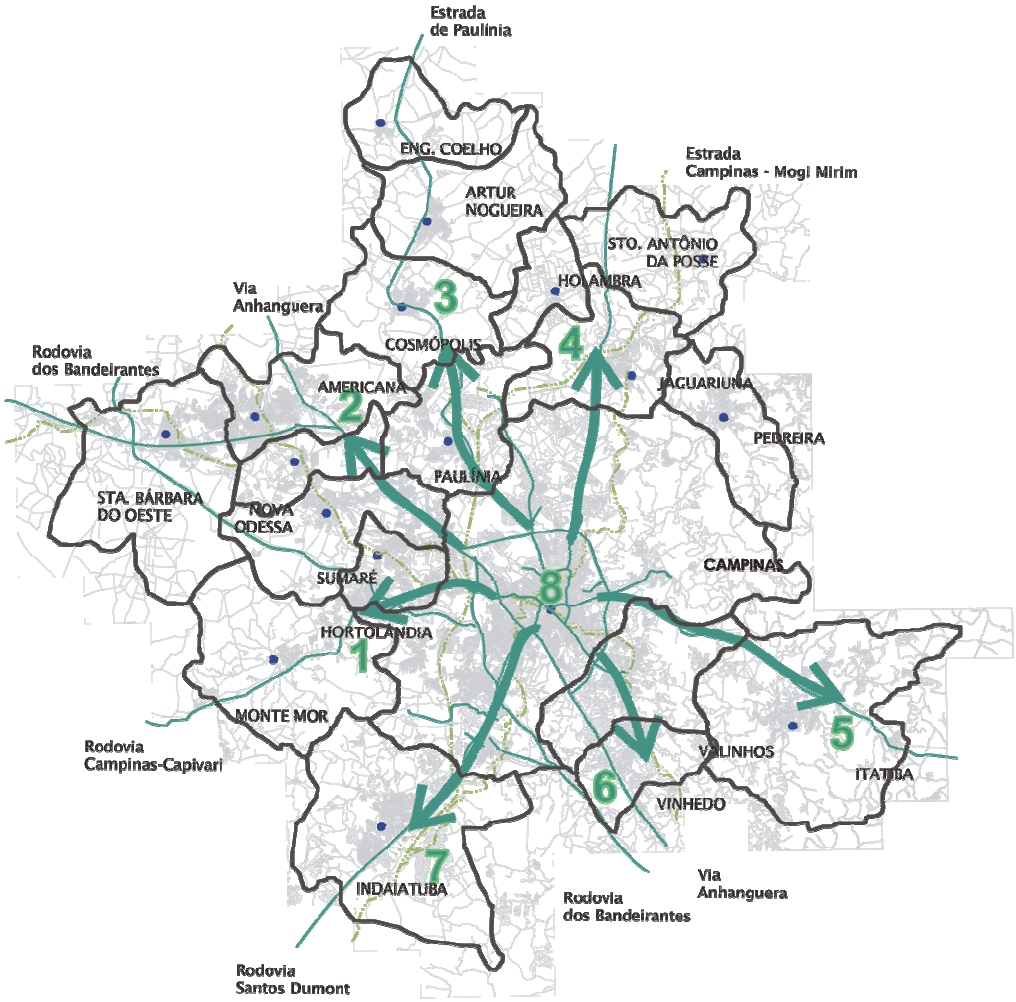
1.3 Os Vetores de Expansão Urbana da Região Metropolitana de Campinas

A localização industrial dos anos 1970, estruturada pelo assentamento ao longo dos grandes eixos rodoviários, aliada à forma de distribuição da população no território, transformou os eixos rodoviários que atravessam a RMC em vetores da expansão urbana em escala regional. Esses eixos articulam a RMC à Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e ao interior do Estado, além de permitir a ligação mais intensa entre seus diversos núcleos urbanos, contribuindo para a consolidação de seu caráter metropolitano.

Assim, o que está sendo denominando neste trabalho de expansão urbano-metropolitana de Campinas, isto é, o crescimento e alteração do tecido urbano engendrado pela dinâmica regional, articulado ao centro urbano principal de Campinas, denominado Centro Metropolitano (Área 8 - Figura 1.2), pode ser caracterizado por 7 vetores, acompanhando os principais eixos rodoviários.

A delimitação do Centro Metropolitano e dos vetores corresponde à junção de setores da Pesquisa Origem Destino da Região Metropolitana de Campinas (EMPLASA, 2003), segundo o eixo rodoviário a que é tributário. Dessa forma foi possível trabalhar com outra subdivisão regional que não os municípios, o que permitiu destacar o centro urbano principal de Campinas e agregar áreas pertencentes ao próprio município e a outros municípios da RMC, considerando o principal eixo rodoviário de ligação com essa área central, como forma de apreender o processo de expansão urbana no nível metropolitano.

Figura 1.2
Vetores de Expansão Urbana
Região Metropolitana de Campinas



Elaboração: Maria C.S. Caiado.
Base cartográfica da EMPLASA, 2003.

O **Vetor 1 – Campinas-Monte Mor**, no eixo da Rodovia Jornalista Francisco Aguirra Proença (SP-101 – Rodovia Campinas-Monte Mor), articula a região Oeste de Campinas, parte de Hortolândia e Monte Mor. São áreas de ocupação descontínua que foram incorporadas à dinâmica metropolitana como local de implantação industrial e de moradia para a população de baixa renda, especialmente migrantes que se dirigiram para a região. O crescimento populacional de Hortolândia evidencia a dimensão desse processo: em 1960, então distrito de Sumaré, Hortolândia tinha 662 habitantes na área urbana, e, em 1980, atinge 31.500 habitantes.

O tecido urbano que se formou pelo intenso parcelamento irregular da terra, muitas vezes induzido por ações do poder público, como a localização de conjuntos habitacionais, caracterizou-se pela descontinuidade da malha urbanizada, precariedade da infra-estrutura e a ausência de equipamentos e serviços urbanos.

Em Campinas, devido à existência de grandes loteamentos dos anos 1950 nesse vetor, em muitos dos quais não houve mais do que a demarcação dos lotes, tem início a ocupação das áreas públicas por moradias, enquanto grande número de lotes permaneceu sem ocupação, como explicitado no item anterior. A Cohab-Campinas, que havia concentrado seus primeiros empreendimentos[10] em áreas próximas à Via Anhanguera (**Vetor 2a – Anhanguera-Sumaré**), no início dos anos 1980, começa a implantação de um grande conjunto no extremo oeste do município – Conjunto Habitacional Parque Itajaí[11], induzindo a abertura de novos loteamentos naquela direção, embora as condições de acesso fossem bastante precárias. Nessas áreas, nas quais predominam o uso residencial de população de baixa renda e de baixa qualificação profissional, distantes e sem articulação com o entorno e com as sedes municipais, se formam grandes bairros-dormitório, cuja integração à metrópole se dá pela oferta da força de trabalho no movimento pendular com as indústrias ou o Centro Metropolitano.

No vetor Campinas-Monte Mor, mesmo a significativa implantação industrial, como no caso de Hortolândia[12], não impede o predomínio de bairros-dormitório, posto que a baixa qualificação da mão-de-obra residente no local não atende a demanda da indústria aí instalada, cujo pessoal qualificado tem como local de moradia, principalmente, Campinas e São Paulo.

---

[10] Conjunto Habitacional Vila Rica (entregue em 1966), Castelo Branco (1967), Boa Vista (1969), Padre Manoel da Nóbrega (1976/78) e Padre Anchieta (1981/82). (Cohab – Campinas, http://www.cohabcp.com.br/)

[11] Entre 1986 e 1993 foram entregues 1728 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos, em diversas etapas do Conjunto Habitacional Parque Itajaí, além de 171 lotes urbanizados, em 1996. Em gleba situada após o Parque Itajaí foi implantado o Conjunto Habitacional Parque da Floresta, no qual foram entregues 402 casas, em 1990, e 1301 lotes urbanizados, em 1996.

[12] A importância da implantação industrial em Hortolândia pode ser avaliada pela proporção do ICMS das empresas localizadas no então distrito de Sumaré, que representava mais de 65% da arrecadação de desse distrito, no final dos anos 1980. Entre as indústrias que se implantaram na SP-101, em Hortolândia, destaca-se a IBM, empresa de ponta da área de informática. Embora a unidade de Hortolândia se destinasse à produção de equipamentos e não às atividades de pesquisa e desenvolvimento, também demandava pessoal mais qualificado, como outras indústrias que ali se estabeleceram.

No caso de Hortolândia, o intenso crescimento industrial e populacional, a elevada arrecadação advinda das indústrias instaladas em seu território, as precárias condições urbanas da população e sua débil relação com o município sede – Sumaré foram fundamentais no processo de emancipação do distrito, em 1991.

A formação de bairros-dormitório em Monte Mor ocorre ao longo da SP-101, na divisa com Hortolândia, sem qualquer relação com o pequeno núcleo urbano do município e sem uma implantação industrial mais significativa, aproveitando-se apenas a acessibilidade proporcionada pela rodovia para atingir as áreas de concentração de empregos em Campinas.

Orientado pelo eixo da Rodovia Anhanguera (SP-330), em direção à Americana, está o **Vetor 2 – Anhanguera-Americana**, que articula parte de Campinas, Sumaré, Nova Odessa, Americana e Santa Bárbara d'Oeste.

A Rodovia Anhanguera foi o principal eixo de localização industrial do interior, sendo que a maior concentração ocorreu na região correspondente a esse vetor. (CAIADO e SANTOS, 2001)

Na região de Campinas, além da intensa ocupação industrial, destaca-se a localização, neste vetor, da maior parte das unidades construídas pela Cohab – Campinas, desde o período de sua fundação até o final dos anos 1980. Entre 1966 e 1982, foram construídas nessa região pouco mais de 9 mil unidades de moradia, entre casas e apartamentos, em seis conjuntos habitacionais, sendo três entre mil e duas mil unidades e um com mais de 3.500 unidades (Padre Anchieta). Esses grandes conjuntos habitacionais distantes e desarticulados da malha urbanizada ultrapassaram a barreira física representada pela Via Anhanguera, induzindo a expansão urbana nessa direção. Destaca-se que sequer as condições de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos foram devidamente equacionadas. A Cohab – Campinas construiu, ainda nesse período, cerca de 700 unidades em Sumaré, 2.500 em Americana e 1.100 em Santa Bárbara d'Oeste.

Em Sumaré, verificou-se padrão semelhante ao de Hortolândia também no distrito de Nova Veneza, que abrange a área cortada pela Via Anhanguera, com a abertura de inúmeros loteamentos irregulares e precários, sem articulação com

a sede do município, constituindo-se também como bairros-dormitório da população pobre que trabalhava nas indústrias da região ou na área central de Campinas.

Na sede do município de Sumaré havia uma ocupação urbana tradicional, serviços e atividades econômicas características de uma cidade de pequeno porte formada a partir da estação ferroviária, com significativa implantação industrial. A expansão urbana ali verificada nesse período ocorreu de forma mais diversificada.

Americana apresenta característica de centro sub-regional, cuja dinâmica impactou diretamente o crescimento de Santa Bárbara D'Oeste e Nova Odessa. Esse grupo de municípios estabelece relações intensas entre si e em menor proporção com o Centro Metropolitano. Para que essas questões não ficassem mascaradas, o Vetor 2 será tratado em duas partes: 2a - Anhanguera-Sumaré, abrangendo parte do município de Campinas, parte de Hortolândia e Sumaré; e 2b – Americana-Santa Bárbara d'Oeste, englobando os municípios de Americana, Santa Bárbara d'Oeste e Nova Odessa.

Os **Vetores 3 – Campinas-Paulínia**, **4 – Campinas-Mogi Mirim** e **5 – D. Pedro-Itatiba** estão articulados por meio da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), formando o que pode ser denominado de quadrante nordeste. Nessa região a ocupação urbana residencial ocorreu de forma menos intensa e com características distintas daquelas mais freqüentes nos Vetores 1 e 2, com predomínio de habitações das camadas de renda média e alta, localizadas em loteamentos formais, em geral em descontinuidade com a área urbanizada da sede do município.

Região formada por grandes fazendas de influentes famílias paulistas, com visão empresarial e proximidade com o poder público nas suas várias instâncias, o desmembramento e ocupação dessas áreas tiveram destino mais "nobre", como podem atestar a implantação da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), do campus I da Pontifícia Universidade Católica (PUCCAMP) e de outras instituições de pesquisa (CPqD da Telebrás, Centro de Tecnologia da Informação – CTI, atual CenPRA – Centro de Pesquisas Renato Archer). Os primeiros grandes centros de consumo de porte regional (shopping centers, hipermercados) vão se localizar no **Centro Metropolitano**, próximos ou ao longo da rodovia D. Pedro I. Essa articulação de ação pública e privada, incluindo a própria construção da rodovia, no início dos anos 1970,

garante um perfil de ocupação diferenciado e grande valorização imobiliária dessa região, e é a base sobre a qual irá se desenvolver a nova centralidade metropolitana.

No **Vetor 3 – Campinas-Paulínia**, articulado pela Rodovia Milton Tavares de Lima (SP-332), ligam-se a Campinas o Distrito de Barão Geraldo e os municípios de Paulínia, Cosmópolis, Artur Nogueira e Engenheiro Coelho. A localização da Refinaria do Planalto (REPLAN), da Petrobrás, e do pólo petroquímico em Paulínia, nos anos 1960, parece ter tido impacto mais direto na expansão urbana de Paulínia e Cosmópolis, expansão essa de característica predominantemente popular, que ocorreu na direção oposta à divisa com Campinas.

A incompatibilidade entre essa implantação industrial e a ocupação urbana, além do controle federal sobre o município de Paulínia, considerado área de segurança nacional, nos anos 1970, contiveram a expansão urbana nesta direção, pelo menos até o final da década de 1980.

No **Vetor 4 – Campinas-Mogi Mirim**, pela Rodovia Adhemar de Barros (SP-340), articulam-se ao Centro Metropolitano as cidades de Jaguariúna, Holambra, Santo Antônio de Posse e Pedreira. Até os anos 1980, esses pequenos municípios estiveram integrados à dinâmica regional pela agricultura, a exceção de Pedreira, cuja base econômica é a indústria cerâmica. Seus núcleos urbanos se destinavam, principalmente, ao apoio a essa atividade, caracterizando-se por um tecido urbano típico de cidade interiorana.

O **Vetor 5 – D. Pedro-Itatiba** articula os distritos de Sousas e Joaquim Egídio, pertencentes a Campinas, parte de Valinhos e à cidade de Itatiba ao longo da Rodovia Dom Pedro I. Neste vetor destacam-se a qualidade paisagística, a importância da área para recarga de aqüíferos e a existência de áreas de interesse para preservação do patrimônio histórico, como as sedes de antigas fazendas de café. Essas características atraíram a atividade imobiliária, com o parcelamento para fins urbanos de diversas fazendas. São em geral loteamentos tradicionais, com lotes de dimensão superior à média, destinados a camadas de rendimentos mais elevados, também com características de descontinuidade da área urbanizada. Parcialmente ocupados, nos anos 1980, alguns deles passaram a controlar o acesso, com cancelas e fechamento de ruas, tornando as áreas públicas espaços de uso exclusivo dos moradores. Com essas características, são também embriões das novas formas

urbanas, que tem na fuga da cidade, no contato com a natureza e na exclusividade do acesso, sua atração.

Tendo como eixo a Via Anhanguera, em direção a Valinhos e Vinhedo, está o **Vetor 6 – Anhanguera-Vinhedo**. Do centro urbano de Campinas, outra via também faz a ligação com esses municípios, através da Av. Francisco de Paula Sousa e a estrada velha para São Paulo, que a partir dos anos 1970 se transforma progressivamente em uma via urbana. Através desta avenida, a ocupação urbana de Campinas tangencia a divisa com Valinhos sem, contudo, ocorrer conurbação, até o final dos anos 1980.

A grande expansão urbana verificada em Valinhos e Vinhedo ocorreu com o parcelamento de áreas rurais para implantação de chácaras de recreio, adquiridas principalmente por famílias paulistanas, cujo acesso se dá pela Via Anhanguera. Já nesse período tornam-se local de residência fixa de um grande número de famílias, ensejando a implantação de uma unidade de tradicional colégio paulistano (Visconde de Porto Seguro).

O **Vetor de expansão 7 – Santos Dumont** acompanha o eixo da Rodovia Santos Dumont (SP-075), em direção a Indaiatuba. No entorno dessa rodovia há uma concentração fabril de importância regional, com grande potencial de crescimento devido, dentre outros fatores, à localização do Aeroporto de Viracopos e à ligação com a região de Sorocaba, articulando as rodovias Anhanguera/Bandeirantes com a Castelo Branco/Raposo Tavares.

Nesse vetor, em Campinas, os parcelamentos ocorridos nos anos 1950 têm diversas destinações. Grande parte deles, entre a Rodovia dos Bandeirantes e o Aeroporto de Viracopos, são remembrados nos anos 1970, em um complicado e confuso processo de desapropriação, para formar a área do Distrito Industrial de Campinas – DIC, com cerca de 8 milhões de metros quadrados.

Vale destacar que o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, elaborado para Campinas, em 1970, previa a implantação de um distrito industrial em área bastante inferior da área desapropriada (cerca de 150 ha ou 1,5 milhões de metros quadrados). Provavelmente, o conhecimento do traçado da Rodovia

dos Bandeirantes, que seria inaugurada em 1976, e o interesse de grandes indústrias em se interiorizar tenham levado a essa delimitação do DIC.

Para viabilizar esse projeto foram feitos vultosos investimentos em sistemas de captação e adução de água e de fornecimento de energia. Devido à grande dimensão da área e os recursos necessários para provê-la de infra-estrutura adequada para a ocupação industrial, além dos problemas fundiários que desestimulavam o investimento do setor privado, parte significativa da área do DIC foi repassada à Cohab-Campinas para, através da captação de recursos do BNH, pagar as áreas desapropriadas e utilizá-las para empreendimentos habitacionais.

Desse modo, aproximadamente 4 milhões de metros quadrados são efetivamente utilizados para o DIC, para implantação de indústrias de grande porte, com destaque para a Mercedes-Benz (em área de 1 milhão de metros quadrados).

A implantação da infra-estrutura para o DIC viabilizou, além da implantação de uma série de conjuntos de casas e apartamentos pela Cohab-Cps[13], também a ocupação de loteamentos abertos nos anos 1950 e a abertura de novos loteamentos. Entre esses conjuntos e loteamentos e a área urbanizada do município, grandes glebas de terra atravessadas pela infra-estrutura permaneceram vagas.

Mais uma vez, como tem destacado a literatura (AZEVEDO, 1982, MARICATO, 1979, entre outros), a ação do poder público, com forte peso dos interesses fundiários e mercantis, induz o processo de expansão urbana de características precárias que, além das restritas condições urbanas oferecidas à população, alimenta a especulação imobiliária, com a criação de grandes vazios urbanos. Na esteira do investimento público, outras glebas foram parceladas, também em descontinuidade e sem articulação com a malha urbanizada, viabilizando-se apenas pela possibilidade da ligação rodoviária com as fontes de emprego, notadamente a área central de Campinas.

Ainda nesse vetor, vários loteamentos abertos entre os anos 1950 e anos 1970, no entorno do Aeroporto de Viracopos, são objeto de decreto de desapropriação para fins de ampliação do Aeroporto, em 1979. Esses loteamentos

[13] Até o final da década de 1980, a Cohab havia entregue 3.688 unidades habitacionais nos conjuntos denominados de DICs.

precariamente implantados, em parte já ocupados, não receberam nenhum investimento em infra-estrutura e equipamentos definitivos, entre o final da década de 1970 até 2005, em razão de uma desapropriação que não se efetivou. Essa situação se prolongou até recentemente, quando houve alteração do perímetro da área a ser desapropriada para expansão do aeroporto. As condições urbanas dessas áreas estão entre as mais precárias do município, com o abastecimento de água através de caminhão pipa.

A precária implantação dos loteamentos em áreas descontínuas, a ocupação das áreas públicas por favelas, em geral em fundos de vale, e a manutenção de grande número de lotes vagos foram características generalizadas do tecido urbano que se formou nessa região. A ocupação das áreas públicas ocorreu também nos próprios empreendimentos da Cohab.

Esse padrão de loteamento de baixa renda não se estende a Indaiatuba. Neste município, na divisa com Campinas, há um predomínio de chácaras de recreio e moradia.

Indaiatuba é um município que, desde os anos 1930/40, apresenta implantação industrial significativa e um centro de comércio e serviços dinâmico. Tem mantido altas taxas de crescimento populacional, crescimento que parece acomodado em áreas de urbanização formal, uma vez que não há favelas no município.

No **Centro Metropolitano**, área delimitada pelas Rodovias Anhanguera, Dom Pedro I e pelo Anel Viário, a expansão, nos anos 1970 e 1980, ocorreu pela expansão e alteração do tecido urbano tradicional com as seguintes características: 1) disseminação do processo de verticalização em diversas regiões, inclusive em áreas mais distantes da área central, em lotes e glebas; 2) abertura de novos loteamentos tradicionais, voltados para camadas de média renda; 3) ocupação de áreas públicas e beira de córregos por favelas, notadamente nos loteamentos mais antigos; 4) implantação de conjuntos residenciais populares da Cohab-Campinas, no início de sua atuação, no período entre 1967 e 1976[14]. Destacam-se, ainda, o surgimento dos condomínios horizontais fechados e o fechamento de bairros de alta

[14] A atuação da Cohab-Campinas no Centro Metropolitano ocorreu somente nesse período, quando construiu cerca de 3.600 unidades, em seis empreendimentos. Depois dessa data a Cohab-Campinas passou a construir conjuntos maiores em áreas cada vez mais distantes do Centro Metropolitano.

renda, que começam a se disseminar no final dos anos 1980, localizados na região leste, próximos à Rodovia Dom Pedro I.

Nesse período o comércio se disseminou pelos principais corredores viários do Centro Metropolitano e teve início a implantação de grandes equipamentos, como hipermercados, concessionárias de veículos, além da abertura do Shopping Iguatemi, próximos à Rodovia D. Pedro I, embora o centro tradicional de Campinas, que se estende para o Cambuí, ainda se mantenha como a principal área de comércio, serviços, lazer e cultura, de abrangência regional.

A população de Campinas e de diversos municípios da região que viria formar a RMC, cresceu a taxas bastante elevadas, nas décadas de 1970 e 1980, entretanto, a expansão da área urbana ocorreu em ritmo muito superior. No início dos anos 1990, os lotes e áreas vagas existentes apenas no Centro Metropolitano correspondiam a cerca de quatro mil hectares[15], área que numa estimativa modesta é capaz de abrigar mais de 200 mil pessoas, em uma ocupação horizontal de baixa densidade. (PMC, 1995)

Assim, no final dos anos 1980, a expansão urbana de Campinas se estende para outros municípios da região, com características bem diferenciadas nos diversos vetores de expansão. Nos Vetores Campinas-Monte Mor e Campinas-Americana, predominam a ocupação industrial de grande porte e a ocupação residencial popular, formando um tecido urbano descontínuo e precário, com a ocupação de áreas públicas por favelas e grande quantidade de lotes vagos. Essas características estão presentes no Vetor Santos Dumont, apenas no município de Campinas. Nos Vetores Campinas-Paulínia, Campinas-Mogi Mirim e D. Pedro-Itatiba, concentrou-se a expansão da ocupação de média e alta renda, de padrão horizontal, em loteamentos formais em áreas descontínuas, embora articuladas ao Centro Metropolitano e aos equipamentos de educação, comércio e serviços, que começam a se adensar nessa região, especialmente ao longo da Rodovia Dom Pedro I. No Vetor Anhaguera-Vinhedo destaca-se o surgimento de parcelamentos rurais para chácaras de recreio, voltado para o público paulistano, que vai tornando-se residência fixa e alterando as características do tecido urbano tradicional desses municípios.

[15] Esta área corresponde aos lotes e glebas vagas na Macrozona 4, área definida no Plano Diretor de Campinas de 1996, cujos limites se aproximam da área que estamos denominando de Centro Metropolitano.

Não ocorre apenas a extensão da área urbanizada, a configuração socioespacial dessas áreas se altera, bem como sua relação com o centro tradicional de Campinas, revelando a estrutura da metrópole. O surgimento de grandes equipamentos institucionais e de comércio que se localizam próximos aos eixos rodoviários, os loteamentos de alta renda que se fecham e se afastam do centro urbano, a melhoria generalizada das condições de infra-estrutura básica são algumas das condições com que conta a região para enfrentar as demandas sociais e econômicas dos anos 1990.

2 NOVAS FORMAS URBANAS NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS

Quais transformações, de ordem mais geral, são observadas na RMC entre o período 1970/80 e na década de 1990, considerando as áreas definidas pelos vetores de expansão urbana, que podem ser relacionadas à configuração de um novo tipo de metrópole, com características diferentes da metrópole do período da industrialização fordista?

Entendendo mobilidade "como sendo o conjunto de deslocamentos da população no território e a acessibilidade como a possibilidade física de realização desses deslocamentos" (MEYER et al, 2004, p.28), quais as características de mobilidade e acessibilidade associadas aos diferentes vetores de expansão?

Como tem se distribuído e quais as características dos empreendimentos urbanos produzidos pelo mercado imobiliário formal, por vetor de expansão? Quais os possíveis impactos desses empreendimentos na mobilidade e no tecido urbano?

Não se verifica a ocorrência das novas formas urbanas nos vetores cuja expansão dos anos 1970 consolidou um tecido urbano caracterizado pela precariedade da urbanização e a presença de grandes plantas industriais implantadas naquele período, contribuindo para acentuar a segregação socioespacial da população, conforme nossa hipótese inicial?

As mudanças ocorridas no processo produtivo e seus desdobramentos estão relacionados às profundas transformações verificadas nas metrópoles, conforme propõe Sassen (1998), especialmente a intensificação do setor de serviços a empresas, que resultou na formação de um novo núcleo econômico, cujo processo de

produção precisa da localização aglomerada nas grandes cidades. Segundo a autora, a formação desse novo núcleo econômico ocorreu nos países desenvolvidos durante os anos 1980, sendo que no final desta década já se verificava a tendência de formação desse novo núcleo em cidades do mundo em desenvolvimento que se integraram aos mercados mundiais.

É justamente nesse período que se verifica o interesse brasileiro em ampliar sua participação na economia mundial, através da abertura do mercado. As condições gerais internas ao país e os requisitos tecnológicos e organizacionais da grande empresa estrangeira levam a uma intensificação da desconcentração espacial da indústria no Estado de São Paulo e no Brasil. No Estado de São Paulo, a dinâmica de reestruturação produtiva[16] ocorreu de forma concentrada, posto que, no plano espacial, concentrou-se em algumas poucas regiões, especialmente na região de Campinas. (LENCIONI, 1994)

As demandas geradas nesse processo encontram na Região de Campinas condições de infra-estrutura, com destaque para as modernas rodovias, ferrovias, ampla infra-estrutura aeroportuária, gasodutos, oleodutos, boa articulação com os portos de Santos e São Sebastião etc., que asseguram sua articulação com os principais mercados e cidades brasileiras e com o mercado internacional. Associa-se a isso a presença de um moderno parque industrial, com forte participação de empresas de base tecnológica, e também de uma vasta gama de instituições de ensino e pesquisa. Esse amplo conjunto de fatores contribuiu para que a Região de Campinas se tornasse fortemente atrativa e, assim, recebesse grande parte dos investimentos mais intensivos em tecnologia realizados no país nos últimos 10 anos. (FUNDAÇÃO SEADE, 2006)

Cria-se assim um ambiente empresarial extremamente favorável à atração de novas unidades produtivas, que criam novas oportunidades de negócio em serviços especializados, em atividades de suporte à indústria, nas áreas sociais, na saúde, na hotelaria, na alimentação etc. (FUNDAP, 2006)

Essa dinâmica não só se apóia nas condições urbanas e modos de vida existentes na região como os modifica. É nesse quadro que se inserem as novas

[16] Reestruturação produtiva como "fruto das novas formas de organização da produção frente à revolução tecnológica e à abertura dos mercados" (MADEIRA e TORRES, 1996, p.4)

formas urbanas, cujas características, localização e articulação no espaço metropolitano procura-se explicitar neste capítulo, bem como suas repercussões na expansão urbana e na mobilidade. Antes, porém, vamos situar, a partir da apresentação de alguns dados demográficos, indicadores socioeconômicos e de expansão da mancha urbana, as condições gerais da expansão metropolitana de Campinas, pós-1990, em comparação com a década anterior.

2.1 A Expansão Pós-1990

O crescimento e a expansão da Região Metropolitana de Campinas, do ponto de vista demográfico, estiveram diretamente ligados à migração. Diversos estudos tratam especificamente desse aspecto na região de Campinas, em especial Cunha e Baeninger (1994), Baeninger (1996, 2000, 2001 e 2002) e Cunha et al (2006). Apoiado nesses autores, o que importa destacar aqui é a direção e características do movimento migratório recente, com destaque para o movimento pendular, isto é, o deslocamento diário das pessoas.

Os municípios que formam hoje a RMC passam de 680 mil habitantes, em 1970, dos quais 375 mil no município sede, para 1,2 milhão, em 1980, 1,8 milhão, em 1991, 2,3 milhões, em 2000 e cerca de 2,5 milhões em 2005, sendo um milhão em Campinas.

O ritmo de crescimento da maior parte desses municípios, durante o período analisado, deve-se ao comportamento do crescimento migratório. Em que pese o predomínio da migração proveniente de outras regiões do Estado de São Paulo e de outros Estados do Brasil, não só em Campinas como em outros municípios da região, a migração intrametropolitana teve um importante papel no processo de redistribuição interna da população, com destaque para o movimento da sede metropolitana para os municípios do entorno.

Nos anos 1970, a Região Metropolitana de São Paulo passa a apresentar fluxos migratórios significativos em direção ao interior do Estado. Campinas e outros municípios da região receberam o maior volume desses migrantes, constituindo-se em um pólo de atração de população. Esse movimento tem

continuidade nas décadas de 1980 e 1990, tendo a Região Metropolitana de Campinas como principal destino, embora com menor volume de migrantes, configurando o processo de "desconcentração concentrada" ocorrido no Estado de São Paulo.

Internamente, a migração intra-metropolitana cresceu em importância no arranjo regional, nesse período. Esse movimento reflete tanto a expulsão da população de baixa renda para áreas cada vez mais distantes da sede da metrópole – principalmente em busca de moradia mais barata –, quanto a atração exercida pela industrialização de grande parte dos municípios da Região, além de Campinas.

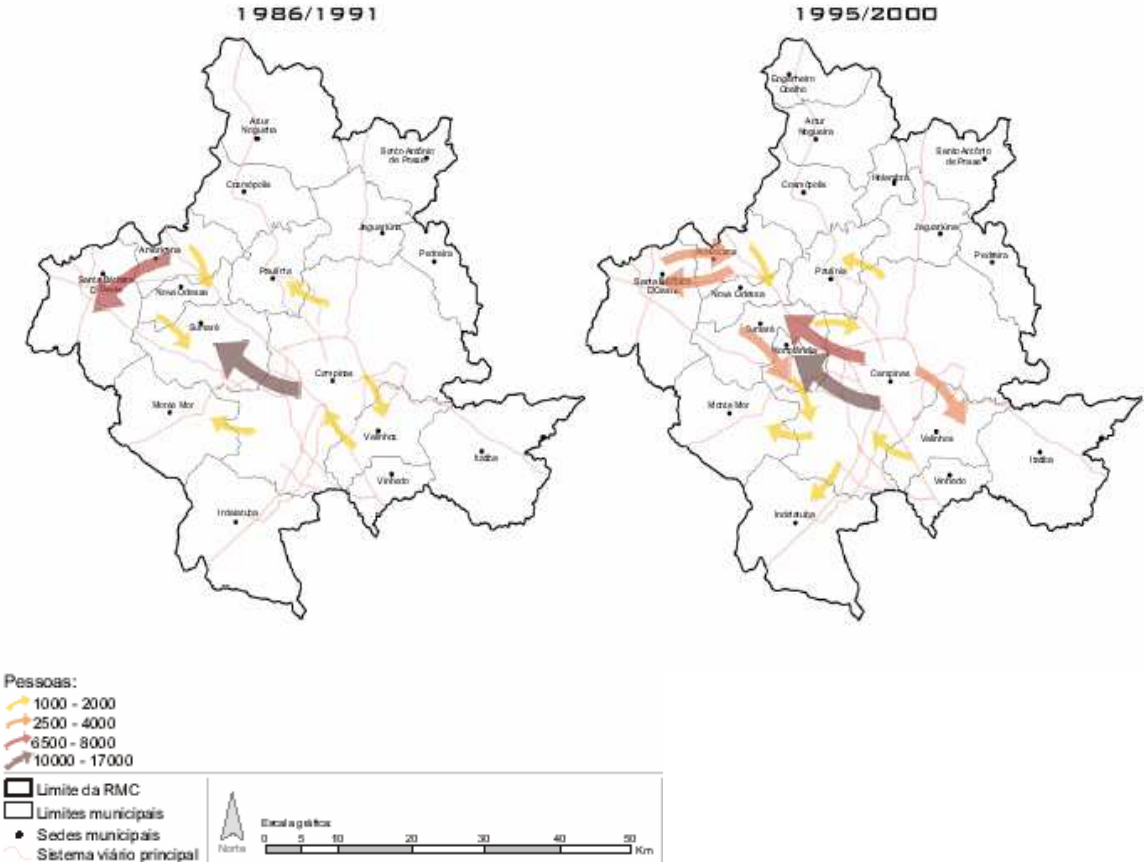
Nos anos 1970 o processo de "expulsão" de população de renda mais baixa do Município de Campinas para os municípios limítrofes ou próximos, especialmente Sumaré, era o movimento predominante (respondendo por mais de 50% dos migrantes intra-regionais) e foi o indutor dessa primeira etapa de expansão metropolitana. No período mais recente verifica-se, também, a formação de fluxos significativos de Campinas para outros municípios, como Valinhos, cujas características de ocupação indicam a atração de outro perfil de população, isto é, de camadas de renda mais elevada, além do aumento das trocas estabelecidas entre os municípios do próprio entorno.

Em 2000, cerca de 30% dos migrantes intrametropolitanos continuavam a exercer suas atividades nas áreas onde residiam anteriormente, proporção que chega a cerca de 50% nos caso dos municípios com características de dormitório como Sumaré, Hortolândia, Santa Bárbara e Valinhos. Esses dados indicam a importância da busca por condições de habitação entre as questões que impulsionam esse movimento. (SOBREIRA e CUNHA, 2007)

Considerando apenas a dinâmica migratória intrametropolitana, o Município de Campinas tem apresentado saldos migratórios negativos, desde os anos 1970 (-23.541 pessoas, na década de 70; -38.575, entre 1981-1991; -19.305. entre 1995-2000). Ou seja, embora não tenha dimensão significativa, Campinas tem perdido população para os municípios da região. Em 2000, quem perde população, em números absolutos, é a área definida neste estudo como Centro Metropolitano.

Na Figura 2.1 os mapas mostram a direção e o volume dos movimentos migratórios intrametropolitanos no período 1986-1991 e 1995-2000. Destaca-se o aumento dos deslocamentos entre as duas décadas, envolvendo principalmente os municípios articulados pela Via Anhanguera, com fluxos mais significativos de Campinas para Sumaré e Hortolândia, seguido do movimento de Americana em direção a Santa Bárbara d'Oeste. Na década de 1990, verifica-se o aumento do fluxo de Campinas para Valinhos, o surgimento de um fluxo para Indaiatuba, o adensamento do fluxo de Sumaré para Campinas e um certo equilíbrio do movimento migratório entre Americana e Santa Bárbara d'Oeste. Paulínia e Monte Mor também são destinos de fluxos migratórios superiores a mil pessoas que partem de Campinas.

Figura 2.1
Principais fluxos migratórios intrametropolitanos
Região Metropolitana de Campinas
1986/91 e 1995/2000

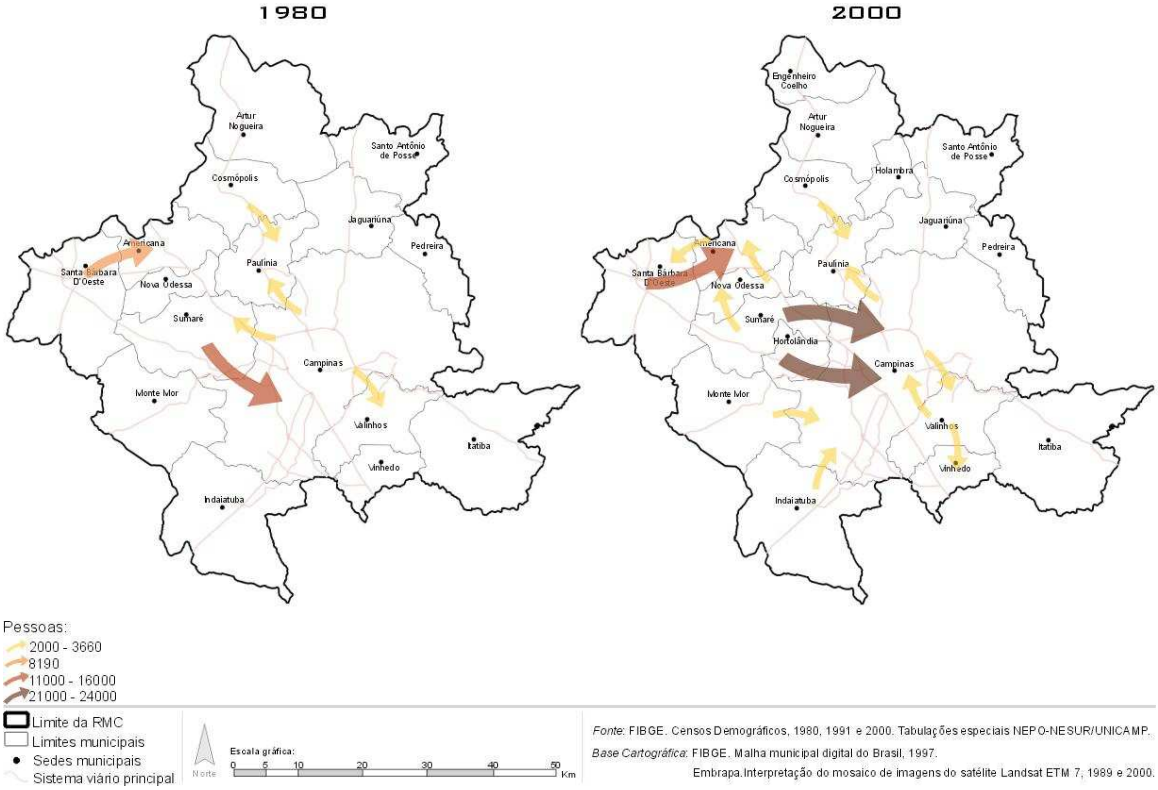


Fonte: Cunha et al (2006).

As características da migração intrametropolitana, que em muitos casos ampliou as áreas com função de bairros-dormitório de população de baixa renda em outros municípios, rebatem-se na intensificação dos deslocamentos pendulares em direção a Campinas, especialmente de Sumaré e Hortolândia, devido à significativa concentração das atividades econômicas, notadamente aquelas ligadas aos serviços, comércio e construção civil na sede metropolitana.

Embora o movimento pendular de Sumaré e Hortolândia para Campinas se mantenha o fluxo de volume mais significativo, tanto em 1980 como em 2000 (Figura 2.2), o movimento pendular tem se tornado mais complexo. Se, em 1980, a localização de indústrias em diversos municípios da RMC gerava um movimento de Campinas para outros municípios da região, em geral de pessoal mais qualificado, em 2000, há uma maior diversificação de fluxos entre dois mil e quatro mil pessoas por dia, não só entre Campinas e os municípios da região, mas também entre outros municípios da RMC.

Figura 2.2
Principais Movimentos Pendulares para a PEA Ocupada
Região Metropolitana de Campinas
1980 e 2000

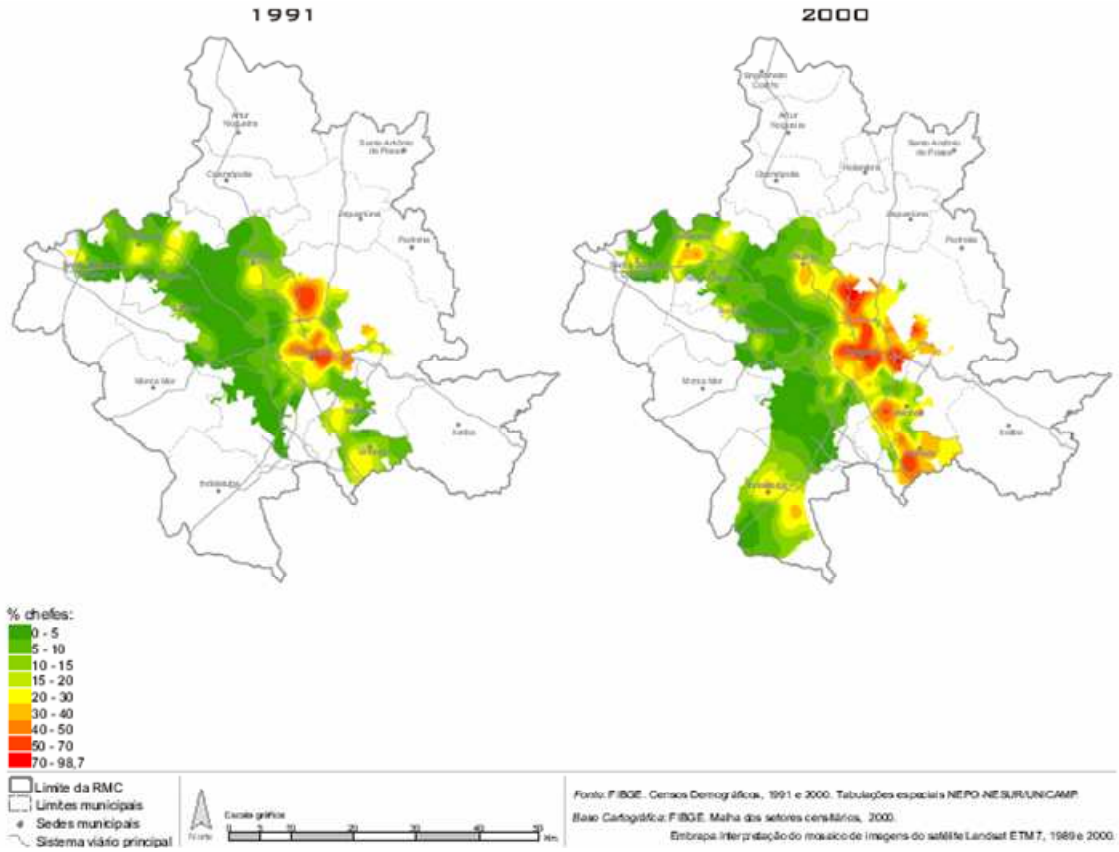


Fonte: Cunha et al (2006).

Nesse período, décadas de 1980 e 1990, houve significativa ampliação da cobertura das redes de água e esgoto e de coleta de lixo em todos os municípios da RMC. Mesmo com diferenças quanto à qualidade desses serviços, especialmente entre as áreas mais pobres dos Vetores Campinas-Monte Mor, Anhanguera-Americana e Santos Dumont (Vetores 1, 2 e 7), e as demais áreas da metrópole, houve uma "homogeneização" das áreas urbanas, quanto a esse aspecto.

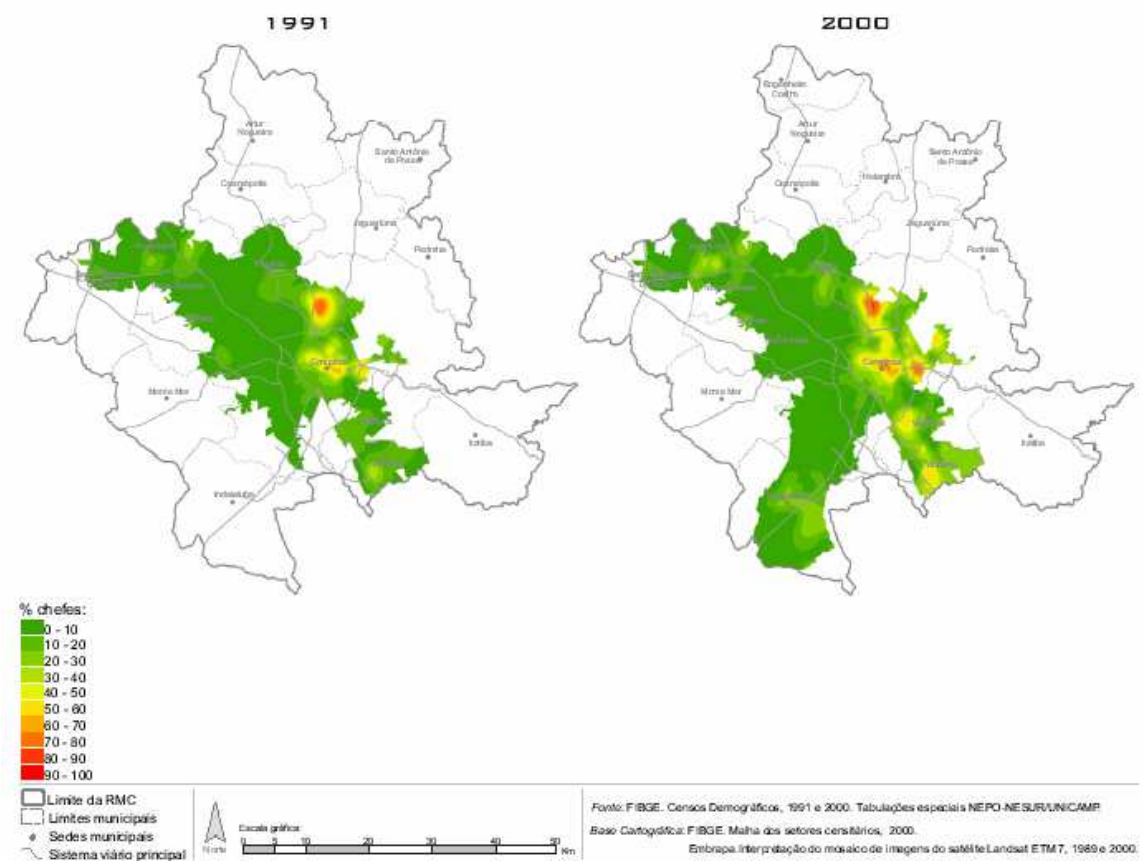
Ao mesmo tempo, parece ter se acentuado a concentração das pessoas com maior renda e escolaridade em algumas áreas específicas da metrópole, compreendendo o centro e o quadrante nordeste de Campinas e os municípios de Valinhos e Vinhedo. (Figuras 2.3 e 2.4)

Figura 2.3
Chefes de Domicílio com renda maior que 10 salários mínimos
Região Metropolitana de Campinas
1991 e 2000



Fonte: Cunha et al (2006).

Figura 2.4
Chefes de Domicílio com 12 anos de estudo ou mais
Região Metropolitana de Campinas
1991 e 2000



Fonte: Cunha et al (2006).

A extensa malha rodoviária que cruza a Região Metropolitana de Campinas, que garante sua inserção privilegiada no contexto regional[17], é responsável também pela intensa integração entre os municípios que a compõem e se revela nos crescentes fluxos pendulares entre eles. Considerando os vetores de expansão identificados no primeiro capítulo deste trabalho, as condições de acessibilidade e mobilidade são diferenciadas entre eles, bem como as condições de articulação ao Centro Metropolitano. O Quadro 2.1 apresenta as principais ligações por vetor e as melhorias realizadas em cada um deles, desde a década de 1970.

[17] Os eixos rodoviários articulam a RMC à RMSP, ao interior do Estado (especialmente às Regiões de Ribeirão Preto, do Vale do Paraíba e Sorocaba) e parte de Minas Gerais.

Como se pode observar, nos anos 1970, já existiam, foram abertas ou remodeladas as ligações do Centro Metropolitano em direção ao Vetor 1 (Av. Suleste), ao Vetor 3 (parte da Rodovia Milton Tavares de Souza – conhecida como Tapetão), ao Vetor 5 (Avenida Moraes Sales/Heitor Penteado), ao Vetor 6 (Av. Francisco de Paula Souza) e ao Vetor 7 (Av. Prestes Maia). Parte dessas obras integrava as intervenções previstas na Lei 640/51 e foram implantadas entre os anos 50 e 60. Outras constavam do Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado – PPDI, elaborado para Campinas na gestão do prefeito Orestes Quércia (1969/1973), e implantadas nos anos 1970[18].

Apenas a partir da segunda metade dos anos 1980 tem início a melhoria de outras ligações dos vetores de expansão com o Centro Metropolitano que não pelas Rodovias, com o alargamento e construção de canaleta exclusiva para ônibus na Avenida das Amoreiras[19] (Vetor 7). A partir dos anos 1990, são realizadas obras de duplicação, construção de marginais e melhorias não só nas rodovias, mas também em avenidas de ligação dos vetores de expansão com o Centro Metropolitano, embora grande parte dos deslocamentos intra-metropolitanos, de caráter urbano, ainda sejam realizados por rodovias, com evidente conflito entre os fluxos rodoviários e urbanos.

Na RMC são realizadas, diariamente, 838 mil viagens por motivo trabalho e 713 mil por motivo estudo, segundo a Pesquisa Origem Destino, realizada em 2003. (EMPLASA, 2003) Considerando a divisão da RMC em Centro Metropolitano e os oito[20] vetores de expansão urbana, das viagens por motivo trabalho 72,3% ocorrem internamente em cada vetor e no Centro Metropolitano e 28,7% são externas, isto é, entre os vetores. Por motivo estudo 11,2% são externas. Os fluxos por motivo trabalho e estudo entre os vetores de expansão e o Centro Metropolitano podem ser observados nas Tabelas 2.1 e 2.2.

---

[18] Vale destacar que as grandes intervenções na estrutura urbana de Campinas foram definidas no Plano de Melhoramentos Urbanos, de 1938, elaborado por Prestes Maia, complementado pela Lei 640/51, e em grande parte implantadas nos anos 1950 e 1960, que criaram as condições de diferenciação do núcleo urbano central e de formação da periferia, como observado anteriormente.

[19] O projeto original previa a ligação por trolebus, mas, depois de implantado, o projeto do trolebus foi abandonado e substituído por ônibus a diesel.

[20] Considerando a subdivisão do vetor Anhanguera-Americana (vetor 2) em Anhanguera-Sumaré (vetor 2a) e Americana-Santa Bárbara D'Oeste (vetor 2b).

Quadro 2.1
Melhoria de acessibilidade por vetor de expansão[21]
Região Metropolitana de Campinas
1970 - 2005

Vetor	Principais Ligações	Déc. 1970	Déc. 1980	Déc. 1990 em diante
Vetor 1 – Campinas-Monte Mor	Rodovia SP 101	pista simples	pista simples	Duplicação até Hortolândia e remodelação do trevo da Bosch (articulação com a Via Anhanguera)
	Av. John Boyd Dunlop	via precária - traçado ruim	via precária - traçado ruim	remodelação do traçado e duplicação até o Parque Itajaí (1996) e prolongamento, em pista simples, até a divisa com Monte Mor (Jd São Luis - Cohab)
Vetor 2 – Anhanguera-Americana	Rodovia Anhanguera	pista dupla	pista dupla	Construção da terceira pista do entroncamento com Rodovia D. Pedro I até Americana; remodelação da rotatória com a Rodovia Santos Dumont e do trevo da Bosch, construção das marginais entre o entroncamento da Rodovia Santos Dumont até a Rod. D. Pedro I (em andamento)
	Estrada dos Amarais (a partir da Rod. D. Pedro)	via precária - traçado ruim	via precária - traçado ruim	via precária - traçado ruim
Vetor 3 – Campinas-Paulínia	Rodovia Milton Tavares de Souza	via precária - traçado ruim	pista dupla até Paulínia	duplicação até Cosmópolis
	Estrada da Rodhia	pista simples	pista simples	construção do acostamento
Vetor 4 – Campinas-Mogi-Mirim	Rodovia SP - 340	pista simples	duplicação	remodelação do trevo com a Rod. D. Pedro
Vetor 5 – Dom Pedro-Itatiba	Rodovia Dom Pedro I (projeto déc. 1960)	pista simples	duplicação (a partir do final da década)	terceira faixa e trechos de marginal, entre a Anhanguera e a Heitor Penteado
	Rodovia Heitor Penteado	alargamento		duplicação
Vetor 6 – Anhanguera-Vinehdo	Rodovia Anhanguera Estrada Velha para São Paulo	pista dupla pista simples	pista dupla pista simples	melhorias
	Anel Viário	não existia	não existia	Início das obras, nos anos 1990, e paralisação até o início dos anos 2000, quando foi concluido o trecho entre as Rod. D. Pedro e Anhanguera
Vetor 7 – Santos Dumont	Rodovia Santos Dumont	pista simples	duplicação	remodelação do trevo da Rod. Anhanguera com a Santos Dumont
	Av. Amoreiras	pista simples	construção de canaleta exclusiva para ônibus	
	Av. Ruy Rodriguez	via precária - traçado ruim	via precária - traçado ruim	remodelação do traçado e duplicação até o Terminal Ouro Verde; melhorias até o Terminal Vida Nova
Vetor 8 – Centro metropolitano	para o vetor 1 – Av. Liix da Cunha (Suleste)	abertura da via com pista dupla	Início das obras do tunel	Conclusão do Tunel sob a Ferrovia e complementação da duplicação da Suleste (Gov. Jacó Bittar)
	para o vetor 2 - Estrada dos Amarais	via precária - traçado ruim	via precária - traçado ruim	duplicação até a Rod. D. Pedro
	para o vetor 3 -Tapetão	Duplicação (1979/80)		
	para o vetor 4 - Av. Miguel Burnier	Pista simples	duplicação	
	para o vetor 5 - Av. Moraes Sales/Av. Heitor Penteado	alargamento e construção do Viaduto Laurão	Viaduto de acesso ao Shopping Iguatemi e duplicação até a Roc. D. Pedro I	
	para o vetor 6 - Av. Francisco de Paula Souza	alargamento		
	para o vetor 6 - Av Washington Luis	via simples e precária	via simples e precária	construção da segunda pista entre a marginal do córrego Piçarrão e o Parque Prado.
	para o vetor 7 - Av. Prestes Maia	alargamento		
	para o vetor 7 - Av. Amoreiras		alargamento e construção de canaleta exclusiva para ônibus	
	Av. Aquidabã	alargamento		
	Av. Norte/Sul	alargamento		retificação e canalização do córrego, ampliação e melhorias na pista e construção do canteiro central
	Marginais do Piçarrão	retificação do córrego	construção trecho Vila Industrial - Prestes Maia	Trecho Prestes Maia - Parque Prado em construção

Fontes: Entrevistas com técnicos municipais; PMC (2004); MIRANDA (2002).
Obs: Rodovia dos Bandeirantes, inaugurada em 1978, não consta no quadro por se tratar de pista sem acesso urbano. Seu prolongamento até a Rodovia Washington Luis, no início desta década, tem gerado pressão sobre áreas rurais de Sumaré e Santa Bárbara, para empreendimentos de alto padrão, voltado para a RMSP.

[21] Trata-se de uma primeira tentativa de reconstrução do histórico da evolução da malha rodoviária que cruza a RMC e das principais vias que ligam o Centro Metropolitano a essas rodovias. Na ausência de registros técnicos sistemáticos, as informações foram, na medida do possível, complementadas com entrevistas a técnicos da Prefeitura Municipal de Campinas, estando, portanto, sujeitas a imprecisões.

O Centro Metropolitano é o principal destino para trabalho e para estudo, exceto para as viagens por motivo trabalho com origem no vetor Americana-Santa Bárbara d'Oeste (Americana, Santa Bárbara d'Oeste e Nova Odessa), cujas viagens externas mais significativas são com o vetor Anhanguera-Sumaré, e para as viagens por motivo estudo com origem no vetor Anhanguera-Vinhedo (vetor 6), onde o Centro Metropolitano é o segundo destino, sendo o primeiro o vetor Campinas-Paulínia (onde se localiza a Unicamp e a Puc-Campinas).

Tabela 2.1
Viagens externas e total de viagens por motivo trabalho por vetor de expansão urbana e com destino ao Centro Metropolitano
Região Metropolitana de Campinas
2003

Vetor de Origem	Com destino Centro Metropolitano (CM)	Viagens Externas (VE)	CM/VE (%)	Total de Viagens (TV)	VE/TV (%)
Vetor 1 – Cps-Monte Mor	27.933	47.298	59,1	69.211	68,3
Vetor 2a – Anhanguera-Sumaré	52.230	85.086	61,4	155.095	54,9
Vetor 2b – Americana-SBO	1.447	5.980	24,2	148727	4,0
Vetor 3 – Cps-Paulínia	3.724	8.596	43,3	57.103	15,1
Vetor 4 – Cps-Mogi Mirim	596	1.603	37,2	32.675	4,9
Vetor 5 – D. Pedro-Itatiba	2.432	3.337	72,9	36.971	9,0
Vetor 6 – Anhanguera-Vinhedo	4.517	6.816	66,3	55.414	12,3
Vetor 7 – Santos Dumont	25.346	42.553	59,6	106.578	39,9

Fonte: Pesquisa Origem Destino da Região Metropolitana de Campinas. (EMPLASA, 2003).

O total de viagens externas por motivo trabalho é de cerca de 240 mil, das quais 118 mil com origem nos vetores e destino no Centro Metropolitano e de 83 mil entre os vetores. O Centro Metropolitano, por sua vez, produz cerca de 39 mil viagens por motivo trabalho com destino aos diferentes vetores. Por motivo estudo são cerca de 80 mil viagens externas, das quais cerca de 24 mil ocorrem entre os vetores e quase 36 mil viagens com destino ao Centro Metropolitano, de onde saem cerca de 20 mil viagens, sendo quase metade com destino ao vetor Campinas-Paulínia (Tabelas 2.1, 2.2 e 2.3; Figuras 2.6 e 2.7).

Destaca-se que das viagens por motivo trabalho produzidas nos vetores Campinas-Monte Mor (vetor 1), Anhanguera-Sumaré (vetor 2a) e Santos Dumont (vetor 7), cerca de 68%, 55% e 40%, respectivamente, são viagens externas (entre 42 e 85 mil viagens). Nos demais vetores as viagens externas por motivo trabalho situam-se abaixo de 15%. Das viagens externas, aquelas com destino ao

Centro Metropolitano respondem por percentual entre 59 e 72% nos vetores Dom Pedro-Itatiba, Anhanguera-Vinhedo, além dos acima citados. Nos vetores Campinas-Paulínia, Campinas-Mogi Mirim e Americana-Santa Bárbara d'Oeste situa-se entre 24 e 43%.

Tabela 2.2
Viagens externas e total de viagens por motivo estudo por vetor de expansão urbana e com destino ao Centro Metropolitano
Região Metropolitana de Campinas
2003

Vetor de Origem	Com destino Centro Metropolitano (CM)	Viagens Externas (VE)	CM/VE (%)	Total de Viagens (TV)	VE/TV (%)
Vetor 1 – Cps-Monte Mor	4.728	8.298	57,0	68.791	12,1
Vetor 2a – Anhanguera-Sumaré	15.091	25.512	59,2	145.737	17,5
Vetor 2b – Americana-SBO	434	861	50,4	120053	0,7
Vetor 3 – Cps-Paulínia	3.211	4.675	68,7	49.629	9,4
Vetor 4 – Cps-Mogi Mirim	692	1.245	55,6	20.242	6,2
Vetor 5 – D. Pedro-Itatiba	1.478	1.821	81,2	28.963	6,3
Vetor 6 – Anhanguera-Vinhedo	793	2.498	31,7	42.048	5,9
Vetor 7 – Santos Dumont	9.250	15.094	61,3	98.259	15,4

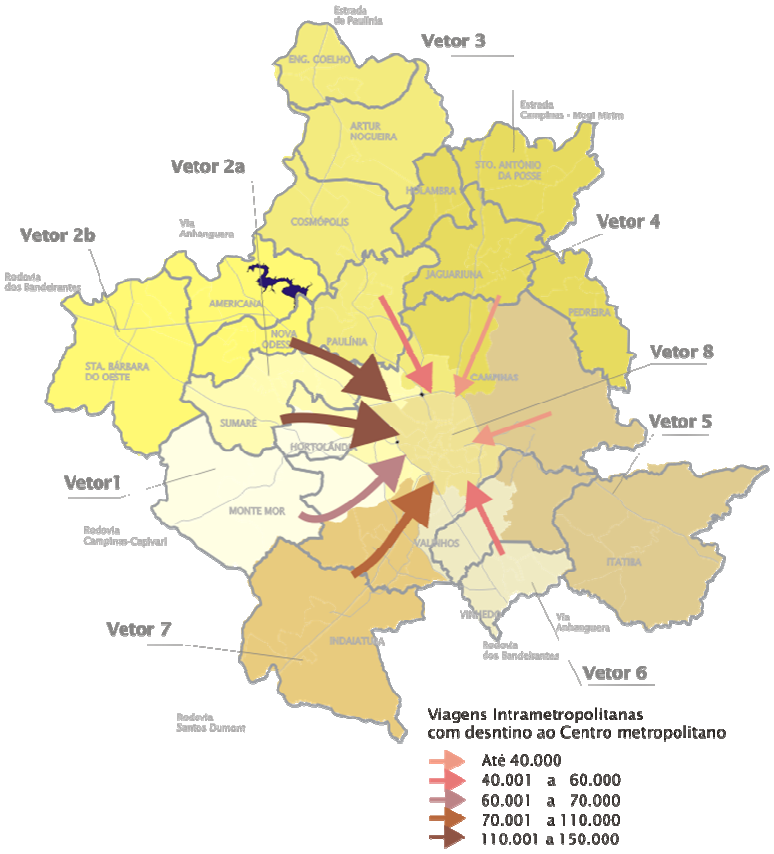
Fonte: Pesquisa Origem Destino da Região Metropolitana de Campinas. (EMPLASA, 2003)

No caso das viagens externas por motivo estudo, a proporção mais elevada é aquela com origem no vetor Anhanguera-Sumaré, que corresponde a 17,5% do total de viagens por este motivo, seguida do vetor Santos Dumont (15,4%) e do vetor Campinas-Monte Mor (12,1%), entre 8 e 25 mil viagens. Nos demais vetores o percentual de viagens externas por motivo estudo situa-se abaixo de 9,4%, não atingindo 1%, no caso do vetor Americana-Santa Bárbara d'Oeste. As viagens com destino ao Centro Metropolitano, por motivo estudo, situam-se entre 50 e 81% do total das viagens externas por esse motivo, exceto para o vetor Anhanguera-Vinhedo, que corresponde a 32%.

Considerando as viagens externas com origem no Centro Metropolitano, Tabela 2.3, os principais destinos por motivo trabalho são os vetores Anhanguera-Sumaré e Campinas-Paulínia, para onde se dirigem quase 56% das viagens (quase 22 mil viagens). Por motivo estudo, cerca de metade das viagens tem como destino o vetor Campinas-Paulínia (9,9 mil viagens), seguido do vetor Anhanguera-Sumaré (com 22,5%). As viagens do Centro Metropolitano para o vetor

Americana-Santa Bárbara d'Oeste representam menos de 1%, tanto para trabalho como para estudo.

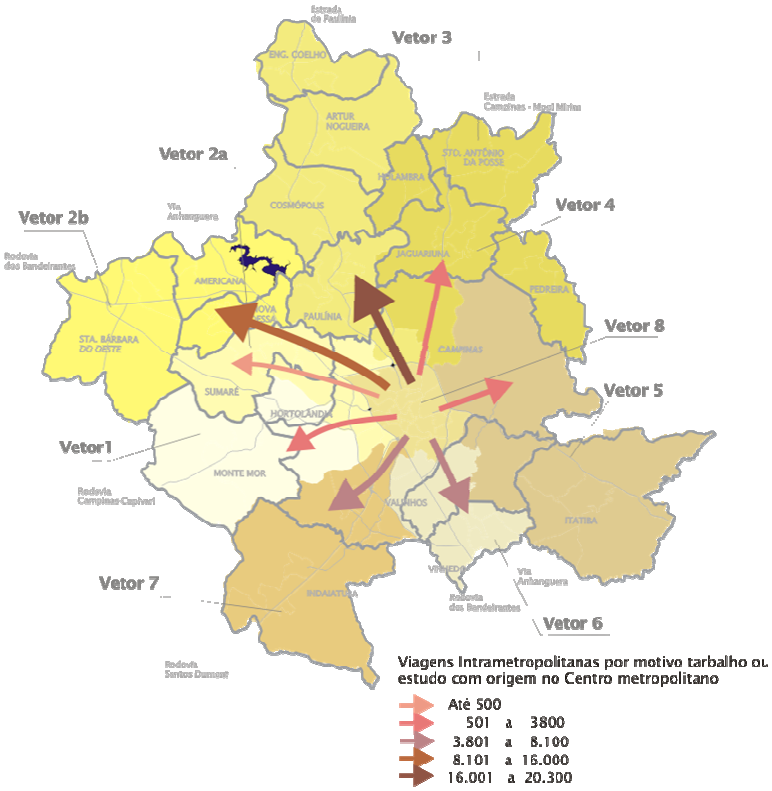
Figura 2.6
Viagens externas por motivo trabalho e estudo com origem por vetor de expansão urbana e destino no Centro Metropolitano
Região Metropolitana de Campinas
2003



Elaboração: Maria C.S. Caiado.
Fonte: Pesquisa Origem-Destino (EMPLASA, 2003).

Como pode se verificar pelas condições de acessibilidade e as características da mobilidade, as rodovias que cruzam a região canalizam os principais fluxos de viagens pendulares para o Centro Metropolitano. As rodovias Dom Pedro I, Anhanguera e o Anel Viário, que delimitam o Centro Metropolitano, articulam os vetores de expansão, potencializando as possibilidades de localização de comércio e serviços de âmbito regional, onde se desenvolve uma nova centralidade no contexto da urbanização dispersa.

Figura 2.7
Viagens externas por motivo trabalho e estudo com origem no Centro Metropolitano
e destino por vetor de expansão urbana
Região Metropolitana de Campinas
2003



Elaboração: Maria C.S. Caiado.
Fonte: Pesquisa Origem-Destino (EMPLASA, 2003).

Ao mesmo tempo, a melhoria das condições do sistema viário da RMC permite, cada vez mais, a incorporação de todos os vetores ao mercado imobiliário formal voltado para os diferentes segmentos de renda, como localizações possíveis de empreendimentos de maior porte e usos diversos, característicos das novas formas urbanas, visando o público metropolitano.

Tabela 2.3
Viagens externas por motivo trabalho e estudo com origem no Centro Metropolitano e destino por vetor de expansão urbana
Região Metropolitana de Campinas
2003

Vetor de Destino	Trabalho	Estudo	Trabalho (%)	Estudo (%)
Vetor 1 – Cps-Monte Mor	3.124	226	8,0	1,1
Vetor 2a – Anhanguera-Sumaré	11.503	4.480	29,3	22,5
Vetor 2b – Americana-SBO	274	154	0,7	0,8
Vetor 3 – Cps-Paulínia	10.408	9.855	26,5	49,5
Vetor 4 – Cps-Mogi Mirim	3.533	181	9,0	0,9
Vetor 5 – D. Pedro-Itatiba	1.820	1.128	4,6	5,7
Vetor 6 – Anhanguera-Vinhedo	4.889	3.157	12,4	15,9
Vetor 7 – Santos Dumont	3.720	724	9,5	3,6
Total	39.271	19.905	100,0	100,0

Fonte: Pesquisa Origem-Destino (EMPLASA, 2003).

Como se procurou mostrar, a urbanização de áreas distantes das áreas urbanas consolidadas ocorreu em todos os vetores de expansão, configurando uma mancha urbana bastante extensa e com inúmeros vazios, como pode se observar na Figura 2.8, resultante da interpretação de imagens de satélite de 1989 e 2000. Somente no Centro Metropolitano e em alguns pequenos municípios nos extremos dos Vetores Campinas-Paulínia e Campinas-Mogi Mirim esse fenômeno não se apresenta. Vale lembrar que essa mancha tem a escala regional, na qual prevalece a imagem de continuidade, no entanto, na escala intra-urbana a característica é, em grande parte, de descontinuidade, como vimos no primeiro capítulo, na análise das diferentes configurações do tecido urbano que formam essa mancha, inclusive no Centro Metropolitano.

A expansão da mancha urbana na década de 1990 (1989-2000) foi marcada pela incorporação de pequenas áreas, em grande parte descontínua da mancha existente, especialmente nos Vetores 3, 4, 5, 6 e 7. Esses têm sido os eixos preferenciais da ocupação na forma de condomínios e loteamentos fechados, com baixa densidade de ocupação, bem como de localização de comércio e serviços voltados para as camadas de média e alta renda, além de institutos de pesquisas e indústrias de alta tecnologia, especialmente no Vetor Campinas-Mogi Mirim.

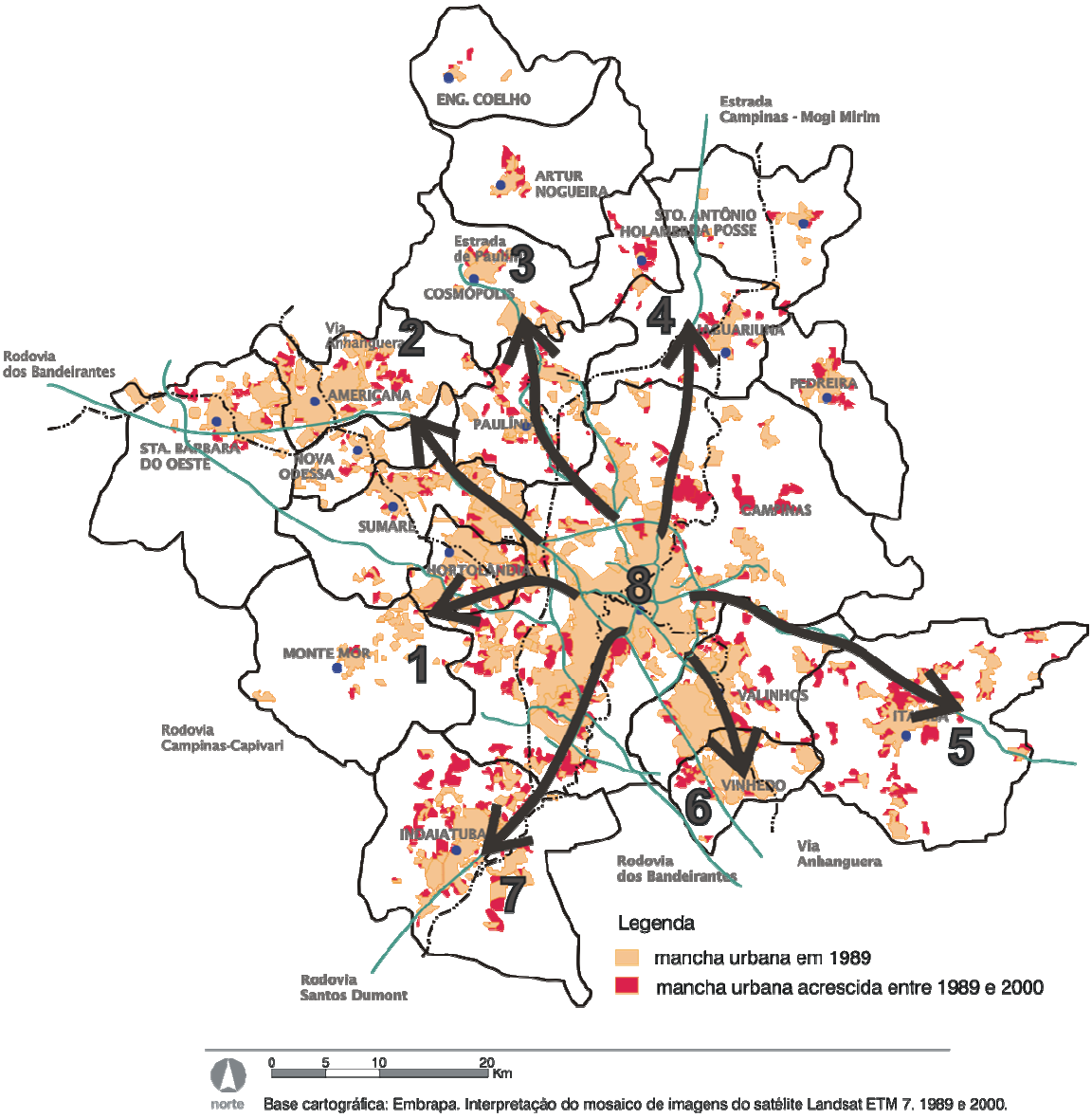
Na direção descrita acima, a evolução da mancha urbana parece indicar o desenvolvimento de novas formas de ocupação, impulsionadas basicamente

por empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços. Já na direção dos municípios de ocupação característica do período de intensa industrialização (Hortolândia, Sumaré, Nova Odessa, Santa Bárbara d'Oeste, Americana, Cosmópolis e Monte Mor), essa expansão foi, em parte, impulsionada pelo processo de formação das periferias pobres da região. A expansão recente da mancha parece indicar tendência de continuidade das áreas já urbanizadas.

Nos Vetores Campinas-Monte Mor e Anhanguera-Americana, esse processo ocorre através da ocupação de vazios existentes entre as áreas já urbanizadas, que passam a despertar o interesse do mercado imobiliário. Essas áreas se tornam interessantes para o mercado em função da ampliação da infra-estrutura, da estruturação da nova centralidade às margens das rodovias, da ampliação da capacidade de compra e de financiamentos para camadas de renda médio-baixa. Estas não conseguem mais se estabelecer nas áreas mais centrais, permitindo o surgimento de diferentes tipos de empreendimentos, em geral, amparados por novas leis ou alteração da legislação urbanística vigente. Entretanto, vale aqui também a observação quanto à diferenciação entre a imagem na escala regional e na escala intra-urbana, em relação às continuidades e descontinuidades do tecido urbano.

A localização preferencial das atividades de base tecnológica no vetor Campinas-Mogi Mirim pode ser explicada pela boa acessibilidade aliada às qualidades ambientais e à estrutura fundiária da região (grandes fazendas), à proximidade às instituições de ensino e pesquisa e ais equipamentos de comércio e serviços de âmbito regional. Essas atividades demandam pessoal altamente qualificado, cujas condições de trabalho e exigências de localização tem sido relacionadas a espaços de maior qualidade ambiental. Procuram maior proximidade com as instituições de ensino e pesquisa, espaços de maior qualidade ambiental. Pessoal altamente qualificado também significa novas exigências em relação à residência, aos serviços, às opções de lazer, de cultura etc., modos de vida e de consumo que vão se disseminando na sociedade (MELLO, 2007). É essa a espécie de caldo que alimenta o mercado imobiliário de ponta.

Figura 2.8
Evolução da Mancha Urbana
Região Metropolitana de Campinas
1989/2000



2.2 O Mercado Imobiliário e a Expansão Urbana Recente na RMC

A expansão urbana da RMC, no período de urbanização acelerada, especialmente a partir dos anos 1970, foi orientada pela:

- Localização industrial dispersa;
- Pela ocupação de áreas anteriormente parceladas, mas não ocupadas até os anos 1970;
- Pela localização de grandes conjuntos habitacionais públicos em áreas distantes da malha urbanizada;
- Pela formação de grandes vazios entre áreas urbanizadas;
- Pelo parcelamento de novas áreas, cuja localização e padrão de infra-estrutura e acesso aos equipamentos e serviços urbanos variou de acordo com a faixa de renda do público alvo;
- Pela localização de instituições de ensino superior e de comércio de âmbito regional em áreas afastadas do núcleo urbano central;
- Pela verticalização das áreas mais centrais e a incorporação de grandes fazendas às margens da Rodovia D. Pedro I, inaugurada no início dos anos 1970, com a implantação de equipamentos de comércio e serviços de abrangência regional.

A produção privada de espaço urbanizado da cidade formal foi promovida, predominantemente, pelo mercado imobiliário local (incorporadoras, construtoras, proprietários fundiários, corretoras), com ou sem envolvimento de grupos financeiros. Tratava-se, na maioria das vezes, do parcelamento de glebas e a venda de lotes, ou a incorporação de edifícios isolados, em que o uso e a ocupação eram definidos pela legislação municipal, e a ocupação se dava em diferentes períodos de tempo, dependendo da iniciativa de diferentes proprietários e empreendedores. Pode se considerar o plano de ocupação da Fazenda Brandina[22], onde se encontra o primeiro shopping center da região (Shopping Iguatemi), a primeira experiência do

[22] Apresentado à Prefeitura Municipal no início dos anos 1980, seu processo de aprovação será tratado no próximo capítulo, no item 3.2.

setor privado no âmbito do urbanismo, em Campinas, o precursor das novas formas urbanas na RMC.

Mudanças no mercado financeiro, no início dos anos 1990, com a criação de fundos imobiliários resultou em recursos significativos para atuar nos segmentos mais lucrativos do setor, possibilitando a realização de projetos de grande porte. Assim, os grandes empresários do setor imobiliário passam a atuar na escala da "ação urbanística e arquitetônica mais ampla, substituindo os empresários de porte médio e, ao mesmo tempo, o poder público na definição dos padrões urbanísticos." (REIS, 2006, p.161-162)

A moderna incorporação imobiliária, que domina o mercado de alta e média renda nas médias e grandes cidades, atua num contexto de crescente concentração do capital imobiliário e de massificação da demanda (incluída a produção ideológica de novos estilos de vida e novas formas de morar), de intensa produção pelo Estado de vias expressas/rodovias e de difusão dos shopping centers, onde domina um novo espaço delimitado pelo automóvel. O porte dos empreendimentos, relacionado com a concentração de capital nos setores imobiliário e financeiro, atende ao requisito básico que move o capital imobiliário que é produzir o ponto, a localização. (VILLAÇA, 1998)

Trata-se agora de uma forma potencializada do processo de internalização ou privatização das externalidades, como forma de elevar o ganho do incorporador imobiliário, conforme sugeriu Smolka, em 1980 (citado por AZEVEDO, 1982, p.79-80). Seria a reprodução e apropriação pelo empreendedor privado de externalidades originadas do processo de ocupação diferenciado no tempo, que em geral beneficia os proprietários dos terrenos vagos.

> A privatização das externalidades ocorreria, segundo Smolka, 'mais claramente, nos chamados empreendimentos integrados que combinam residências com áreas de lazer, ou com centros comerciais, ou mesmo com benfeitorias públicas não-existentes antes da realização da incorporação. Tais empreendimentos requerem obviamente maiores imobilizações localizadas de capital fixo, que somente são viáveis ao grande capital incorporador capaz também de articular-se diretamente com o Estado de forma a garantir o atendimento imediato ao aumento localizado de demanda por serviços públicos'. (AZEVEDO, 1982, p. 80)

Na lógica atual, que promove e consolida a urbanização dispersa, a criação do ponto, da localização, depende de empreendimentos de porte cada vez maior e de uma mistura de usos articulados a externalidades de diferentes escalas.

Esses novos objetos vão além do shopping center, combinando funções anteriormente dispersas na paisagem das cidades, como centros hoteleiros, de convenções, os centros de entretenimento, de educação, lazer e consumo e residencial. No caso de Campinas merece destaque o conjunto formado pelo Shopping Galleria, que congrega lojas, academia, cinema, escola, entre outros serviços, com modernos prédios de escritórios, hotel e condomínios fechados a sua volta.

Em alguns casos envolve também atividades industriais e de pesquisa e desenvolvimento com base na alta tecnologia, como é o caso de Parques Tecnológicos que têm se implantado em diversas partes do mundo. A presença desses objetos no cotidiano das grandes cidades do mundo capitalista instaura novas formas de valorização do capital e novas sociabilidades, dando "margem a uma nova modalidade de escassez, e a uma nova segregação." (SANTOS, 1998, p. 200)

Outro aspecto a ser destacado, fundamental para a viabilização desses grandes empreendimentos, são as novas formas de administrar e produzir a cidade, disseminadas no Brasil desde os anos 1990, promovidas pela lógica de expansão do capital, consoantes à reestruturação produtiva e à globalização, e justificadas como condição para inserção desses lugares no circuito econômico contemporâneo (FERNANDES, 2001). Essas formas se afinam com os interesses imobiliários, que sempre determinaram a lógica da urbanização brasileira. O padrão contemporâneo de acumulação capitalista,

> [...] orientado por uma lógica expansiva caracteristicamente seletiva (somente alguns setores da economia) e excludente (apenas alguns segmentos sociais nela envolvidos), tem determinado um padrão de gestão, investimento e produção do espaço urbano, também seletivo (somente algumas parcelas da cidade) e excludente (apenas algumas poucas classes são beneficiadas). (BIENENSTEIN, 2001, p. 73)

No espaço metropolitano da RMC, esse processo tem se desenvolvido com significativa pujança, imprimindo rápidas transformações na forma e na estrutura do tecido urbano-metropolitano. Não se trata apenas da implantação de grandes empreendimentos de usos diversos, em geral destinados às faixas de renda mais elevadas, mas da forma como articulam conteúdos e modos de vida e de consumo que

vão se incorporando à sociedade. Assim, na esteira dos empreendimentos mais complexos são lançados inúmeros outros que procuram incorporar valores difundidos por aqueles, para diferentes camadas de renda.

Apreender esse processo através do dimensionamento, caracterização e espacialização da produção formal do espaço urbano depende, em grande medida, de informações das prefeituras municipais que, em geral, não se encontram sistematizadas e disponíveis para consulta. Não é diferente nos municípios que compõem a RMC.

A agregação de novas áreas ao uso urbano, através do parcelamento do solo é uma das principais formas de produção das cidades brasileiras (FERNANDES, 2000). O parcelamento é regido pela Lei Federal 6766/79 (e alterações subseqüentes), leis estaduais e leis municipais. Constitucionalmente, cabe às prefeituras municipais a aprovação de parcelamentos para fins urbanos.

A Lei Federal 6766/79 estabelece requisitos urbanísticos de aprovação, de registro imobiliário, dos contratos de compra e venda e das disposições penais para o parcelamento do solo. Trata-se da mais importante etapa de constituição do tecido urbano, quando se define o traçado do sistema viário, as áreas destinadas ao uso público, como praças e equipamentos comunitários e urbanos, e os lotes privados.

Para a obtenção de dados sobre a expansão urbana na RMC, a partir dos anos 1990, foram utilizados dados de loteamentos aprovados pelo Grupo de Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB)[23], complementados com informações das prefeituras municipais[24].

O trâmite de aprovação de parcelamentos urbanos envolve, em geral, a definição de diretrizes urbanísticas e análise prévia, pela prefeitura municipal, aprovação pelo Graprohab, no caso do Estado de São Paulo, e aprovação final pela

[23] Grupo que reúne os órgãos estaduais de saneamento, habitação e meio ambiente, responsáveis pela aprovação de empreendimentos no nível estadual, etapa do processo de aprovação de loteamentos. Os dados de área e número de lotes de cada empreendimento, por município, desde 1994, são disponibilizados pela internet através do sítio do Secovi (http://www.secovi.com.br/).

[24] Nas prefeituras municipais os dados foram complementados e os empreendimentos localizados espacialmente, em geral através de entrevistas com funcionários das Secretarias de Planejamento e Obras, posto que poucas tinham registro sistematizado da atividade de parcelamento do solo, estando sujeitos a imprecisões. No caso das prefeituras de Campinas, Sumaré e Valinhos os dados foram obtidos a partir de 1990.

prefeitura, procedimentos que se estendem por meses. Portanto, a aprovação pelo Graprohab é apenas uma etapa, não significando a conclusão do processo de aprovação do parcelamento.

Destaca-se que, mesmo nos empreendimentos aprovados como loteamento, tem sido prática comum em todos os municípios da região, o fechamento e controle do acesso às áreas públicas exclusivamente aos moradores e proprietários, assemelhando-se urbanisticamente ao condomínio. Alguns municípios possuem legislação específica sobre o fechamento de áreas públicas dos loteamentos que, embora questionada pelo Ministério Público, tem sido amplamente utilizada, mas em muitos casos ocorre sem autorização formal do poder público.

Desta forma, as informações obtidas sobre loteamentos fechados são parciais, quer em função do fechamento ocorrer após a aprovação e implantação do empreendimento, quer por ocorrer sem autorização formal da prefeitura, ou simplesmente por não ser um dado disponível nas prefeituras[25].

Para apreender as características do tipo de parcelamento e uma indicação aproximada da faixa de renda a que se destinam, os empreendimentos foram classificados em quatro tipos. Os que possuem área média do lote inferior a 250 m², os lotes em loteamento fechado, os lotes com área superior a 250 m² e os lotes em empreendimentos não residenciais.

O primeiro tipo está sendo considerado, neste trabalho, como lote **popular**, posto que, na maior parte dos municípios da região, a legislação de parcelamento do solo estabelece 250 m² como área mínima do lote, exceto para aqueles definidos por lei como empreendimento de interesse social.

Devido ao preço da terra na região, os lotes de 250 m² quando em loteamentos populares são em geral subdivididos, com a compra de um lote por duas famílias. Por outro lado, mesmo loteamentos aprovados como de interesse social, isto é, com lotes de dimensão inferior a 250 m², conforme a localização, se destinam a famílias de maior poder aquisitivo.

[25] Somente a prefeitura de Valinhos possuía informações sistematizadas sobre loteamentos fechados e condomínios, mesmo quando estes não envolviam parcelamento do solo.

Os empreendimentos fechados e aqueles com lotes com área média superior a 250 m² estão sendo considerados empreendimentos voltados para camadas de renda média e alta.

Na Região Metropolitana de Campinas foram aprovados ou estavam em aprovação, entre 1994 e 2004, empreendimentos que totalizavam quase 140 mil lotes em 8.221 hectares. Destes, 53,2% são lotes com área média até 250 m² (33% da área e 52,6% dos empreendimentos), 14,3% dos lotes em empreendimentos fechados (23% da área e 18% dos empreendimentos), 32% de lotes com área média superior a 250 m² (42,7% da área e 28% dos empreendimentos) e 0,6% em empreendimentos não residenciais (3,1% da área e 1,4% dos empreendimentos).

O intenso processo de parcelamento do solo tem resultado não só na criação de vazios urbanos como em um grande número de lotes vagos. Em 2005, cotejando dados do cadastro imobiliário das prefeituras e a interpretação de imagem de satélite, realizada pela Emplasa, estimou-se em mais de 25 mil hectares a dimensão das áreas vagas, considerando-se terrenos e lotes. (FECAMP, 2005) As áreas vagas somam mais de mil hectares em cada vetor, inclusive no Centro Metropolitano, chegando a 6 mil hectares no Vetor Dom Pedro-Itatiba, indicando extensa utilização da propriedade urbana como reserva de valor. (Tabelas 2.4 e 2.5)

Até o início dos anos 1990, entre as opções de moradia produzidas pelo mercado imobiliário formal, predominavam: o lote para construir ou a casa em loteamento tradicional e o condomínio vertical (de apartamentos), em geral construído sobre um ou mais lotes urbanos anexados, e o horizontal (de casas), edificado em glebas. Estes condomínios apresentavam características variadas quanto à infra-estrutura, tamanho, tipo de acabamento e principalmente localização, conforme a faixa de renda do público alvo.

Vale lembrar que, para a camada de recursos mais elevados, já havia, especialmente em Campinas, vários loteamentos com cancelas e muros limitando o acesso e privatizando o espaço público de ruas, praças e mesmo de áreas destinadas a equipamentos públicos, como explicitado no Capítulo 1. Embora o porte de alguns empreendimentos fosse relativamente grande, na maior parte, não envolviam usos mistos e a forma predominante era a do loteamento urbano tradicional, em que o produto da venda era o lote.

Tabela 2.4
Lotes aprovados e em aprovação e área de terrenos vagos por vetor de expansão urbana
Região Metropolitana de Campinas
1994* - 2004

Vetor	Nº de lotes	Área dos empreendimentos (ha)	Área média estimada do lote (m²)	Área de Terrenos Vagos (ha) 2005[1]
Vetor 1 – Cps-Monte Mor	17.381	707	203	2.150
Vetor 2a – Anhanguera-Sumaré	23.729	1.275	269	4.483
Vetor 2b – Americana-SBO	28.681	1.405	245	
Vetor 3 – Cps-Paulínia	19.470	1.306	335	2.902
Vetor 4 – Cps-Mogi Mirim	11.016	750	341	1.693
Vetor 5 – D. Pedro-Itatiba	9.583	868	453	6.234
Vetor 6 – Anhanguera-Vinhedo	13.736	890	324	3.524
Vetor 7 – Santos Dumont	15.643	866	277	3.188
Vetor 8 – Centro Metropolitano	647	153	1182	1.190
Total	**139.886**	**8222**	**294**	**25.363**

Fonte: Graprohab e Prefeituras Municipais, para lotes e área dos empreendimentos 1994 - 2004.
(1)Cadastros Municipais e Emplasa para Terrenos Vagos - 2005 (Fecamp, 2005).
* Os dados de número de lotes e a área parcelada de Campinas, Sumaré e Valinhos são a partir de 1990.

Tabela 2.5
Lotes populares, em loteamentos fechados, com área superior a 250m² e não residenciais aprovados e em aprovação, por vetor de expansão
Região Metropolitana de Campinas
1994* - 2004

Vetor	Lotes com área média até 250 m²	Lotes em loteamentos fechados	Lotes com área média superior a 250 m²	Não residenciais	Total
Vetor 1 – Cps-Monte Mor	12.441	1.965	2.975		17.381
Vetor 2a – Anhanguera-Sumaré	14.437	2.666	6.508	118	23.729
Vetor 2b – Americana-SBO	21.463	1.203	6.015		28.681
Vetor 3 – Cps-Paulínia	6.076	1.828	11.566		19.470
Vetor 4 – Cps-Mogi Mirim	5.031	2.355	3.630		11.016
Vetor 5 – D. Pedro-Itatiba	3.045	1.993	4.545		9.583
Vetor 6 – Anhanguera-Vinhedo	3.841	4.450	5.416	29	13.736
Vetor 7 – Santos Dumont	8.022	3.062	3.881	678	15.643
Vetor 8 – Centro Metropolitano	0	514	133	56	703
Total	**74.356**	**20.036**	**44.669**	**881**	**139.942**

Fonte: Graprohab e Prefeituras Municipais
* Os dados de número de lotes e a área parcelada de Campinas, Sumaré e Valinhos são a partir de 1990.
**Área média estimada com base em 50% da área bruta (área bruta/2*nº de lotes)
Nota: acrescido no eixo 3 - 2397 lotes, com 2.087.548,99 m² de Artur Nogueira sem identificação de localização por Zona Origem Destino.

Destaca-se que em empreendimentos comerciais e de serviços, já havia uma experiência acumulada em formas condominiais mais complexas, como o shopping center.

Conforme pode se observar nas Tabelas 2.4 e 2.5, a localização desses lotes, considerando os vetores de expansão da RMC (Figuras 2.9 e 2.10), se distribui da seguinte forma:

- quase 50 % dos lotes encontram-se nos Vetores Campinas-Monte Mor, Anhanguera-Sumaré e Americana-Santa Bárbara d'Oeste, isto é, quase 70 mil lotes nas áreas de concentração da periferia pobre da RMC. Os lotes aprovados nesses vetores possuem as menores áreas médias (entre 203 e 269 m²), sendo que entre 61 e 75% são lotes com área inferior a 250 m², que respondem por 67% deste tipo de lote na RMC. Nessas áreas é comum a ocorrência de desdobro do lotes como forma de viabilizar a aquisição por famílias de baixo poder aquisitivo. De toda forma, é de se destacar a intensa atividade imobiliária que parece reafirmar que é nesta região que as camadas de menor poder aquisitivo da RMC podem encontrar no mercado uma possibilidade de aquisição de um lote. Apesar de se tratar de uma região industrial, verificou-se a ocorrência de apenas dois empreendimentos não residenciais, com 118 lotes;
- 14% dos lotes estão no Vetor Campinas-Paulínia, dos quais 31% em lotes com área média até 250 m² e quase 70% em loteamentos fechados ou com área superior a 250m², respondendo pelo maior número de lotes desse tipo na RMC (26%);
- 8% dos lotes encontram-se no Vetor Campinas-Mogi Mirim (vetor 4) e 7% no Vetor Dom Pedro-Itatiba (vetor 5). No vetor 4, 46% dos lotes possuem área média até 250m² e 54% são lotes em loteamentos fechados ou com área superior a 250 m². No vetor 5, a relação é de, respectivamente, 32% a 68%. A área média deste vetor (453 m²) é a maior entre os vetores, sendo inferior apenas à do Centro Metropolitano;
- 10% dos lotes estão no Vetor Anhanguera-Vinhedo, dos quais

32% dos lotes em loteamentos fechados, 40% dos lotes com área superior a 250m² e 28% em lotes populares. Nesse vetor se encontra o maior número de lotes em loteamentos fechados da RMC (22%);

- cerca de 11% localiza-se no Vetor Santos Dumont, dos quais mais da metade com área até 250m², 20% em loteamentos fechados, 25% com área superior a 250m² e 4,3% em loteamentos não residenciais. É o vetor com maior número de lotes em empreendimentos não residenciais (85% dos lotes não residenciais), o que pode ser explicado pela proximidade do Aeroporto de Viracopos;
- 0,5% dos lotes situa-se no Centro Metropolitano (área delimitada pelas Rodovias Anhanguera, Dom Pedro I e Anel Viário). Foram aprovados apenas 947 lotes, dos quais cerca de 80% em loteamentos fechados e 20% com área superior a 250m². O Centro Metropolitano apresenta a maior área média por lote, com 1182 m², o que pode ser explicado pelo fato dos loteamentos destinarem-se à edificação de condomínios horizontais e verticais.

As características dos empreendimentos aprovados nos diferentes vetores são bastante diversas. Destaca-se a aprovação ou solicitação de diretrizes para loteamentos fechados em todos os vetores, mesmo naqueles com predomínio de ocupação de padrão popular (Campinas-Monte Mor e Anhanguera-Sumaré). O número de lotes em loteamentos fechados localizados nesses vetores corresponde a quase 30% do total da RMC, indicando a generalização desse tipo de empreendimento para diferentes faixas de renda.

Os lotes voltados para faixas de renda mais elevada (lotes em loteamentos fechados e aqueles com mais de 250 m²) correspondem a 46% do total de lotes aprovados e em aprovação na RMC no período. Esses números podem estar subestimados, considerando o preço da terra e o fato de que muitos empreendimentos voltados para camadas de renda média e mesmo rendas mais elevadas, na forma de condomínio, têm área privativa inferior a 250 m² por unidade. Considerando a distribuição por vetor, esses tipos de lotes representam entre 54 e 72% do total dos Vetores Campinas-Paulínia, Campinas-Mogi Mirim, Dom Pedro-Itatiba e Anhanguera-Vinhedo. Nos

vetores Campinas-Monte Mor, Anhanguera-Sumaré, Americana-Santa Bárbara d'Oeste e Santos Dumont, a proporção situa-se entre 25 e 44% dos lotes. No Centro Metropolitano, todos os lotes residenciais aprovados enquadram-se nesse padrão.

Há empreendimentos mais complexos, prevendo várias etapas de implantação, diversos padrões de moradia e áreas para fins comerciais; há empreendimentos exclusivamente residenciais com a construção de diferentes tipos de casas (térreas, assobradadas, geminadas ou isoladas e tipo apartamento), mas a maior parte trata-se de parcelamento tradicional para fins urbanos, com venda do lote, cuja diferenciação fica por conta da qualidade da infra-estrutura e por ser ou não fechado por muros.

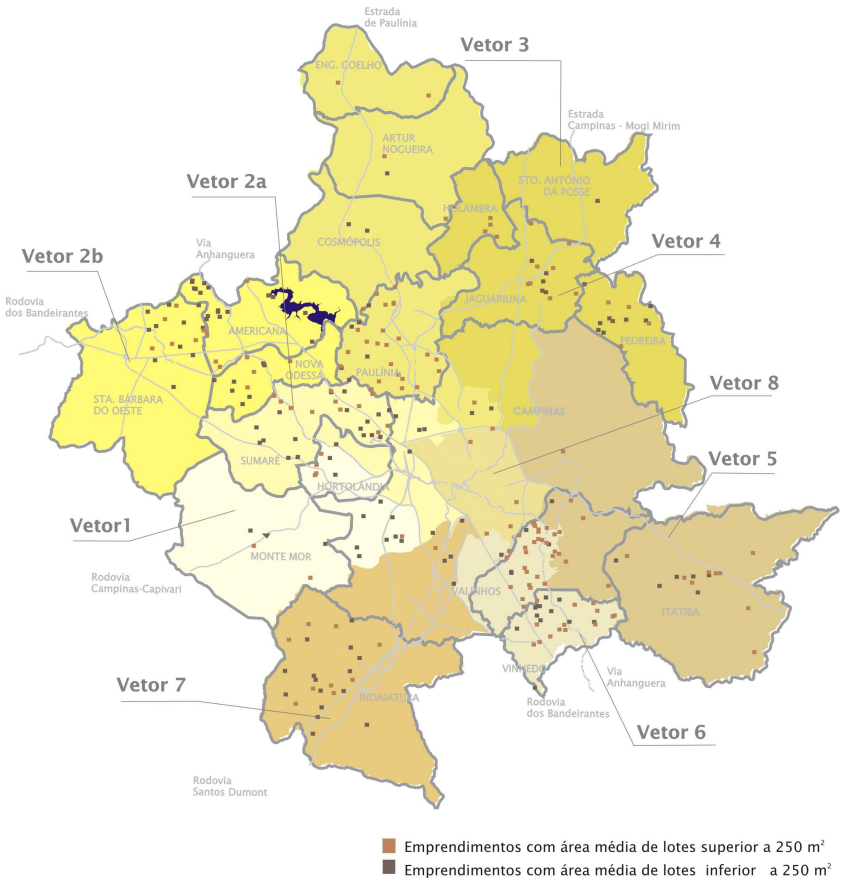
Os empreendimentos mais sofisticados, destinados às faixas de renda mais elevadas, situam-se principalmente no entorno da Rodovia Dom Pedro I, no início da SP-340, nos Distritos de Barão Geraldo e Sousas, nos municípios de Itatiba, Valinhos, Vinhedo e Indaiatuba (Centro Metropolitano e Vetores 3, 4, 5, 6 e 7), onde a qualidade ambiental e a acessibilidade aos centros de comércio e serviços são os principais diferenciais. Em algumas áreas de Campinas e municípios situados ao longo da Rodovia SP-101 e da Via Anhanguera, em direção a Americana, predominam empreendimentos populares. São regiões marcadas pela existência do que se pode considerar um passivo ambiental da industrialização e da urbanização dos anos 1970, embora tenham boa articulação rodoviária.

A expansão urbana no distrito de Barão Geraldo, área de grande interesse imobiliário e elevado preço da terra, tem implicado em transbordamento para Paulínia (Vetor 3), cuja prefeitura tem oferecido incentivos ao parcelamento do solo de padrão mais elevado, que predomina nesse vetor.

A região articulada pela Rodovia Campinas–Mogi Mirim (Vetor 4), quer pela proximidade com grandes universidades (UNICAMP e PUCC) e centros de pesquisa, quer pela qualidade ambiental e disponibilidade de terras, tem sido local privilegiado para a localização de atividades de alta tecnologia. Destaca-se nessa região a presença da área destinada ao Parque Tecnológico de Campinas, com grande potencial para a indução de novas formas urbanas, altamente integradas com o moderno circuito econômico. Esta área parece ainda não ter encontrado as condições necessárias para seu efetivo desenvolvimento, em função das restrições urbanísticas,

interesses de proprietários fundiários e incipiente mobilização política, dentre outros fatores importantes para mobilização de capitais que exigem elevado retorno.

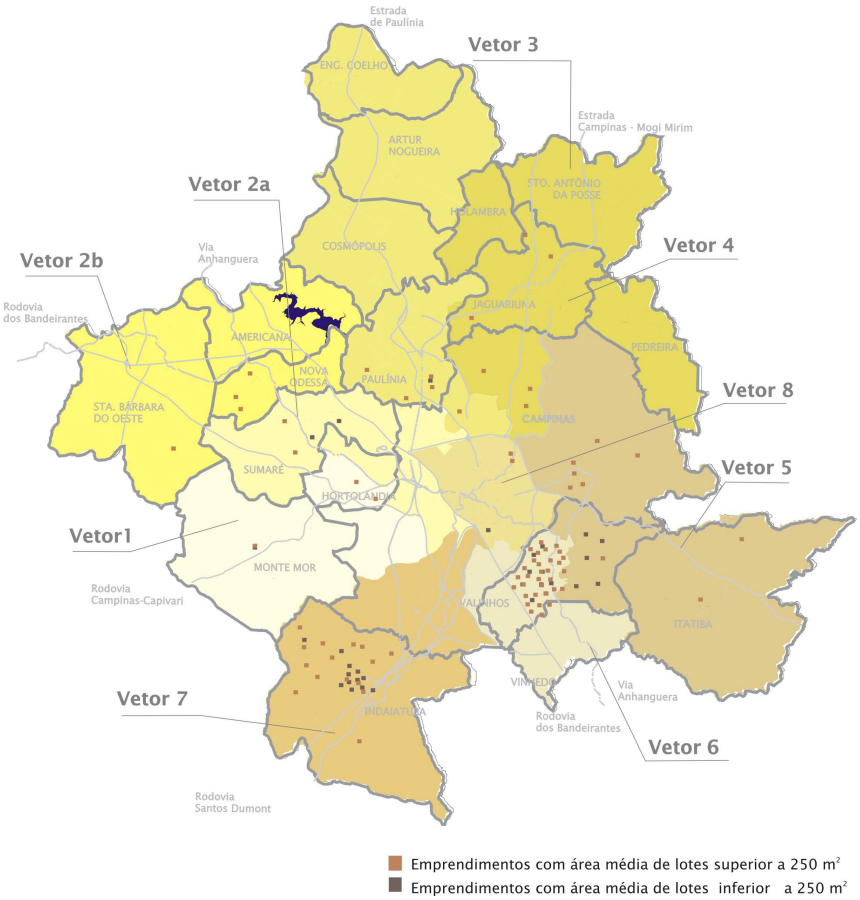
Figura 2.9
Empreendimentos com lotes com área média até 250 m² e superior a 250 m² aprovados e em aprovação, por vetor de expansão
Região Metropolitana de Campinas
1994/2004



Elaboração: Maria C.S. Caiado.
Fonte: Graprohab e prefeituras municipais da RMC.

Deve-se ressaltar que o levantamento dos parcelamentos na forma de loteamento não permite identificar toda incorporação formal de área ao uso urbano, especialmente no Centro Metropolitano, pois nem sempre os grandes empreendimentos, e mesmo empreendimentos destinados a fins comerciais, industriais ou condomínios residenciais de menor porte, são implantados em áreas que foram parceladas através de loteamentos.

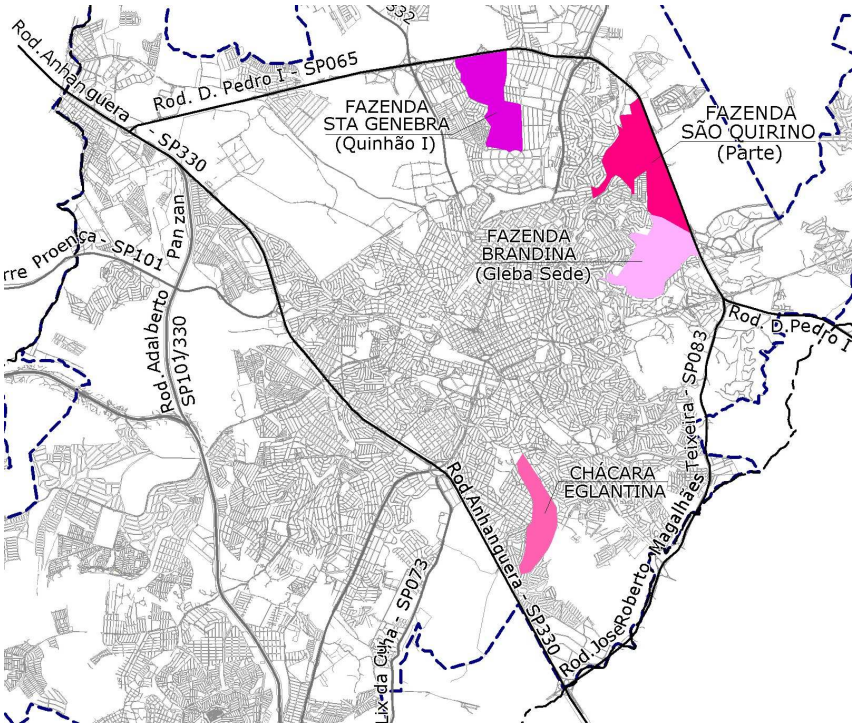
Figura 2.10
Loteamentos fechados aprovados e em aprovação
Região Metropolitana de Campinas
1994/2004



Elaboração: Maria C.S. Caiado.
Fonte: Graprohab e prefeituras municipais da RMC.

Aliás, na maior parte das vezes, esses empreendimentos são implantados em glebas resultantes de desapropriações por valor simbólico das áreas destinadas ao sistema viário para garantir a acessibilidade à gleba, acordadas entre o empreendedor e o poder público. Essa é uma das formas de atuação do poder público local na viabilização de determinados empreendimentos imobiliários, especialmente os de grande porte, que marcam na região a atuação do setor imobiliário na escala da ação urbanística.

Figura 2.11
Grandes glebas urbanizadas
Centro Metropolitano



Elaboração: Raquel de O. João
Base cartográfica: Sanasa (2006)

No Centro Metropolitano estão localizados os primeiros quatro empreendimentos dessa natureza, cuja dimensão da área e dos recursos financeiros envolvidos, a diversidade de usos previstos, os espaços resultantes e a forma de atuação dos agentes envolvidos evidenciam o surgimento das chamadas novas formas urbanas. (Figura 2.11)

A área original dessas quatro grandes glebas é superior a 5 milhões de metros quadrados, mais de 3 vezes aquela que foi parcelada no Centro Metropolitano através de loteamento, a partir dos anos 1990. Três dessas glebas, com área entre 1,8 e 2 milhões de m², estão localizadas às margens da Rodovia Dom Pedro I e resultaram na implantação de shopping centers, além de outros empreendimentos destinados a comércio, serviços e residências implantados e em implantação.

Do outro lado está a Chácara Eglantina, uma gleba de 1,4 milhão de metros quadrados incrustada na malha urbana, a cerca de 3 Km ao sul da área central de Campinas. O Plano Urbanístico, com conjuntos residenciais verticais e horizontais, na forma de condomínios e loteamento fechado, centro comercial e um parque público, está sendo implantado desde meados da década de 1990.

Esses empreendimentos têm em comum o fato de terem sido objeto de um plano de ocupação, explicitado ao poder público ou não, com previsão de implantação em etapas, e estarem sendo viabilizados pela desapropriação por valor simbólico das áreas públicas.

A primeira área a ter esse caráter foi a gleba sede da Fazenda Brandina, com 2,1 milhões de m², de propriedade da Federação das Entidades Assistenciais de Campinas - Fundação Odila e Lafayette Álvaro – FEAC, cujo processo de aprovação do Plano de Ocupação será tratado no próximo capítulo deste trabalho (item 3.2).

A fazenda Santa Genebra, na porção localizada no Centro Metropolitano, já vinha sendo parcelada na forma de loteamento, desde os anos 1980. Um quinhão, com área de aproximadamente 1,8 milhão de m², resultou nos loteamentos Parque Alto do Taquaral (aprovado em 1986) e Villa Bella (aprovado em 1997), restando uma área de cerca de um milhão de m² que continuou com lavoura de cana. No final dos anos 1990, uma parte, com cerca de 700 mil m², foi destacada para empreender o Shopping Parque Dom Pedro. Atualmente, outro empreendimento está em aprovação na área remanescente.

A Fazenda São Quirino, cuja porção original localizada no Centro Metropolitano, tinha mais de 2 milhões de m², vem sendo ocupada com condomínios e loteamentos fechados desde o final dos anos 1980. Em parte da gleba original foi implantado o Shopping Galleria, torres de escritórios, hotel, e estão em implantação condomínios fechados, restando ainda glebas remanescentes das vias desapropriadas por valor simbólico.

Em ambos os casos não houve a aprovação de um plano de ocupação para o conjunto da área. A gleba maior foi objeto de parcelamento rural (INCRA),

sendo apresentado à prefeitura municipal para definição de diretrizes viárias. A partir da desapropriação das áreas destinadas ao sistema viário, a gleba maior foi sendo parcelada em áreas menores, que em alguns casos foram subdivididas[26], para a implantação de empreendimento.

A aprovação desses empreendimentos não segue os trâmites normais, a legislação de parcelamento é substituída por expediente mais flexível e as glebas resultantes geralmente não se enquadram na legislação urbanística. A cada nova administração municipal ou mesmo entre secretarias da prefeitura é comum haver diferentes entendimentos sobre a legalidade dos procedimentos adotados na aprovação e implantação desses empreendimentos.

Desde o estabelecimento de diretrizes[27], fica evidente a falta de estrutura adequada do poder público municipal para análise desses empreendimentos mais impactantes, além do evidente interesse das diferentes administrações em aprovar tais projetos. As responsabilidades do empreendedor são estabelecidas segundo critérios nem sempre muito explícitos, através de Termos de Acordo, entre a municipalidade e o empreendedor, que a cada administração sofrem alterações ou questionamentos, em processos bastante tortuosos.

2.3 Possibilidades para o Morar na Metrópole

A ampliação e melhoria do sistema viário e rodoviário da Região Metropolitana de Campinas, o estabelecimento de uma nova centralidade com a consolidação dos equipamentos de comércio e serviços no entorno do Centro Metropolitano e a tendência do mercado imobiliário de produzir empreendimentos de grande porte, abrem novas frentes de expansão para o mercado imobiliário na escala metropolitana.

A expansão urbana resultante tende a elevar a mobilidade e reforçar dinâmicas de especialização espacial (funcional e social) com diferenças sociais ainda

[26] Uma vez que com a desapropriação do sistema viário as áreas passavam a atender ao requisito básico para a subdivisão da gleba e/ou a edificação, que é possuir acesso para via pública.
[27] O estabelecimento de diretrizes urbanísticas é a primeira etapa do processo de aprovação de empreendimentos em gleba, isto é, área não resultante de parcelamento para fins urbanos.

mais marcadas, formando a nova periferia. Nesse processo vai se esmaecendo a relação dessas áreas de expansão com a cidade.

Os pobres com baixa qualificação profissional, que têm nas novas formas urbanas dispersas áreas de concentração de empregos, encontram alguma possibilidade de localização nos inúmeros lotes vagos de loteamentos distantes, especialmente nos Vetores Campinas-Monte Mor e Anhanguera-Americana, embora a extensão da infra-estrutura e a melhor articulação viária também tenham encarecido esses lotes.

Às famílias que não têm condições de acesso ao mercado imobiliário formal restam os parcos empreendimentos públicos, em geral em áreas distantes e desarticulados da malha urbanizada, ou as favelas e ocupações, que se multiplicam e se adensam no período[28].

No período 1990-2005, a produção habitacional da Cohab-Campinas ocorreu, somente no município de Campinas, sendo que cerca de 60% das unidades produzidas foram de lotes urbanizados. Das 14.540 unidades produzidas, entre casas, apartamentos e lotes urbanizados, 13.752 (95%) estavam situadas nos Vetores Campinas-Monte Mor, Anhanguera-Americana e Santos Dumont, isto é, onde já se concentram áreas com predomínio de população de baixa renda. As unidades situadas no Vetor D. Pedro I-Itatiba e no Centro Metropolitano (211 unidades) estavam vinculadas a programas de urbanização de favela.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU – construiu em 16 dos 19 municípios da RMC[29], no período 1990 a 2005. Considerando os conjuntos já entregues e em construção, produziu 17.112 unidades, entre casas e apartamentos. São 4.655 unidades no Vetor Anhanguera-Sumaré, 3.057 no Vetor

[28] Para o município de Campinas, enquanto o ritmo de crescimento da população total decresceu de 2, 24% a.a., na década de 1980, para 1,50% a.a., na década de 1990; a taxa de crescimento da população em Aglomerado Subnormal elevou-se de 5,25% para 8,08%a.a. no mesmo período. Destaca-se que, em 1989, o cadastro da Prefeitura Municipal de Campinas indicava a existência de 107 núcleos de favelas no município. No último levantamento, realizado pela Secretaria de Habitação, em 1998/99, o número de ocupações ocorridas no período superava o de favelas, juntas – favelas e ocupações – abrigavam cerca de 17% da população (157 mil habitantes), com mais da metade vivendo em ocupações (55%), isto é, em áreas ocupadas depois de 1990. Quanto à localização, 54% da população moradora de favelas e 73% da população das ocupações estão situadas nas regiões Sul e Sudoeste do município. Nas regiões Norte e Leste, encontram-se 33% da população favelada e 12% da população das ocupações. Isto é, se a localização das favelas era mais distribuída nas diversas regiões da cidade, inclusive nas áreas com predomínio das camadas de alta renda, as ocupações estão mais concentradas nas regiões mais pobres do município.

[29] Nesse período, a CDHU só não construiu nos município de Engenheiro Coelho, Holambra e Cosmópolis.

Americana-Santa Bárbara d'Oeste e 2.357 no Vetor Campinas-Monte Mor. Parte significativa dessas unidades encontra-se em conjuntos de grandes dimensões em áreas bastante concentradas. Nos Vetores Campinas-Mogi Mirim, D. Pedro I-Itatiba, Anhanguera-Vinhedo e Santos Dumont, o número de unidades ficou entre 1.350 e 1.760, em cada vetor. No Vetor Campinas-Paulínia foram construídas apenas 510 unidades e no Centro Metropolitano nenhuma.

Verifica-se a intensificação da mobilidade das camadas de alta e média renda baseada no automóvel e, para trajetos específicos, em ônibus e vans fretados. O aumento da frota de veículos e o adensamento do tráfego verificado nas principais vias de ligação metropolitana, mesmo com a execução de melhorias significativas no sistema viário, atestam a magnitude desse movimento.

As camadas de baixa renda dependem de um sistema de transporte que atende precariamente a necessidade de mobilidade colocada pela nova configuração da metrópole. Assim, a maior parte das linhas de transporte coletivo converge para o centro da metrópole e daí se distribui para os diferentes destinos, obrigando o trabalhador a tomar até mesmo quatro conduções diárias. O encarecimento do transporte também transparece no aumento de viagens a pé. (EMPLASA, 2003)

Em Campinas foi introduzido o sistema de bilhete único no transporte coletivo, em 2006, que permite a utilização de mais de um ônibus no prazo de uma hora, o que para certas localizações ainda é insuficiente para atingir o centro. Não há integração do sistema de transporte municipal com o intra-metropolitano, este ainda muito tímido.

Vários bairros dispersos, de residência de famílias de alta e média renda, têm um sistema de transporte próprio para que os empregados possam chegar, a partir de algum terminal do transporte coletivo, ou exigem uma longa caminhada a pé. Esses trajetos não são feitos em menos de duas a três horas diárias[30].

[30] Informação obtida em entrevistas a moradores de loteamentos fechados em Campinas.

O centro tradicional de Campinas permanece local de maior concentração de empregos[31] e de convergência do sistema de transporte coletivo municipal e metropolitano. O seu abandono como local de compras, de moradia, de diversão, lazer e atividades culturais, pelas camadas de média e alta renda, o tem transformado em um centro de comércio predominantemente popular. Dessa forma, o centro tradicional participa cada vez menos, simbólica e praticamente, do cotidiano das famílias de renda média e alta.

As tímidas iniciativas de requalificação do centro não têm impedido a continuidade desse processo. Um fato recente foi o fechamento da Casa Campos, localizada no calçadão da Rua Treze de Maio. Ícone do comércio tradicional de Campinas, a Casa Campos já tinha aberto uma unidade no Shopping Iguatemi e reduzido sua loja no centro. Agora, fechou a loja do centro e mudou-se definitivamente para o Cambuí.

Os bairros tradicionais de renda mais elevada, localizados no Centro Metropolitano, quando próximos ao centro tradicional ou a corredores viários, têm vivido uma intensa mudança de uso, com verticalização e adensamento comercial. Quando há restrição legal à verticalização, tendem a tornar-se predominantemente comerciais. Nos bairros que se mantém com uso residencial horizontal tem havido uma grande mobilização dos proprietários para o fechamento de ruas e áreas públicas. Esses fechamentos indicam o predomínio desse modelo de moradia que, para além da questão da segurança, garante a manutenção do valor de mercado dessas localizações alinhado com o modelo hegemônico determinado pelo mercado imobiliário de ponta. Destaca-se que essas mudanças não ocorrem sem conflitos e resistências.

As mudanças na estrutura urbana de Campinas, com o abandono do centro tradicional de Campinas pelas camadas de mais alta renda, a consolidação de uma nova centralidade na região que está sendo denominada neste trabalho de Centro Metropolitano, a constituição de bairros de alta e média renda cada vez mais afastados do centro, são mudanças provocadas por uma nova força. Segundo Villaça (1998, p.279-281),

[31] Considerando o centro tradicional de Campinas a área delimitada pela zona 1 da Pesquisa Origem-Destino da RMC, realizada em 2003 (EMPLASA, 2003)

> essa nova força foi constituída pelo aumento da mobilidade espacial motivada pelo aumento da taxa de motorização das classes de mais alta renda de nossas cidades e pela nova forma de produção do espaço coerente com os novos padrões de mobilidade territorial que tais classes passaram a apresentar. . . Essa nova mobilidade territorial, juntamente com o empenho do capital imobiliário em tornar obsoletos os centros existentes e promover novos centros e novas frentes imobiliárias, fez com que um novo padrão de deslocamentos se estabelecesse em nossas cidades.

As novas formas urbanas surgem, nesse contexto, aliadas à concentração do capital imobiliário e das transformações nas formas de atuação dos grandes agentes imobiliários.

Como tem reagido o poder público municipal a esse processo? Que instrumentos estão acessíveis e quais os desafios que o governo urbano tem enfrentado neste cenário metropolitano contemporâneo? No próximo capítulo, essas questões serão abordadas através da análise da regulação e gestão do uso do solo em Campinas e Sumaré, especialmente no que se refere à aprovação de grandes empreendimentos.

3 REGULAÇÃO DO USO DO SOLO E AS NOVAS FORMAS URBANAS

A expansão urbana é fortemente dirigida por interesses imobiliários que exercem pressão sobre a máquina pública municipal, instância competente na definição do perímetro urbano, no controle do parcelamento, uso e ocupação do solo. Vale lembrar que no contexto metropolitano, a expansão urbana de um município, em geral, é produto da dinâmica regional e produz impactos em outros municípios, enquanto as decisões sobre aprovação de loteamentos e outros empreendimentos urbanos são de competência exclusiva de cada município em particular.

Conforme observa Arlete M. Rodrigues, apesar da questão do limite da cidade ser importante, "a matriz discursiva predominante é a que estabelece relações com as 'necessidades' da expansão do urbano", que embute a especulação imobiliária e a cobrança de impostos urbanos. (RODRIGUES, 1998, p. 108) De fato, pouco limite se coloca à abertura de novas áreas urbanas, especialmente no caso dos grandes empreendimentos, que propõem certa "auto-suficiência" em relação à cidade e aos serviços públicos. Assim, os agentes do mercado imobiliário passam a vender "qualidade de vida", "contato com a natureza", "preservação ambiental", em um processo que reproduz a urbanização excludente e predatória nesse ilimitado processo de expansão urbana.

Por outro lado, a dimensão e a instantaneidade dos empreendimentos imobiliários, característicos desse período de alta concentração de capital imobiliário, encontram nos municípios leis urbanísticas genéricas, como a lei de zoneamento, e exigências urbanísticas inadequadas a macroempreendimentos. Frente à dificuldade de enquadrar esses empreendimentos, surgem leis e mecanismos urbanísticos mais

flexíveis e "o advento das análises caso a caso por parte dos urbanistas municipais." (VILLAÇA, 1998, p.307)

Considerando o Estado em seu papel regulador, no processo de produção do espaço, e sua articulação com o mercado imobiliário, neste capítulo será abordada a legislação urbanística, especialmente a que dá respaldo ao surgimento de novas formas urbanas, em dois municípios da RMC - Campinas e Sumaré.

Ressalta-se que, embora a ação do Estado na regulação do uso e ocupação do solo não se limite à esfera municipal, esta é a que responde de maneira mais direta às demandas e pressões do capital imobiliário, especialmente através da regulação urbanística. "Mais recentemente destaca-se o papel regulador do Estado na esfera ambiental que [...] vem influenciando cada vez mais a produção da expansão metropolitana." (COSTA, 2006, p. 108)

3.1 Regulamentação Urbanística em Campinas

Campinas possui mais de 30 instrumentos de regulamentação urbanística em vigor, além da legislação federal e estadual relativa à matéria, que devem ser observadas na produção formal do espaço urbano. O grande número de leis existentes no município indica o dinamismo do mercado imobiliário, pois como apontam outros estudos, quanto mais valorizada for uma área para o mercado imobiliário, mais detalhada é sua legislação. (ROLNIK, 1997, MARICATO, 2001)

Grande parte desse arcabouço legal do município foi elaborada a partir do final dos anos 1980, embora ainda se encontre em vigor a lei que rege o parcelamento do solo, que data do final da década de 1950. Porém, como ressaltam Negreiros e Santos (2001, p. 134), "a grande quantidade destes instrumentos [de controle urbanístico] não garante que boa parte dos aspectos ligados à dinâmica do crescimento da cidade estejam regulados." Maricato lembra que não basta apenas o aperfeiçoamento da legislação, que deve ser relativizado em função de outras esferas onde se dá a aplicação da lei, como o poder de polícia sobre a ocupação do solo, a confusão dos cadastros imobiliários e dos registros de propriedade (MARICATO, 2001, p. 93).

Campinas, embora seja um município de grande porte, sede de região metropolitana, possui incipiente organização técnica para efetivar as regras urbanísticas estabelecidas. Por outro lado, grande parte dessas leis originou-se de demandas de determinados segmentos do setor imobiliário, que tiveram papel ativo na sua formulação e aprovação, além da participação de seus representantes no primeiro escalão de diversas administrações municipais.

Zoraide Miranda (2002), em estudo sobre a incorporação de áreas rurais ao uso urbano na Área de Proteção Ambiental de Campinas, identificou, como mecanismo que instrumentaliza processos de definição de normas de regulação e controle do uso e ocupação do solo, a apropriação da máquina pública por grupos de interesse ligados a segmentos do capital imobiliário.

Entre as principais leis em vigência no município, serão tratadas neste trabalho aquelas que se referem aos grandes empreendimentos e têm permitido o surgimento das novas formas urbanas, expressando a ação direta do mercado imobiliário na produção do espaço.

A lei mais importante, nesse aspecto, é a lei de uso e ocupação do solo, de 1988 (Lei 6031/88), que veio substituir os parâmetros fixados no Código de Obras e Urbanismo, de 1959, e alterações posteriores. Até 1988,

> "a maior parcela da área urbana do município era constituída por zonas estritamente residenciais, que se subdividiam em Zona Residencial Singular e Zona Residencial Coletiva, esta última reservada para implantação de edificações residenciais coletivas. Os usos não residenciais, assim como a verticalização, estavam restritos às áreas determinadas como núcleos comerciais, onde era permitida a instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços." (NEGREIROS e SANTOS, 2001, p. 135)

A Lei 6031/88, apesar de seu caráter bastante detalhado e sua estrutura rígida, foi responsável pelo estabelecimento das principais condições para ampliação do espaço de ação de diversos segmentos do mercado imobiliário por todo o município. O segmento mais beneficiado foi aquele voltado para as camadas de renda alta e média, tanto para fins habitacionais, em especial no padrão vertical, como comerciais e de serviços de grande porte.

A lei de uso e ocupação do solo, de 1988, estabeleceu 18 zonas de uso (art. 26). Para as zonas de 1 a 17, cujas características vão de estritamente residencial a zonas comerciais, industriais e mistas, foram definidos os tipos de uso e ocupação permitidos em cada uma delas. Para áreas de interesse ambiental e edificações de interesse sócio-cultural, incluindo aí as fazendas inseridas na zona urbana, foi estabelecida uma zona especial. Trata-se da Zona 18, na qual a definição do uso e ocupação do solo é remetida para estudo específico da Prefeitura Municipal de Campinas, quando o proprietário manifestar interesse em urbanizar a área.

A lei instituiu a possibilidade de edificação de tipos de ocupação específicos para habitação vertical (HMV-5) e para uso de comércio, serviços e institucional de grande porte (CSE-6) em determinadas zonas, notadamente zonas definidas como estritamente residencial horizontal (zona 3), também através de estudos específicos por solicitação do interessado (art. 27). Abriu ainda a possibilidade de usos urbanos em zona rural, através de estudos específicos (art. 8º).

Para realização desses estudos, análises e aprovação de viabilidade técnica de projetos de edificação específica foi instituída, através do Decreto 10.554/91, a COMAPE - Comissão de Análise de Projetos Específicos, composta por técnicos das secretarias de Planejamento, Obras, Transportes e da Companhia de Saneamento - Sanasa. A decisão final cabe ao Secretário de Planejamento com base no parecer da COMAPE.

Entretanto, o próprio estudo específico não foi regulamentado, passando a criar suas regras e rotinas a partir da experiência da sua aplicação. Cabe aqui a mesma observação feita por Santos e Negreiros em relação a outro aspecto da mesma lei[32], foram "brechas" deixadas na lei que criam um alto "grau de arbitragem técnica com grande subjetividade, dificultando o trabalho dos técnicos e, ao mesmo tempo, propiciando favorecimentos." (NEGREIROS e SANTOS, 2001, p. 135)

Destaca-se também, na referida lei, o tratamento dado à gleba. No artigo 1º, são indicadas as definições para efeitos da lei. Há a definição de lote[33], mas não a de gleba, embora ao estabelecer as definições relativas às características dos

[32] As autoras referem-se à lista de usos e atividades estabelecidas na lei 6031/88, que não conseguiu acompanhar a evolução da cidade, criando um vazio de regulamentação para novos tipos de atividades.
[33] "Área de terra resultante do arruamento e loteamento de glebas, ou desmembramento ou remembramento de lotes." (Lei 6031/88, art. 1º, item II)

terrenos, como testada, fundo, área livre, os defina para lote ou gleba. Assim, abre a possibilidade de edificação em gleba, isto é, área bruta que não passou pelo processo de parcelamento urbano, conforme estabelecido pela Lei Federal 6766/79.

A lei 6031/88 faz distinção entre lote e gleba apenas para glebas com área superior a 5 mil metros quadrados, cujos parâmetros para taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, área de construção máxima e número de unidades habitacionais corresponderão a 0,6 daqueles definidos para lotes. Os parâmetros para área total de lazer das habitações multifamiliares horizontais corresponderão a 1,7 daqueles definidos para lote (art. 18). Não há exigência de reserva de área pública para fins institucionais ou de lazer.

Entre as zonas de uso estabelecidas, a Zona 8 foi definida como estritamente residencial, destinada basicamente ao uso habitacional multifamiliar e eventualmente ao uso habitacional unifamiliar (art. 26) e previa o tipo de ocupação habitacional vertical. Essa zona foi instituída apenas em uma faixa lindeira à Rodovia D. Pedro I, localizada no Vetor de Expansão Urbana Dom Pedro-Itatiba, distante da área central e mais densa. No ano de aprovação dessa lei, essa região era pouco ocupada, com predomínio de chácaras e a presença do Colégio Notre Dame e da Escola Comunitária, colégios particulares que atendiam às famílias de alta renda.

A possibilidade de verticalização dessa área não foi objeto de questionamento da sociedade até a aprovação e início da construção do primeiro empreendimento com essa característica, quando houve grande mobilização de moradores do entorno contra esse tipo de ocupação para a região. Desse movimento resultou a aprovação da lei 7896/94, proibindo a verticalização e o adensamento da região. A partir daí prevaleceu a ocupação na forma de condomínio horizontal.

Segundo técnicos que participaram da elaboração da lei 6031/88, a inclusão de uma zona de verticalização naquela região foi uma experiência com base no que já ocorria em São Paulo, isto é, a constituição de condomínios verticais em áreas afastadas do centro urbano. Pode se supor que já havia interesse do mercado imobiliário em fazer tal experiência em Campinas.

Outro grupo de leis refere-se ao parcelamento do solo e às possibilidades de expansão da área urbana. A lei municipal que até hoje regulamenta o

parcelamento do solo data de 1959 (Lei 1993/59) e foi aprovada após um período de grande expansão da área parcelada, principalmente na região sudoeste do município, que ocorreu sem qualquer regramento, como indicado no Capítulo 1 deste trabalho. Essa lei estabelece diversas regras relativas à forma de parcelar que se antecipam à Lei Federal 6766/79, como a exigência de implantação de infra-estrutura e outras melhorias pelo loteador, o que não impediu a implantação de inúmeros loteamentos irregulares e clandestinos e os problemas daí decorrentes.

A Lei Federal 6766/79 restringiu a aprovação de loteamentos às áreas localizadas nas zonas urbana e de expansão urbana, que deveriam ser estabelecidas através de lei municipal. O perímetro urbano de Campinas, delimitado após a lei federal, no início da década de 1980, englobou as áreas já parceladas e aquelas cujos proprietários haviam manifestado interesse em parcelar, incorporando várias fazendas.

Dessa forma, a aprovação de loteamentos em Campinas, na década de 1980, continuou acelerada, contrariando a tendência de retração da abertura de novos loteamentos, observada em vários municípios brasileiros, devido às novas exigências colocadas para o parcelamento do solo, pela Lei 6766/79, e à conjuntura econômica desfavorável. Foi a década, entre 1950 e 2000, que apresentou o maior número de aprovações de loteamentos em Campinas, tanto em área como em número de lotes, embora parte dos loteadores não tenha cumprido com suas obrigações legais.

Uma forma de atuação imobiliária dirigida às camadas de alta renda, que teve início em Campinas nos anos 1980, foi o condomínio fechado de casas, que foi regulamentado pela Lei 6031/88 e não estava sujeito às exigências da lei de parcelamento.

Nos anos 1990, com as novas condições de atuação do capital imobiliário, novas perspectivas de investimentos se abrem em Campinas. É nesse contexto que são aprovadas outras duas leis, que vão permitir a constituição e a disseminação de empreendimentos que se apresentam como novas formas urbanas. A Lei 8736/96, a qual regulamenta a constituição de loteamentos fechados, elaborada e aprovada durante o processo de desenvolvimento e aprovação do loteamento Alphaville Campinas. A Lei 8853/96, que dispõem sobre a criação de bolsões urbanos em área rural, foi aprovada visando à regularização de um loteamento de alto padrão implantado no vetor Campinas-Mogi Mirim e abriu a possibilidade de parcelamento

urbano de inúmeras fazendas, localizadas principalmente nos vetores Campinas-Paulínia e Campinas-Mogi Mirim.

Outras duas leis ainda ampliam o perímetro urbano, incorporando diversas fazendas, localizadas principalmente nos vetores acima citados, e expandem as áreas passíveis de implantação de bolsões urbanos (Leis 10.187/99 e 10.617/00[34]).

Vale destacar que, também nos anos 1990, foram aprovados dois planos diretores para o Município de Campinas, além da Lei Orgânica, que definiram os princípios e diretrizes que devem reger o desenvolvimento do município. Foram aprovados ainda os Planos Locais de Barão Geraldo e da Área de Proteção Ambiental (APA) de Joaquim Egídio e Sousas. A maior parte das diretrizes e instrumentos urbanísticos propostos não foi regulamentada, enquanto as leis de fechamento de loteamentos, de bolsão urbano e de ampliação do perímetro, que contrariam as diretrizes propostas foram aprovadas, além de incompatibilidades da lei de uso e ocupação do solo que continuam em vigor.

3.2 Aprovação de Grandes Empreendimentos em Campinas

A permanência, na estrutura fundiária do município, de grandes fazendas originárias do período cafeeiro, especialmente na porção nordeste, foi um diferencial na expansão urbana, que assumiu dimensão metropolitana, pós 1970.

A abertura do trecho da Rodovia D. Pedro I, entre a Via Anhanguera e a Rodovia Heitor Penteado, no início da década de 1970, cortando grandes fazendas localizadas na região nordeste do município, permitiu uma articulação regional dessas áreas, potencializando a ocupação urbana diferenciada principalmente das glebas lindeiras à rodovia, entre esta e o núcleo urbano de Campinas. Entre as condições que viabilizaram a ocupação urbana dessas grandes áreas relativamente distantes da área central do município está o movimento de formação da metrópole campineira, que ocorre na vigência de um novo patamar de mobilidade espacial das camadas de média e alta renda. Essa mobilidade tem conseqüência na forma de produção do espaço, coerente com os novos padrões de mobilidade territorial que essas classes passaram a

[34] Trata-se de lei de alteração de zoneamento que recebeu emenda incorporando oito áreas rurais ao perímetro urbano. Esta lei foi contestada pelo Ministério Público.

apresentar. Em Campinas essa será a direção preferencial do novo espaço produzido para o automóvel "pelas e para as camadas de mais alta renda." (VILLAÇA, 1998, p.281)

Assim, desde o início dos anos 1970, algumas áreas localizadas na região nordeste do município, mais próximas às áreas urbanizadas e com melhor acesso viário, foram parceladas como loteamento rural fechado, como visto no primeiro capítulo deste trabalho. Outras, mais distantes, em loteamentos de chácaras. Tendo restado ainda diversas grandes fazendas incluídas no perímetro urbano, mas com a manutenção do uso rural que, a partir dos anos 1990, passam a abrigar os principais empreendimentos de comércio e serviços de âmbito regional, além de empreendimentos residenciais voltados para as camadas de renda mais elevada, representativos das novas formas urbanas na RMC.

O processo de incorporação ao uso urbano da gleba sede da Fazenda Brandina, onde foi implantado o primeiro shopping center de Campinas, pode ser considerado o precursor das novas formas urbanas na RMC e será tratado neste item[35]. O objetivo é explicitar como se deu a relação entre o empreendedor e o poder público municipal na viabilização de projetos de grande porte, quando segmentos do setor imobiliário passam a atuar na escala da ação urbanística mais ampla.

A Gleba Sede da Fazenda Brandina, com área de 214 ha, bem como a gleba Invernada, com área de 199 ha, localizada na outra margem da Rodovia D. Pedro I, pertencem ao patrimônio da Fundação das Entidades Assistenciais de Campinas – FEAC. Criada em 1964, a FEAC uniu-se à Fundação Odila e Lafayette Álvaro, dirigida pelo ex-prefeito de Campinas, Lafayette Álvaro de Souza Camargo, que doou a Fazenda Brandina como patrimônio para ser revertido à ação social.

Destaca-se que a FEAC foi fundada a partir do "Conselho das Entidades de Campinas, formado por dirigentes dos três Rotary Clubs, dois Lions Clubs, delegacia do CIESP, ACIC, Clube dos Engenheiros e entidades de agrônomos, médicos, entre outros, no total de 23 instituições"[36]. Nas diretorias da FEAC estão presentes empresários, profissionais liberais e executivos de empresas sediadas em

---

[35] Com base no Protocolo Municipal 9004/1983, em nome da FEAC, que trata do Plano de Ocupação da Gleba Sede da Fazenda Brandina, e nos protocolos a ele apensados.
36 História de independência e visão comunitária (Correio Popular - Especiais - 18/4/2004)

Campinas, com grande influência na política local. Muitos deles foram secretários e assessores diretos de prefeitos em diversas administrações.

Assim, a dubiedade do papel da FEAC, ora como entidade assistencial, ora como empreendedor imobiliário, tem permeado a relação com o poder público municipal em todo o processo de definição de diretrizes, aprovação do plano de urbanização e sua implantação.

O processo de ocupação da Fazenda Brandina tem início em 1974, quando A FEAC protocola, na Prefeitura de Campinas, pedido para implantação do Shopping Center Iguatemi, em área de 130 mil m², a ser destacada da gleba sede.

Para viabilizar as condições legais de implantação e o acesso ao Shopping, o poder público adota a figura da desapropriação por valor simbólico das áreas necessárias ao sistema viário, a ser implantado pelo empreendedor, o que permitiu o desmembramento[37] da gleba destinada ao empreendimento.

Vale ressaltar que a Lei Federal 6766/79 estabelece duas formas para a urbanização de uma gleba, o loteamento e o desmembramento. O loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, com exigência de reserva de áreas públicas para lazer, equipamentos públicos comunitários e urbanos. Além disso, a lei estabelece as responsabilidades do loteador com relação à implantação da infra-estrutura, ao registro do loteamento e em relação ao comprador. Para áreas de dimensão superior a um milhão de metros quadrados (100 ha) é necessária a anuência prévia do Estado.

O desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, não sendo, em geral, exigida a reserva de áreas públicas.

O processo de parcelamento que resultou na área destinada à implantação do Shopping Iguatemi teve início em período anterior à referida Lei Federal, sendo a matéria regulamentada pela Lei Municipal 1993/59, cujo capítulo

[37] O acesso à via pública oficial é condição para a edificação de qualquer empreendimento urbano.

sobre o parcelamento do solo ainda se encontra em vigor. A lei municipal previa a doação de área para implantação de viário sob responsabilidade do empreendedor, bem como a reserva de áreas públicas.

No caso da FEAC, havia em seus estatutos a proibição de doação de terrenos de sua propriedade. Assim, a forma encontrada para a transferência das áreas destinadas ao sistema viário foi a desapropriação por valor simbólico, figura paradoxal, uma vez que a desapropriação é um ato unilateral do poder público quando há interesse público envolvido.

O Shopping foi inaugurado em 1980, mas a aprovação do sistema viário de acesso e a declaração das áreas de utilidade pública ocorreram apenas em 1988, através do Decreto 9.630, sendo então lavrada a escritura de desapropriação por valor simbólico. Isto é, durante todo esse período, do ponto de vista da legislação urbanística, o Shopping esteve em situação irregular.

Após a aprovação da Lei Federal 6766/79, a desapropriação por valor simbólico será um expediente utilizado recorrentemente no parcelamento do solo em Campinas, especialmente no caso de edificação em gleba. Dessa forma, são burlados os procedimentos legalmente estabelecidos, permitindo o uso da figura do desmembramento de glebas, e não do loteamento, quando havia abertura de ruas. No caso do desmembramento, além de simplificar o procedimento legal, não há exigência de reserva de áreas públicas para equipamentos e lazer e abre-se a possibilidade de tratamento caso a caso.

Em 1983, a FEAC apresenta proposta para obtenção de diretrizes urbanísticas, sistema viário e das condições de uso e ocupação do solo para Fazenda Brandina, agora com cerca de 190 ha, tendo em vista o desmembramento da área do shopping. A proposta consistia de uso residencial coletivo (vertical) em cerca de 45% da gleba e de uso comercial e de prestação de serviços em 14%, menos de 5% de zona residencial singular (residencial unifamiliar), 35% para áreas verdes e sistema viário e 5% para áreas institucionais. Incluía também a possibilidade de exceder o limite máximo de altura (35 metros), previsto na Lei 5174/81 para a zona residencial coletiva. A implantação estava prevista em três etapas de dois, cinco e dez anos.

A Prefeitura de Campinas propõe a redução da zona residencial coletiva para 33,5% e o aumento da zona residencial singular para 12,2%, para harmonizar a transição com os bairros lindeiros, de residências unifamiliares. Em abril de 1984 é assinado o Decreto 8.063 que estabelece os pré-requisitos mínimos para assegurar o Plano de Urbanização da Gleba Sede da Fazenda Brandina.

O Decreto estabelecia que na execução do plano de urbanização deveria ser obedecida a legislação própria, em especial a Lei Federal 6766/79 e a Lei Municipal 1993/59. Estabelecia, ainda, a responsabilidade da FEAC na elaboração e execução de obras de acesso pela rodovia Dom Pedro I, a ser construído na primeira etapa do empreendimento, e de obra de arte na rodovia Heitor Penteado, no final da primeira etapa. Isto é, obras de adequação fora dos limites da gleba, considerando o impacto do empreendimento.

Até o início dos anos 1990, o processo referente ao plano de urbanização não teve continuidade. Mas, durantes os anos 1980, em processo paralelo, tem seqüência procedimentos para viabilizar a adequação do sistema viário do shopping e a continuidade da ocupação de partes da gleba por grandes empreendimentos comerciais, através do expediente da desapropriação por valor simbólico, como no caso do Supermercado Eldorado.

No final de 1985, a FEAC vem solicitar autorização para executar o sistema viário definitivo do Shopping, que é acessado de forma precária pela antiga via de acesso à obra, e sua posterior doação à prefeitura. Isto é, apesar de ter tido início em 1974, o processo que veio resultar na aprovação do Shopping Iguatemi, em 1980, e dos acordos existentes entre a FEAC e a PMC para viabilização do empreendimento, mais de dez anos depois, a situação física e legal das vias de acesso é ainda precária.

A utilização de expediente fora da legislação vigente permitiu ao empreendedor condições diferenciadas para implantação de seu empreendimento, uma vez que os gastos com infra-estrutura e adequação, principalmente do sistema viário, não foram exigidos como condição para sua implantação.

Após a edição do Decreto 9398/87, que autorizava a desapropriação das áreas referentes ao sistema viário do Shopping, frente ao interesse da FEAC em ampliar o conjunto comercial com a construção de um supermercado, há novo estudo

e alteração do sistema viário. Disso resulta um novo decreto para revogar o anterior e aprovar o novo traçado (Decreto 9.630/88).

O procedimento via decreto de desapropriação amigável exigia a elaboração de um Termo de Acordo e Compromisso (TAC) entre a PMC e a FEAC, para garantir a execução das obras e outras questões acordadas, estabelecer prazos e conseqüências para sua não observância. Em geral, os TACs estabelecidos eram pouco explícitos quanto às obrigações dos empreendedores e aos procedimentos a serem adotados pela PMC e, em geral, eram modificados no conteúdo e na forma de encaminhamento, de acordo com as diferentes administrações municipais.

Somente em 1993, primeiro ano do segundo mandato de Magalhães Teixeira à frente da Prefeitura Municipal (era vice-prefeito na ocasião da aprovação do Plano de Urbanização, em 1984), a FEAC solicita a aprovação de um novo plano de ocupação, em substituição ao anterior, e a desapropriação de áreas necessárias para ruas, praças e áreas institucionais a preço simbólico, conforme entendimentos mantidos com a Secretaria de Planejamento.

Foram elaborados estudos conjuntos entre a Secretaria de Planejamento (Departamento de Planejamento e Coordenadoria de Meio Ambiente) e a Secretaria de Obras e Serviços Públicos que resultou na aprovação do novo plano de ocupação da Fazenda Brandina. Na seqüência foi elaborada a Certidão Gráfica[38], documento (planta) que acompanha os processos de desapropriação, com a indicação das áreas de interesse da municipalidade que deverão ser declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação, neste caso por valor simbólico.

Nesse momento, além da gleba do Shopping Iguatemi, já havia sido desmembrada, em protocolo separado, gleba de quase 60 mil m², onde se implantou o Supermercado Eldorado (hoje Carrefour). Para a viabilização desse empreendimento a Prefeitura Municipal firmou, em 1989, Termo de Compromisso com a FEAC e a La Fonte Empresa de Shopping's Center's (responsável pelos empreendimentos comerciais), objetivando a adequação do sistema viário interno e externo à área dos empreendimentos.

[38] A Certidão Gráfica da gleba sede da Fazenda Brandina é a A0-38.

No novo plano apresentado, da área remanescente (182 ha) cerca de 63% eram lotes, 17% ruas, 4% área de uso institucional e 16% áreas verdes. Ou seja, embora se esquivando dos procedimentos da Lei 6766/79, o plano apresentado procurava atender o percentual mínimo a ser destinado para áreas públicas (35% da gleba), estabelecido naquela lei.

O encaminhamento do processo previa a elaboração, pela Secretaria de Planejamento, de Termo de Acordo e Compromisso entre a FEAC e a PMC, no qual seriam definidas as obrigações a serem cumpridas entre as partes e, na seqüência a elaboração do decreto, pela Secretaria de Negócios Jurídicos.

Entre o Decreto 8.063/84, que estabeleceu os requisitos mínimos para a urbanização da Fazenda Brandina, e a apresentação do novo plano, havia sido aprovada nova lei de uso e ocupação do solo, Lei 6031/88, comentada no item anterior.

No caso da Fazenda Brandina, com base no Decreto 8.063/84, a Lei 6031/88 estabeleceu os percentuais correspondentes às diferentes zonas propostas (zona 3 – unifamiliar; zona 6 – multifamiliar vertical; zona 11 – comercial) e às áreas destinadas ao uso institucional, sistema de recreio e sistema viário, deixando em aberto sua localização.

Na Fazenda Brandina havia ainda uma área ocupada por favela, além de outras localizadas em áreas públicas dos loteamentos vizinhos à gleba. Em negociação entre a PMC e a FEAC, foram acordados os termos do projeto de reassentamento das famílias moradoras de favelas da região em 300 lotes urbanizados a serem implantados pela FEAC, em parte da fazenda, em área de 70 mil m².

Em contrapartida a prefeitura autorizou a modificação de uma quadra destinada à área institucional, com 46 mil m², próxima à Rodovia D. Pedro I, para área comercial, além de outras compensações que serão estabelecidas no Termo de Acordo.

À FEAC caberia a implantação dos lotes (terraplenagem, demarcação dos lotes, galerias de águas pluviais, redes de água, esgoto e iluminação) e à PMC o cadastramento social, preparação e transferência dos moradores para os lotes. A

construção das casas (do tipo embrião) ficou em aberto, cabendo à Cohab-Campinas estudar alternativas.

Assim, em 16/06/1993, foi firmado Termo de Acordo entre a PMC e a FEAC. O Termo de Acordo estabelecia a desapropriação amigável e a preço simbólico das áreas referentes ao sistema viário básico, áreas verdes e institucionais (conforme Certidão Gráfica A0-38); assegurava à FEAC o direito de utilização das áreas líquidas remanescentes com parâmetros de lote, para efeito da aplicação da Lei 6031/88; indicava as obras de infra-estrutura de responsabilidade da FEAC. O Termo estabelecia, ainda, que a mudança de área rural para urbana, para fins de cobranças de imposto, ocorreria apenas após a aprovação de qualquer projeto nas áreas remanescentes; a obrigação da FEAC em executar o plano de lotes urbanizados e, em contrapartida pela execução da infra-estrutura na área destinada aos lotes urbanizados, dava à FEAC o direito de utilização dos tipos de ocupação residencial vertical e comercial, estabelecidos pela Lei 6031/88, para o qual havia ônus para o empreendedor (HMV-5 e CSE-6)[39], até o valor da referida infra-estrutura.

Após a assinatura do Termo de Acordo são editados decretos dispondo sobre a implantação do zoneamento da área, de declaração de utilidade pública e autorização de desapropriação por valor simbólico das ruas e área institucional da parte da gleba onde serão implantados os lotes urbanizados, e outros, na medida em que a FEAC manifesta interesse em negociar, ou já negociou, partes da área com outros agentes imobiliários.

Conforme as áreas vão sendo desmembradas e negociadas (ou vice-versa), os novos proprietários entram com solicitação de novos desmembramentos que utilizam o mesmo expediente da desapropriação por valor simbólico, através de decreto do executivo municipal e Termo de Acordo para estabelecimento dos compromissos entre as partes.

Esse procedimento possibilitou que nas áreas da Fazenda Brandina que foram urbanizadas não houvesse reserva de áreas públicas destinadas ao lazer ou uso institucional, salvo na área que foi objeto de implantação dos lotes urbanizados.

[39] O critério utilizado pela Secretaria de Planejamento, para autorização dos tipos HMV-5 e CSE-6, através da Comissão de Análise de Projetos Especiais – COMAPE, era de exigência de construção, pelo empreendedor, de equipamento público comunitário com área correspondente a 3,5% da área do terreno a ser edificado.

Foram diversos os questionamentos, de diferentes órgãos internos da PMC, quanto à forma de parcelamento através de desapropriação por valor simbólico, utilizada na Fazenda Brandina e em outras glebas do município, face à ilegalidade e à fragilidade dos instrumentos utilizados para garantir a adequada implantação de empreendimentos privados e o atendimento do interesse público. É explicitada também a não observância da legislação ambiental, posto que a gleba tem área superior a 1 milhão de metros quadrados e deveria ter apresentado Estudo de Impacto Ambiental.

Frente a essas questões, no final dos anos 1990, a procuradoria municipal sugere a anulação dos atos praticados em relação à Fazenda Brandina, ou sua convalidação. Neste caso, sugere que sejam adotadas providências para adaptação do caso, ao menos em parte, aos procedimentos estabelecidos pela Lei 6766/79 e legislação ambiental.

No início do ano 2000, quando assume uma nova administração municipal, é acolhida a proposição de adequação do empreendimento. A FEAC apresenta uma versão revisada do Plano Básico de Ocupação da gleba sede da Fazenda Brandina e tem início um minucioso levantamento das glebas já parceladas, dos viários já desapropriados, implantados e a implantar, e das obras a serem executadas, incluindo aí as obras estabelecidas em termos de acordo e compromisso e de contrapartida[40]. É solicitada, ainda, a definição dos valores dessas obras, o prazo para execução e a indicação de garantia, questões que não haviam sido objeto de atenção nos Termos de Acordo já estabelecidos.

Quanto ao estudo de impacto ambiental, é estabelecido que a FEAC apresente o projeto aprovado pelo órgão estadual. Após consulta da FEAC à Secretaria Estadual de Meio Ambiente, é definida a exigência de apresentação de Relatório Ambiental Preliminar.

Em fevereiro de 2001, a FEAC apresenta novo Plano Básico de Ocupação considerando os levantamentos ambientais e mapeamento das restrições quanto à ocupação, além de proposta de alteração do zoneamento para adequar o plano de ocupação da gleba às condições atuais do entorno.

[40] Essas informações estavam, em geral, dispersas em diferentes protocolos em tramitação na PMC.

O novo Plano apresentado sofreu seguidas adequações, até 2003, no intuito de contemplar os interesses da municipalidade, em consonância com a legislação vigente. As adequações resultaram em um quadro de áreas com 41% de áreas públicas e 59% de áreas privadas e no estabelecimento de obrigações adicionais, além das pendências decorrentes dos compromissos anteriormente assumidos pela FEAC.

Entre os compromissos adicionais estão: execução do dispositivo de acesso do sistema viário da gleba à Rodovia D. Pedro I; recuperação ambiental nas áreas de proteção permanente (APP); implantação de Parque em APP adjacente à gleba onde está o hipermercado; adequação da topografia das áreas destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários; e a obrigação da FEAC de arcar com todas as despesas cartorárias referentes às áreas que serão transferidas para a Municipalidade.

Considerando o "porte da gleba e a inexistência de legislação que contemple projetos de maior porte, cujo cronograma de implantação, além de ser de longo prazo e incompatível com os prazos de lei, fica ao sabor do comportamento da economia do país", o Departamento de Planejamento recomenda "que se mantenha o parcelamento em etapas, reservando-se e transferindo-se ao poder público as áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, sistema de lazer e áreas institucionais, sempre em consonância com o Plano de Ocupação aprovado." (PMC, Protocolo 9.004/83, fl.896)

A aprovação desse novo Plano era etapa necessária à expedição de Certidão de concordância do município, a ser apresentada à Secretaria de Meio Ambiente do Governo do Estado, para instruir processo de aprovação junto àquele órgão.

Os novos empreendimentos na Gleba Sede e também na Gleba Invernada, que envolvem abertura de novas vias e parcelamento, estão paralisados desde 2003, por força de ação do Ministério Público, até a aprovação ambiental e municipal.

Por determinação do Ministério Público, o EIA-RIMA está sendo elaborado conjuntamente para as duas glebas da FEAC, uma vez que há plano de ocupação urbana para a Gleba Invernada, onde já se encontram em funcionamento

dois grandes empreendimentos comerciais de porte regional – Leroy Merlin e Decathlon, implantados através do procedimento de desapropriação por valor simbólico.

Com base nas diretrizes ambientais estabelecidas pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente, novas alterações foram efetuadas no Plano de Ocupação, sendo emitida pela prefeitura, no final de 2006, Certidão de Aprovação do Plano Básico de Ocupação da Gleba Sede da Fazenda Brandina. A conclusão do processo de aprovação no âmbito municipal está no aguardo de manifestação da Secretaria de Estado de Meio Ambiente quanto às alterações efetuadas.

Destaca-se que em 2004 foi protocolado um abaixo assinado de moradores do Bairro das Palmeiras, vizinho à Fazenda Brandina, manifestando discordância da destinação prevista para área adjacente ao bairro, de ocupação multifamiliar vertical (Zona 6). Trata-se de loteamento tradicional de casas de alto padrão construtivo, fechado posteriormente à sua ocupação, que será diretamente impactado pela possibilidade de adensamento, no padrão vertical, na área vizinha.

Essa manifestação traz à tona outro aspecto da forma de aprovação de grandes empreendimentos pelo poder público. Apesar do impacto da ocupação dessas áreas, que vai além da vizinhança, as decisões, em geral, são tomadas em gabinete e a população só toma conhecimento quando as obras são iniciadas.

A constituição de um dos empreendimentos em implantação na Fazenda Brandina, que está sendo vendido como "um condomínio de condomínios", exemplifica o processo de privatização de áreas públicas que ocorre com freqüência nas novas formas urbanas.

Trata-se do Central Park Village, conjunto de prédios que são acessados por uma "alameda arborizada e bosque projetado pelo Burle Marx." (folheto de divulgação) Há uma portaria geral, na entrada da "alameda", e outra em cada prédio[41].

[41] São apartamentos de 4 dormitórios, 2 suítes e 3 vagas de garagem, com lazer completo e "exuberante paisagismo". Conforme o folheto promocional "Ao chegar em casa, você passa pela portaria Geral e depois pela portaria do seu prédio. Segurança em dobro para sua família." A incorporação e construção são da Concima, fiança e garantia de entrega UBF Garantias e a participação e estruturação financeira da Rio Bravo Realty.

O traçado desta rua e a identificação da área de preservação permanente (bosque) ocorreram no processo de definição de diretrizes para uma das glebas resultantes do traçado do sistema viário previsto no Plano de Ocupação da Fazenda Brandina. Para essa área, com 400 mil m², foram definidas pela prefeitura as diretrizes viárias, ambientais e de uso do solo, por solicitação da FEAC. A "alameda"[42] não fazia parte das diretrizes viárias estabelecidas pelo poder público, sendo incorporada posteriormente por solicitação do interessado. O bosque foi indicado para compor as áreas públicas do futuro loteamento. Entretanto, com a desapropriação dessa via e o desmembramento de parte da gleba, já negociada pela FEAC com uma incorporadora (Concima), ocorreu o parcelamento sem reserva de área pública. Com o fechamento da "alameda arborizada" para acesso exclusivo às glebas resultantes, o bosque também ficou restrito apenas aos moradores do empreendimento.

A falta de critérios explícitos, de sustentação legal e a fragmentação da análise entre os diversos setores técnicos da PMC contribuem para que esses processos tenham uma tramitação confusa e longa, cuja solução, em geral, é acordada no nível político.

Esses procedimentos também geram problemas para a legalização dos empreendimentos, como no caso em pauta. O processo de desmembramento da gleba tem início em 1995, o decreto de declaração de utilidade pública para desapropriação da rua é de 1997 (Decreto 12.685/97), mas os questionamentos sobre a utilização da desapropriação a pedido do interessado paralisam a continuidade do processo, embora as construções estejam em andamento. Parte do empreendimento já está implantada, com duas torres prontas e ocupadas, e o processo de oficialização da via ainda está em tramitação.

A desapropriação das áreas públicas por valor simbólico também foi utilizada na viabilização do Plano de Ocupação do Parque Prado, com área de 1,4 milhão de metros quadrados, em 1994. As áreas públicas foram desapropriadas por valor simbólico e as áreas remanescentes parceladas na forma de desmembramento. No Parque Prado a maior parte das áreas destinadas ao sistema de lazer foram

[42] A "alameda" é na realidade uma rua sem saída, que termina no "bosque".

agrupadas, envolvendo a sede da antiga fazenda e áreas de APP, formando uma área destinada a parque público[43].

Nas Fazendas Santa Genebra (Shopping D. Pedro) e São Quirino (Shopping Galleria) não houve a aprovação pelo poder público de um plano global de ocupação. A gleba maior foi subdividida como parcelamento rural (pelo Incra) e apresentada à prefeitura municipal para definição das diretrizes urbanísticas. As áreas destinadas ao sistema viário foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação por valor simbólico, com o estabelecimento de Termo de Acordo para execução das obras e outras responsabilidades do empreendedor, bem como assegurar determinadas condições de edificação.

Em todos os casos apresentados, trata-se de empreendimentos de grande impacto, que tiveram encaminhamento de exceção em relação à legislação vigente como forma de atender às suas peculiaridades. Embora, em alguns aspectos, essa forma de atuação do poder público tenha permitido adequar determinadas características desses empreendimentos, via de regra os procedimentos utilizados se prestaram mais a privilegiar o interesse privado, em muitos casos em detrimento do interesse público, especialmente no que se refere às áreas públicas destinadas a equipamentos públicos comunitários e de lazer.

Outro aspecto a ser destacado, especialmente no caso das grandes glebas que são tratadas caso a caso, é a não exigência, pelo poder público, de maior diversificação dos padrões urbanísticos, permitindo que se implantem apenas empreendimentos voltados para camadas de alto poder aquisitivo.

3.3 Regulamentação Urbanística em Sumaré

O município de Sumaré foi emancipado de Campinas em 1953. O intenso crescimento demográfico ocorrido no município, a partir dos anos 1970, impulsionou a abertura de loteamentos populares, em geral irregulares ou

[43] Também nesse caso houve termo de ajuste de conduta com o Ministério Público, resultando na obrigação de implantação do Parque pelo empreendedor. Designado Parque das Águas, foi incluído no Plano Diretor de Campinas – Lei Complementar 15/06, como integrante do sistema de parques do município e está em implantação.

clandestinos, precariamente implantados, que caracterizou a formação da periferia pobre das grandes e médias cidades brasileiras.

Data desse período a aprovação das primeiras leis urbanísticas do município, embora tenha predominado o *laissez-faire*, característico da atuação do Estado no que se refere às áreas sem grande interesse para o mercado imobiliário, aliado à importância desse espaço precariamente construído como "solução" (ou como "política") habitacional para as famílias de baixa renda.

Localizada no Vetor de expansão Anhanguera-Americana, Sumaré está fortemente articulada à dinâmica metropolitana, não só como cidade dormitório, mas também pela importante concentração industrial em seu território, ambos determinados por sua relação com a Via Anhanguera. As características da dinâmica regional conjugadas à grande acessibilidade de Sumaré tornaram seu território atrativo para a atividade imobiliária, para além da produção de loteamentos populares. (PIRES, 2005)

Embora tenha havido melhorias nas condições de infra-estrutura viária, de extensão das redes de água e esgoto e coleta de lixo, no município, nas últimas duas décadas, muitos loteamentos permanecem com precária infra-estrutura, além das inúmeras favelas existentes. Não há tratamento de esgoto e o município enfrenta grave limitação para o abastecimento de água de grande parte da área urbana já ocupada.

No caso de Sumaré, a existência de vastas áreas vagas entre as já ocupadas, a topografia suave da depressão periférica, a grande articulação viária com os municípios do entorno e o preço da terra relativamente mais baixo em relação a outros municípios da RMC abriram, a partir dos anos 1990, novas perspectivas para o parcelamento do solo no município. A abertura de novas frentes para o mercado imobiliário em Sumaré está ligada à consolidação da nova centralidade metropolitana, com a disseminação de grandes estruturas de comércio e serviços ao longo dos principais eixos viários da região, enquanto possibilidades de consumo e postos de trabalho, notadamente nas rodovias D. Pedro I, entre a via Anhanguera e o Anel Viário.

Um indicativo do interesse do mercado imobiliário e das mudanças de suas características no município de Sumaré é a elaboração/atualização de legislação urbanística própria para o município, a partir dos anos 1990. A ação dos agentes do mercado imobiliário responde às condições econômicas verificadas no Brasil, especialmente a partir do Plano Real, e ao dinamismo econômico da região de Campinas em particular, onde Sumaré se destaca[44].

O novo *boom* imobiliário, que tem início em 1995, irá, de certa forma, concorrer com as demandas acumuladas na intensa expansão urbana ocorrida no município, a partir de 1960. Se as exigências estabelecidas nas novas leis garantem a implantação da infra-estrutura interna ao empreendimento, o mesmo não ocorre com as grandes infra-estruturas, como adutoras, estações de tratamento de água e esgoto, sistema viário e equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer.

Antes de tratar das leis urbanísticas e sua relação com os empreendimentos aprovados, a partir de 1990, será apresentado um breve panorama do processo de expansão urbana ocorrido no município, procurando contextualizar a expansão recente.

O município de Sumaré apresentava, até 1960, um modesto número de indústrias, localizadas predominantemente no distrito sede, onde se serviam da ligação ferroviária, e ao longo da Via Anhanguera. Sua população, em 1960, era de 10.488 habitantes, dos quais 4.208 na área urbana da sede, 662 na área urbana do distrito de Hortolândia e 473 na área urbana do distrito de Nova Veneza. (MENDES e SAMPAIO, 1992)

A instalação de grandes fábricas controladas por capitais externos (nacionais e internacionais), a partir de 1960, provocou profundas mudanças no papel do município no cenário regional[45]. O crescimento populacional e a expansão urbana que acompanhou a industrialização foram também surpreendentes. Em 1980, o

---

[44] Avaliação do jornal Gazeta Mercantil colocou Sumaré na primeira posição entre as 300 cidades mais dinâmicas para novos investimentos no Brasil, em 2006, contra a 82ª posição, em 2005. Nessa avaliação foram consideradas as variações de 7 itens: índice de potencial de consumo, produto interno bruto, depósitos bancários e operações de crédito, novas empresas, licenciamento de veículos, população e investimentos da prefeitura nas áreas sociais. Foram 581 novas empresas, em 2006, totalizando 4.315 empresas em atividade. Sumaré possui frota de 75 mil veículos, a terceira maior da RMC. (http://www.sumare.sp.gov.br/cidade_dinamica.html/, acessado em 22/06/2007)

[45] Entre 1960 e 1980, o crescimento do pessoal ocupado e do valor da transformação industrial em Sumaré foi um dos maiores do Estado de São Paulo. Nesse período instalaram-se em Sumaré 40 grandes fábricas. Essas indústrias caracterizavam-se pela grande dimensão, pela produção em larga escala e o emprego de grandes contingentes de mão–de–obra e localizaram-se principalmente nas margens da Via Anhanguera e da SP – 101 (ligação de Campinas com Monte Mor), no então distrito de Hortolândia e no distrito de Nova Veneza. (MENDES e SAMPAIO, 1992)

município registrou 101.834 habitantes, sendo 94% na área urbana, 28.670 na sede, 31.469 em Hortolândia e 35.669 em Nova Veneza.

Negreiros e Teixeira (2002) relacionam a expansão urbana dos anos 1960, além da instalação de indústrias, ao surgimento da migração de população de baixa renda de Campinas para Sumaré, impulsionada pela rigorosa legislação urbanística de Campinas, aprovada em 1959 (Lei 1993/59). Entretanto, vale lembrar que a referida lei não impediu o surgimento de inúmeros loteamentos irregulares também em Campinas, embora, como visto, tenham se concentrado na região sudoeste.

Nos anos 1970, a área ocupada do município de Sumaré aumentou mais de 70%, consolidando os distritos de Nova Veneza (Bairro Matão) e Hortolândia, especialmente, como locais de moradia da população de baixos rendimentos.

No período de duas administrações municipais, entre 1973 e 1982, foi loteada área de mais de 16 milhões de metros quadrados, resultando em cerca de 38.400 lotes, equivalente a 55% de toda a área loteada e a mais de 60% do lotes existentes no município, em 2004. (PMS, 2007)

As áreas parceladas expandem-se dispersas no território, sem articulação com o centro urbano de Sumaré e mesmo os loteamentos posteriores à Lei Federal 6766/79 caracterizavam-se por precárias condições de infra-estrutura. Grande parte dessa expansão urbana teve baixa taxa de ocupação, permanecendo um grande número de lotes vagos, especialmente no distrito de Nova Veneza, até o final dos anos 1980. Parte dos lotes ocupados foi desdobrada, isto é, ocupada por mais de uma moradia. (NEGREIROS e TEIXEIRA, 2002) Vale ressaltar que a regularização do desdobro é prática das administrações municipais de Sumaré, resultando muitas vezes em lotes de dimensão inferior à estabelecida pelo zoneamento[46].

No município também existem favelas e conjuntos habitacionais. As favelas estão localizadas, em geral, em áreas públicas e beira de córregos, a maioria delas em Nova Veneza. Dados da Prefeitura Municipal, de 1997, registravam 68 núcleos de favelas em áreas públicas das quais 21 em áreas de risco. Nessas favelas

[46] Este processo é diferente em Campinas, onde, apesar de ocorrer, especialmente nos bairros populares, na maior parte dos casos de desdobro não é possível conseguir a regularização da situação, uma vez que a administração municipal não autoriza o desdobro de lotes com área inferior ao estabelecido pela legislação.

moravam mais de sete mil famílias, sendo cerca de 80% em Nova Veneza. Em 2005 são 75 áreas de favela.

No início do ano 2000, havia em Sumaré cinco conjuntos habitacionais empreendidos pelo poder público, localizados no distrito sede, e um em construção, pela CDHU, com 1500 unidades, no Bairro Matão.

Essa expansão urbana predominantemente popular, que caracterizou Sumaré, deve-se também ao fato de que grande parte da mão-de-obra especializada demandada pelas principais indústrias do município não era encontrada em Sumaré, vindo principalmente de Campinas e São Paulo. Os que vinham de fora da região, em geral, se estabeleciam em Campinas.

A legislação urbanística que acompanhou essa expansão se restringiu, até o início dos anos 1990, a leis de parcelamento do solo e de uso industrial.

As primeiras leis voltadas para o controle do crescimento urbano de Sumaré datam dos anos 1970, quando se distingue a Zona Urbana da Zona Rural e se estabelecem os parâmetros para o parcelamento do solo. A intensidade da expansão urbana verificada no município e a precária estrutura da administração municipal, aliada à ausência de uma política habitacional mais ampla, tornam a lei inócua, ocorrendo a disseminação de loteamentos irregulares pelo município.

Mesmo a aprovação da Lei Federal 6766/79, como visto anteriormente, não freou a abertura de novos parcelamentos, tendo sido aprovados 80 loteamentos, no início dos anos 1980. Frente à grande expansão da área parcelada, precariamente implantada, o grande número de lotes vagos resultantes e as dificuldades em garantir a infra-estrutura básica, a administração municipal que assume em 1983 proíbe novos parcelamentos e elabora nova lei de parcelamento.

A nova lei, aprovada no final de 1983, incorpora as exigências da Lei Federal 6766/79. As novas exigências que recaíam sobre o empreendedor, aliadas à conjuntura de recessão dos anos 1980, desestimularam a produção de loteamentos populares. Nenhum loteamento foi aprovado entre 1983 e 1992, período de vigência desta lei.

Em 1992, foi aprovado o primeiro Plano Diretor de Sumaré, Lei 2500 de 1992, que incluía os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo. Somente em 1995 voltou a ser aprovado um loteamento no município.

Portanto, a preocupação em estabelecer regras para a ação do mercado imobiliário tem início com a Lei do Plano Diretor, a primeira a estabelecer o zoneamento com diferentes usos para a área urbana da cidade. As leis de uso do solo, aprovadas entre 1974 e 1988, eram voltadas apenas para o incentivo do uso industrial. (IPEA-CGPU/UNICAMP-IE-NESUR, 1997)

Em dezembro de 1995, é aprovada nova lei de zoneamento e parcelamento do solo, Lei Municipal 2831/95, e há maior preocupação, por parte dos agentes públicos, em enquadrar os empreendimentos aos requisitos da nova lei, conforme indicado por Negreiros e Teixeira (2002). A partir da aprovação da Lei 2831/95, tem início um novo movimento de parcelamento do solo, inclusive com o surgimento, no mercado local, de empreendedores imobiliários de fora do município.

A Lei 2831/95 estabelece o lote mínimo de 250 m² para as zonas residenciais (ZH1, ZH2 e ZI1) e de 125 m² para as zonas mistas (ZM1 e ZM2). Os novos loteamentos são aprovados com lotes de 250 m², mas na prática uma parte dos lotes é adquirida por dois proprietários, que, no caso de zonas que permitem lotes de 125 m², podem subdividi-los e nas zonas onde o lote mínimo é 250 m². A situação se impõe, pressionando a Câmara de Vereadores a aprovar lei, regularizando os casos de desdobro. A prática do desdobro de lotes é tão generalizada no município que a prefeitura municipal trabalha com uma estimativa de subdivisão de lotes já na análise dos projetos de loteamentos.

Esta tem sido, na prática, a forma como famílias de baixa renda tem tido acesso a um lote formal na RMC, que não encontram em Campinas e em vários outros municípios da região, nos quais a possibilidade de empreendimentos de padrão mais popular só ocorre em situações mais restritas, através de programas públicos de habitação, por exemplo, que ficam, em geral, muito aquém da demanda existente.

Em dezembro de 2002, é aprovada a Lei Municipal 3752, que institui o loteamento fechado para fins residencial e/ou comercial. Essa lei permite o fechamento, por muro, de loteamentos novos e a adaptação de loteamentos e bairros

existentes. No loteamento fechado é vedado o fracionamento de lotes, sendo permitido para os casos de unificação (art. 4º), isto é, procura garantir um determinado padrão de loteamento voltado para a população com faixa de renda mais elevada do que a habitualmente atendida pelo parque imobiliário de Sumaré.

A lei de fechamento de loteamento, no município de Sumaré, foi aprovada em função do loteamento Jardim Parque da Floresta. O primeiro loteamento fechado do município, considerado de alto padrão. Até 2005, mais um loteamento fechado havia sido aprovado, embora existissem diversos pedidos de diretrizes na Prefeitura Municipal de Sumaré com essa finalidade e outros empreendimentos aprovados como loteamento comum estivessem sendo vendidos como loteamento fechado.

Considerando os dados da Prefeitura Municipal de Sumaré, entre loteamentos aprovados e em aprovação, no período de 1995 a 2004, estima-se a produção de mais de 14,5 mil lotes, em 34 empreendimentos (Tabela 3.1). Pelo volume de lotes, parece tratar-se de um movimento especulativo de parcelamento da terra, uma vez que não há sequer condição dos serviços municipais garantirem o abastecimento de água e o tratamento de esgoto.

Para situar os empreendimentos, estamos considerando a divisão do município em seis áreas, correspondentes às zonas da Pesquisa Origem-Destino do município de Sumaré (EMPLASA, 2003), as quais se aproximam da divisão administrativa utilizada pela Prefeitura: Área Central (o núcleo central da Sede do Município), Nova Veneza/Picerno, Área de Expansão Urbana/Nova Veneza, Matão/Jd. Maria Antonia, Área Cura e Área Rural. (Figura 3.1)

São quatro empreendimentos com 1,4 mil lotes, na Área central, aprovados entre 1995 e 2003. Destaca-se o Jardim Parque da Floresta, o primeiro loteamento fechado do município e também o metro quadrado mais caro, segundo estimativa da Prefeitura Municipal de Sumaré. Pelas suas características de tamanho de lote, qualidade da infra-estrutura e amenidades incluídas no projeto, foi classificado neste trabalho como de alto padrão e, por sua localização, parece voltado às famílias de alta renda do próprio município. Foram aprovados ainda nesta zona um condomínio residencial com prédios de três pavimentos e dois loteamentos comuns.

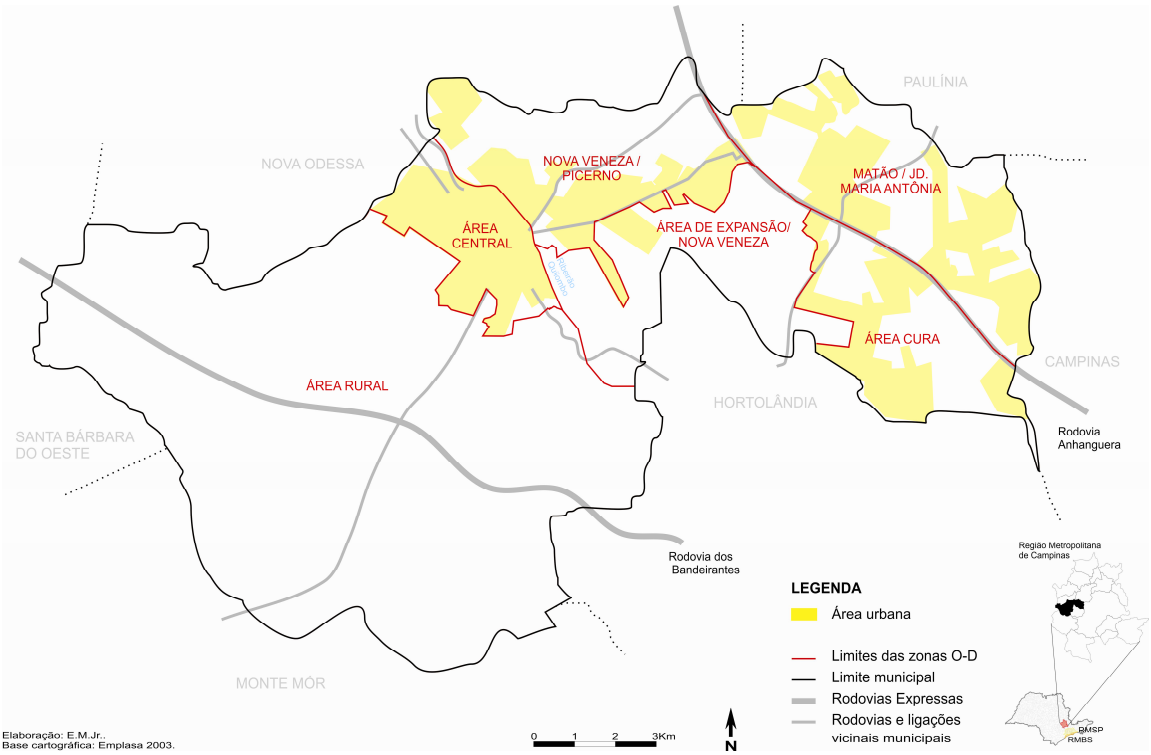
Tabela 3.1
Loteamentos aprovados e em aprovação pela Prefeitura Municipal
Município de Sumaré – RMC
1995- 2004

Localiza-ção no mapa	Ano aprovação PMS	Loteamento	Nº de Lotes	Zoneamento	Grau de implantação (%)	Grau de ocupação (%)	Preço (R$/m²)
Área Central	2002	Jd Residencial Veccon	246	ZM1-02	100	10	100
	2003	Residencial Pq dos Sabiás (Condomínio B)	304	ZH2-01	10	0	
	1995	Jardim Makarenco	591	ZHI-01	100	80	120
	2002	Jd Res. Pq da Floresta	265	ZH2-01	100	5	150
		4 empreendimentos	**1.406**				
Nova Veneza/ Picerno	1999	Jd das Orquídeas	399	ZM2-02	100	80	100
	2002	Residencial Bordon	1.723	ZI1-02	90	5	100
		Veccon 2 **		ZM2-02	0	0	
		3 empreendimentos	**2.122**				
Matão / Jd. Maria Antônia	2003	Residencial Pq Pavan	1.235	ZM2-14	60	0	100
	2000	Res.Jd Maria Luiza	204	ZM2-15	100	70	100
	2001	Jd Recanto dos Sonhos	207	ZM2-15	100	60	100
	2002	Res. Jd. dos Ipes	979	ZM2-15	100	35	100
	1997	Jardim Amélia	537	ZM2-15	100	100	100
	1998	C.H. Angelo Tomazin / CDHU	500	ZM2-15	100	100	80
	2004	Pq. Imperial (Fantinatti)**	374	ZM2-14	0	0	
		7 empreendimentos	**4.036**				
Área Cura	1999	Vila Sol Nascente	208	ZI2-03	100	100	50
	1999	Jd Nova Esperança I ***	251	ZM2-11	100	100	70
	2002	Jd Nova Esperança II***	338	ZM2-11	100	100	70
	2004	Cond. Comercial TIC	65	ZI2-04	0	0	90
	2004	Jd Recanto das Árvores (CDHU) lotes	569	ZM2-12	100	100	70
	2004	Jd Recanto das Árvores (CDHU) - unidades habitacionais	395	ZM2-12	100		
		Sem denominação **		ZM2-11	0	0	
		Sem denominação**		ZI2-05	0	0	
		8 empreendimentos	**1.826**				
Área Rural	2004	Res Amália Luiza	54	ZH1-01	0	0	130
	2004	Pq. Res. Leroy Vaughan**	577	ZH1-01	0	0	
	2004	Ville Roma (Ravagnani)**	422	ZH1-01	0	0	
	2004	Pedroni**		ZH1-01	0	0	
		4 empreendimentos	**1.053**				
Área de Expansão	2004	Real Parque	1.467	ZM2-07	0	0	100
	1999	Pq Villa Flora	124	ZM2-07	80	60	
	2001	Jardim Dom Bosco I	155	ZM2-07	100	40	100
	2004	Nippon**	880	ZM2-07	0	0	
	2004	Pq Harmonia (Élvio Berti)**	1.062	ZI1-05	0	0	
	2004	Jardim Saraiva**		ZM2-07	0	0	
	2004	Consran**		ZM2-07	0	0	
	2004	Residencial Marcela		ZI1-05			
		8 empreendimentos	**3.688**				
		34 empreendimentos	**14.131**				

Fonte: GRAPROHAB e Prefeitura Municipal de Sumaré.

Na Área Rural, vizinha à sede do município, verifica-se uma significativa solicitação de aprovação de empreendimentos em 2004. Há um loteamento aprovado e três em aprovação, totalizando mais de mil lotes.

Figura 3.1
Delimitação das Zonas Origem-Destino
Município de Sumaré – RMC



Na área Nova Veneza/Picerno, foram aprovados dois empreendimentos, um em 1999 e outro em 2002, totalizando 2,1 mil lotes, e há um com diretrizes, todos situados na direção da ligação com Nova Odessa. São loteamentos tradicionais onde já ocorre subdivisão de lotes.

Na região do Matão/Jardim Maria Antonia foram aprovados seis empreendimentos, entre 1997 e 2003, e um estava em fase de aprovação, em 2004, totalizando mais de quatro mil lotes. São loteamentos tradicionais, cinco deles localizados na divisa com Paulínia e Campinas, onde já ocorre subdivisão de lotes, e um conjunto habitacional da CDHU.

Na Área Cura, são seis empreendimentos, com mais de 1,8 mil lotes, e dois em aprovação de diretrizes. Entre os já aprovados, três são regularização de áreas já ocupadas, um condomínio comercial e dois conjuntos habitacionais da CDHU. Portanto, só houve produção de novos lotes nos dois empreendimentos da CDHU (lotes e unidades habitacionais).

Na Área de Expansão Urbana - Nova Veneza são três empreendimentos aprovados e cinco com solicitação de diretrizes. Mesmo sem estimativa de número de lotes de três dos oito empreendimentos previstos na zona, são quase 3,7 mil lotes. São, em geral, grandes áreas com fácil ligação às vias estruturais e à Rodovia Anhanguera.

Nessa área encontra-se o Parque Residencial Villa Flora, um loteamento de condomínios destinado às camadas de renda médio-baixa, em implantação pela Rossi Residencial. Em área de 800 mil m² e previsão de construção de mais de 3 mil habitações, além de áreas comerciais e de serviços, trata-se do empreendimento mais significativo das novas formas urbanas aprovado em Sumaré, que será tratado adiante.

Outro empreendimento situado nessa região é o loteamento Real Park, com quase 1,5 mil lotes, aprovado como loteamento comum e fechado posteriormente, sem autorização municipal, e que está em início da implantação. Está localizado em área isolada, afastada da área urbanizada e com acesso local bastante precário, em região que apresenta problemas de abastecimento de água.

No processo de análise de viabilidade do loteamento, a limitação do abastecimento de água e outras questões pertinentes à adequada implantação do loteamento foram apontadas. Entretanto, o loteamento foi aprovado sem resolver ou apontar solução para o abastecimento de água, galerias de águas pluviais e tratamento de esgoto.

No caso de loteamentos em áreas isoladas, isto é, que não fazem divisa com área já urbanizada, como é o caso do Real Park, a lei municipal 2831/95 determina que a infra-estrutura deva estar totalmente implantada pelo loteador antes de dar início às vendas, o que não ocorreu com o loteamento em pauta.

Segundo técnicos da prefeitura municipal, a aprovação deste loteamento não andou nos trâmites normais, atendendo a interesses particulares, apesar das restrições e de pareceres técnicos contrários à aprovação.

Vale destacar que a adutora de água mais próxima está a quatro quilômetros do empreendimento e não dá conta de abastecer os bairros já existentes (Maria Antonia e Matão). Mesmo assim, a prefeitura de Sumaré, através do DAAE, assumiu o compromisso de levar água até o loteamento. A via de acesso também terá de contar com recursos municipais para sua adequada implantação, pois se trata de uma estrada de servidão com diretriz de alargamento, sendo que apenas o trecho no alinhamento do terreno do loteamento foi transferido ao poder público.

Esse empreendimento é voltado para um público regional de renda médio-baixa e utiliza os elementos de distinção, segurança e valorização, procurando atrair compradores que não têm acesso a essa mercadoria em outros municípios da RMC. Há um grande investimento em marketing de abrangência regional na sua divulgação, tal como ocorre com o Villa Flora. Segundo informações obtidas no stand de vendas, cerca de 60% dos lotes já foram comercializados[47].

Essas características dos empreendimentos aprovados e em aprovação em Sumaré, a partir dos últimos anos da década de 1990, já indicam mudanças na tradicional forma de expansão do tecido urbano do município, embora ainda predomine o loteamento tradicional.

No próximo item é analisado o processo de aprovação do empreendimento Villa Flora, com foco na relação entre os agentes do mercado imobiliário e o poder público municipal no processo de aprovação de um grande empreendimento.

[47] Embora as condições concretas para sua implantação e consolidação nos moldes de loteamento fechado não estejam evidentes (restrições quanto ao abastecimento de água, existência de compradores com capacidade não só de adquirir o lote, como capacidade de uma parte dos adquirentes de construir e ocupar em curto prazo, que passe a demandar/viabilizar melhorias no sistema viário e a implantação de comércio e serviços locais, previstos no projeto).

3.4 O Processo de Aprovação do Empreendimento Villa Flora

A incapacidade do poder público municipal de acompanhar o dinamismo dos processos de transformação e crescimento das cidades é uma realidade nacional. Mesmo municípios que contam com um amplo arcabouço normativo, como Campinas, possuem, em geral, uma incipiente organização técnica e política para efetivar as regras urbanísticas.

Entretanto, a regulação do uso e ocupação do solo é fundamental para balizar a ação do mercado imobiliário e garantir a reserva de áreas para determinados padrões urbanísticos, como exemplifica o caso de Sumaré. Houve a aprovação de diversas leis no período em que o município passa a se constituir em uma frente de investimentos imobiliários voltados para rendas médias e altas, mesmo sem a correspondente estrutura necessária para sua aplicação.

Na prefeitura de Sumaré a aprovação de loteamentos é feita pela Secretaria de Planejamento, obedecendo ao seguinte trâmite: o empreendedor solicita o estudo de viabilidade, quando é analisada a viabilidade do loteamento no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário (feita pelo Departamento Autônomo de Águas e Esgoto – DAAE), zoneamento e sistema viário. Segue para etapa de Diretrizes Municipais – quando são estabelecidas as diretrizes básicas quanto ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistema viário e indicadas as áreas de preservação e áreas públicas.

Definidas as diretrizes municipais o empreendedor submete o projeto a pré-aprovação da prefeitura para posterior encaminhamento ao Graprohab. Com a aprovação do Graprohab há a aprovação definitiva da prefeitura.

A Secretaria de Planejamento foi implantada em 2003, visando criar estrutura técnica para a elaboração e aplicação de instrumentos de ordenação do uso e ocupação do solo, entre outras competências, e passa a conduzir o processo de aprovação de empreendimentos. Essa secretaria possui um pequeno número de profissionais para fazer frente à grande demanda e, nas últimas administrações, foi alvo de constantes ingerências políticas no processo de aprovação de empreendimentos, como apontado no item anterior.

Segundo técnico da Secretaria de Planejamento, os empreendedores de São Paulo chegam com o projeto pronto para apresentar à prefeitura. O que ocorreu no caso do Villa Flora.

Na etapa de solicitação de viabilidade do empreendimento é apresentada uma "Proposta de Parcelamento do Solo", na qual são descritas, com detalhes, as características do empreendimento pretendido: ocupação residencial multifamiliar – preferencialmente para população com renda entre sete e 15 SM; número de habitações entre 3.500 e 4.000; 1º estágio – loteamento com terrenos entre 1.000 e 15.000 m²; 2º estágio – as habitações serão comercializadas e construídas em etapas consecutivas; execução da infra-estrutura – 18 meses; construção e comercialização das habitações – 12 a 60 meses.

Segundo a referida proposta:

> O empreendimento visa criar uma comunidade, não apenas prover habitações. O projeto criará um senso de lugar e será equipado com alguns prédios públicos que possam facilitar o cotidiano dos moradores do empreendimento. A intenção é de prover Qualidade de Vida, excedendo a simples provisão de habitação. (PMS, 1998)

Quanto à tipologia de ocupação, prevê condomínios horizontais com densidade de terreno por unidade habitacional entre 100 e 140 m², a serem executados segundo critérios de habitações multifamiliares utilizadas extensivamente no México e Filipinas. As habitações são, em sua maioria, com dois pavimentos, podendo haver um pequeno percentual com 3 ou 4 pavimentos. Segundo a proposta, a densidade prevista contribuirá para redução do custo final da habitação e subsidiará a construção dos equipamentos urbanos previstos no empreendimento.

Outra característica destacada na proposta é o controle estético das habitações, não permitindo alteração nas fachadas que comprometam o padrão estético da comunidade. Ampliações serão programadas para ocorrer na parte posterior da habitação ou dentro do volume original. Os condomínios terão diferentes soluções espaciais visando a eliminar a percepção de habitação de massa e criar uma identidade visual e espacial para cada setor da comunidade. As habitações serão variadas na área construída, no número de quartos e linguagem estética das fachadas.

> A qualidade paisagística governará o desenvolvimento do empreendimento e buscará um conceito que realce a identidade da comunidade que será projetada. O enfoque principal será no aspecto urbano com o objetivo de reforçar a qualidade visual da comunidade e valorizar as áreas comuns que serão desenvolvidas. (PMS, 1998)

Além das diretrizes legais, a proposta destaca o papel dos aspectos ambientais na definição do traçado urbano. "Os aspectos de meio ambiente serão considerados desde os estágios preliminares do projeto a fim de minimizar o impacto no meio ambiente e viabilizar a ocupação da área dentro de padrões reconhecidos como aceitáveis." (PMS, 1998)

Tabela 3.2
Quadro de Áreas
Villa Flora

	Área	**Participação no total**
Lotes	475.111,55 m²	60,00 %
Ruas	103.885,59 m²	13,12 %
Sistema de Lazer e Praças (incluindo 75.172,62 m² - 43% de APP)	173.224,28 m²	21,88 %
Equipamento Público Comunitário	37.615,87 m²	4,75 %
Equipamento Público Urbano	2.015,29 m²	0,25 %
Total	**791.852,58 m²**	**100,00 %**

Fonte: PMS (1998)

Após a aprovação prévia pelo Município, o empreendimento foi aprovado pelo Graprohab. Em dezembro de 1998, é solicitada à prefeitura a aprovação final, com proposta de implantação em 4 anos. Como a lei de parcelamento previa no máximo dois anos para execução das obras de responsabilidade do empreendedor, foi necessário encaminhar projeto de lei à Câmara Municipal.

O projeto de lei encaminhado pelo executivo à Câmara inclui, além da autorização para implantação do loteamento em 4 anos, isenção de IPTU por 6 anos ou até o primeiro habite-se. Na justificativa, o prefeito destaca que esse benefício vai

> propiciar maiores facilidades e rapidez nas aquisições das respectivas unidades pelos munícipes mais carentes .... É que tal empreendimento tem características e finalidade eminentemente sociais, pois é destinado a dar moradia digna aos munícipes mais carentes, em especial, àqueles

> muitos que hoje vivem sob condições subumanas em favelas e locais públicos do Município, porquanto não têm eles condições econômicas de arcar, ao preço de mercado, com o ônus financeiro próprios da aquisição de imóveis residenciais dignos de forma individualizada. Assim, para eles, impõe-se a criação de condições especiais para aquisição das respectivas unidades habitacionais, não podendo o município ficar alheio a este esforço do Empreendedor Imobiliário. (PMS, 1998)

O empreendimento, como indicado na apresentação do projeto à prefeitura municipal, pretendia atingir famílias de renda média, médio-baixa (7 a 15 salários mínimos), e não famílias de baixa renda ou aquelas que vivem em favelas. Mesmo assim é aprovada a Lei 3277/99 que autoriza a implantação em etapas do "*Conjunto Habitacional* Parque Villa Flores" e concede a isenção do IPTU. (PMS, 1998, grifo nosso) Posteriormente, a isenção do IPTU e o caráter social do empreendimento foram revogados por lei de iniciativa da Câmara.

O processo de aprovação desse empreendimento mostra o grande interesse do poder municipal na aprovação de empreendimentos imobiliários, não poupando esforços para beneficiar o empreendedor, benefícios que não vão se refletir no preço final do produto, que é determinado pelos mecanismos do mercado.

Devido ao seu porte e densidade (quase 800 mil metros quadrados com densidade líquida de mais de 220 habitantes por hectare), sua implantação em etapas é condição fundamental para viabilizar a proposta na localização pretendida e, ao mesmo tempo, garantir para o empreendedor a valorização advinda da reprodução controlada do urbano.

No caso do Parque Villa Flora já foram construídas e comercializadas cerca de duas mil unidades em 30 condomínios. O centro comercial está se consolidando, as três praças públicas estão equipadas e a estação de tratamento de esgoto está implantada.

Para a precária via de acesso ao empreendimento, quando da sua aprovação, havia diretriz de duplicação, que foi implantada após o início das obras. Atualmente a Avenida da Amizade possui duas pistas com canteiro central urbanizado, com cuidado paisagístico. A conclusão dessa via foi o maior fator de valorização do empreendimento, após o seu início, segundo os corretores responsáveis pela comercialização.

Em área destacada da mesma gleba onde está o Villa Flora (Sítio Quilombo), com frente para a Avenida da Amizade, foi implantado um supermercado e provavelmente outras atividades foram atraídas para o entorno com o início da ocupação dos condomínios, contribuindo para sua valorização.

Trata-se, portanto, de um tipo de empreendimento que internaliza diversas formas de valorização, sendo fundamental a participação do poder público municipal. Os recursos técnicos e financeiros necessários a um empreendimento dessa natureza só são viabilizados por empresas capazes de articular diversos agentes públicos e privados.

O sucesso desse empreendimento atesta a viabilidade de implantação, em Sumaré, de produtos imobiliários voltados para a população de renda média da região. A elevação do preço da terra é patente entre as etapas do próprio empreendimento e, partindo da hipótese da subordinação dos preços fundiários aos preços imobiliários, a tendência é de elevação geral dos terrenos nas proximidades.

Quanto à possibilidade de continuidade da expansão urbana com essas características, vale destacar que a elevação do preço da terra já não garantirá o mesmo patamar de lucros obtidos nesse primeiro empreendimento. Pode-se dizer, no entanto, que Sumaré entrou na disputa pela atração da população de renda média envolvida na dinâmica regional, uma vez que outros municípios da região têm melhores condições de atração das camadas de mais alta renda. Amplia-se assim a porção do território metropolitano, cuja elevação do preço da terra, inviabiliza a produção de mercado voltada para camadas de renda mais baixa, empurrando-as para mais longe e ampliando a extensão da metrópole.

O loteamento conjugado com a edificação apresenta diversos aspectos positivos, entre os quais se destaca a manutenção de áreas públicas, a não ociosidade da infra-estrutura instalada e a não retenção especulativa de terrenos. Entretanto, não há em Sumaré, e nos municípios brasileiros em geral, nenhuma exigência legal ou eventual benefício, como permitir maior densidade, por exemplo, para edificação conjugada com o parcelamento.

Ao contrário, destaca-se a disseminação da figura do loteamento fechado, além da possibilidade de regulamentação da figura de condomínio de lotes,

em discussão no âmbito federal no processo de revisão da Lei 6766/79. Esses tipos de empreendimentos, que têm sido privilegiados pelos empreendedores na região[48], talvez permitam ao proprietário fundiário e ao empreendedor[49] auferir maiores lucros com menores investimentos.

Entretanto, esse tipo de empreendimento coloca maiores problemas para o poder público e para a coletividade, principalmente com relação à reserva de áreas públicas, à responsabilidade do empreendedor quanto à infra-estrutura e à proteção dos recursos ambientais, além de possibilitar a manutenção especulativa de terrenos infra-estruturados, alimentando a continuidade da expansão urbana.

De um lado, um mercado imobiliário em expansão, sendo que empreendimentos como o Villa Flora representam apenas uma pequena proporção da área parcelada, predominando o loteamento tradicional e ganhando espaço o loteamento fechado, com grande pressão sobre a expansão urbana. De outro, uma estrutura municipal com poucos recursos – legais, humanos e financeiros – para lidar com as forças que concorrem na incorporação do espaço urbano ou rural às dinâmicas metropolitanas.

Esse processo de expansão urbana envolve a disputa por recursos públicos limitados. No caso dos novos empreendimentos em Sumaré, não se trata mais da infra-estrutura interna, que é por lei obrigação do empreendedor e condição fundamental para atingir as camadas de renda média. A pressão passa a se concentrar, principalmente, em obras do sistema viário e também em obras voltadas para possibilitar o abastecimento de água e tratamento de esgoto para viabilizar os novos empreendimentos em áreas de interesse do mercado. O atendimento a essas demandas ocorre em detrimento às demandas por melhoria da infra-estrutura e dos serviços públicos nos loteamentos populares já ocupados e de espaços públicos de lazer para essa população.

Embora fiquem evidentes os interesses do capital imobiliário, é claro que as soluções por ele definidas também respondem a demandas da sociedade. A constituição do loteamento/condomínio fechado na forma de moradia mais procurada

---

[48] Sem amparo legal, em muitos casos.
[49] A Rossi está se estruturando para entrar, em âmbito nacional, no segmento de loteamento fechado e condomínio urbanístico (condomínio de lotes).

na RMC, e nas cidades brasileiras em geral, negando e discriminando o espaço público da cidade e privilegiando os espaços privados, está muito mais relacionada à questão do prestígio social e segregação social do que à questão da segurança. (CALDEIRA, 2000)

Os modos de vida, os valores e os objetos de consumo das pessoas são cada vez mais influenciados pela mídia. A idéia de segurança e status (de determinado modo de vida), corporificados nos novos produtos imobiliários e eficientemente divulgados, criam uma necessidade e uma nova forma de atendê-la (inclusive através do sistema de financiamento que privilegia a compra do imóvel novo), tornando obsoletas todas as demais possibilidades.

Como visto, na RMC não se confirma a hipótese de que a localização das novas formas se restringiria aos vetores menos impactados pela acelerada urbanização dos anos 1970. Os novos produtos imobiliários estão presentes em toda a região, embora os ícones dessas novas formas localizem-se, preferencialmente, no Centro Metropolitano e na direção dos vetores de maior concentração das camadas de renda mais elevada.

A disseminação dessas novas formas urbanas coloca a questão de seu alcance enquanto forma de moradia para um contingente mais amplo do que as camadas de alta e média renda e suas conseqüências para a cidade. Por outro lado, levanta a indagação do que leva o morador metropolitano, de diferentes camadas sociais, a optar por esse tipo de moradia que envolve um modo de vida específico e uma relação específica com a metrópole. (MARANDOLA JR., 2005a)

Quais os produtos que o mercado imobiliário tem oferecido às diferentes faixas de renda? Quais as características dos empreendimentos para cada camada de renda? Quais os elementos utilizados na sua divulgação?

Quais os principais elementos que interferem no processo de tomada de decisão daquelas famílias que podem escolher onde morar? O que tem feito com que esta decisão passe por estes novos empreendimentos?

Essas são algumas questões que guiarão a análise do próximo capítulo.

4 MORAR NA METRÓPOLE: MERCADO IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA

Neste capítulo são analisados três empreendimentos representativos dos novos produtos imobiliários que configuram o que está sendo chamado de novas formas urbanas – Galleria Boulevard, Swiss Park e Villa Flora.

Procurou-se, a partir da caracterização de cada empreendimento e dos elementos utilizados na sua divulgação, apreender o que o mercado imobiliário tem oferecido às diferentes faixas de renda e quais as estratégias utilizadas para atingir seus clientes. Considerando a localização, o estilo de vida que está sendo vendido e o projeto urbanístico desses novos empreendimentos, procuramos avaliar seu impacto na expansão e na forma da metrópole.

Esses empreendimentos explicitam de forma eficiente, pelo menos do ponto de vista da propaganda, os aspectos relativos à segurança, infra-estrutura, serviços de qualidade e melhores condições ambientais, em áreas relativamente distantes do centro urbano e com boa acessibilidade. São tratados por grande parte da mídia como sinônimo de qualidade de vida e distinção para os que podem pagar por isso.

Considerando que o discurso da qualidade de vida articula e relaciona as demandas sociais, o mercado imobiliário e os critérios que interferem nas escolhas das pessoas nas decisões de onde morar, é a partir de alguns elementos que caracterizam a qualidade de vida que vamos analisar os empreendimentos selecionados e sua propaganda. (PIRES e MARANDOLA JR., 2007)

4.1 O Morar Metropolitano e a Qualidade de Vida

Todos têm de escolher, em algum momento, onde morar, mas é evidente que as diferenças de renda e classe permitem àqueles de estratos médios e altos uma amplitude maior de interferência nessa escolha, enquanto boa parte da população tem de se submeter ao preço do solo e da moradia urbana, tendo de optar por localizações menos onerosas.

O mercado imobiliário de lotes e edificações voltadas para as camadas de renda média e alta tem se sofisticado, introduzindo modernas técnicas de *marketing* que procuram avaliar as condições objetivas do mercado, as preferências do consumidor e a aceitação de um determinado produto, como forma de garantir a viabilidade do empreendimento. (BARBON e PEREIRA-LEITE, 2005) Isso pode ser observado também nas diferentes formas de divulgação dos empreendimentos imobiliários, cujos produtos são apresentados e relacionados a valores que têm respondido a certas demandas sociais, hoje fortemente influenciados pelos meios de comunicação.

Como em outros setores da economia, houve uma aceleração no ciclo do produto imobiliário, que passou de sete/oito anos, nos anos 1980, para três/quatro anos, atualmente[50]. Essa aceleração aliada às demais transformações ocorridas no mercado imobiliário – como a concentração de capitais e a tendência a empreendimentos de maior porte e mais complexos – provocaram alterações também nas relações com o poder público e com o consumidor. O produto a ser vendido deixa de ser o lote ou a edificação e passa a ser um estilo de vida.

Seja para "fugir" da cidade, para ter maior contato com natureza, para garantir infra-estrutura e serviços de melhor qualidade, para explicitar uma posição social, ou qualquer outra demanda social, o que se observa, a partir dos folhetos publicitários e outras formas de divulgação dos empreendimentos, é que essas demandas estão em sua maioria atreladas à questão da qualidade de vida.

A incorporação do discurso da qualidade de vida na concepção, promoção e procura por novos produtos imobiliários surge como resposta às condições

[50] Conforme entrevista a agente do mercado imobiliário da RMC.

de vida das grandes cidades, gerando a busca e conseqüente oferta de segurança, relação com a natureza, modo de vida saudável e boas relações comunitárias.

Os empreendimentos responsáveis pela divulgação de um determinado padrão de qualidade de vida (um determinado estilo de vida) caracterizam-se pela composição de uma mistura de usos, podem se localizar tanto nas áreas mais centrais das cidades (em geral, empreendimentos verticais); procurando, com a distinção do produto, agilizar as vendas, como em áreas dispersas com o objetivo de "criar centralidades que permitam um aumento do valor das unidades a serem vendidas, além de, obviamente, criar condições adequadas de uso para os compradores, o que significa, na prática, viabilizar os negócios." (REIS, 2006, p.170)

Esse modelo se disseminou para além das grandes cidades, espalhando-se pelas cidades médias e chegando, em alguns casos, a pequenas cidades, cuja principal manifestação são os condomínios residenciais horizontais de alto padrão, em geral com áreas de lazer coletivas e áreas comerciais de suporte, que se desdobram em uma profusão de modelos e concepções, procurando atingir diferentes faixas de renda e perfis de consumidores, que se viabilizam pela acessibilidade às externalidades metropolitanas.

Apesar de atingir apenas uma pequena parte da população, esse padrão tem forte apelo no imaginário urbano, tendo se tornado modelo de viver bem, quase sinônimo de qualidade de vida. Acessar um desses produtos tornou-se desejo dos que têm ou não condições financeiras para tal, incentivando a criação de empreendimentos semelhantes para rendas médias e médio-baixas[51].

A localização desses empreendimentos tem priorizado áreas afastadas das centralidades consolidadas, buscando não apenas áreas maiores e menos custosas, mas também a possibilidade de criação de um cenário urbano bucólico e tranqüilo com casas, quintais, jardins, possibilidade de brincar na rua, na praça, agora não mais áreas públicas. Ao mesmo tempo, o público alvo desses produtos imobiliários são pessoas cuja inserção socioeconômica é urbana, e muitas vezes metropolitana, exigindo grande acessibilidade.

[51] Matéria recente da Folha de São Paulo informa que construtora encontra nicho na classe C, ("integrantes desse estrato social com idade entre 20 e 35 anos, com aspirações da classe B e condições financeiras da classe C") para o qual está lançando projeto de condomínios fechados de casas com infra-estrutura de lazer em cidades do interior do país. (Folha de São Paulo, Caderno Dinheiro, p. B12, 02/07/07)

Assim, como visto no capítulo anterior, esses empreendimentos tendem a se localizar próximos a corredores viários que, caso não tenham condições de suportar a nova demanda, passam por processos de reformulação. Muitas áreas têm sido preparadas (em termos de sistema viário, acessos e serviços) para receber tais empreendimentos e sua respectiva população. Esta assume um estilo de vida "*on the road*", exercendo elevada mobilidade diária, com o transporte privado e custoso. (MARANDOLA JR., 2005b) O tecido urbano está cada vez mais espraiado e o custo dessa urbanização recai sobre toda a população, em prol da qualidade de vida de apenas uma parcela.

Na análise dos três empreendimentos representativos das novas formas urbanas – Galleria Boulevard, Swiss Park e Villa Flora – são destacados os argumentos utilizados pelo mercado imobiliário e que interferem nas escolhas do onde morar, justificados em elementos da qualidade de vida, mas que se mostram frágeis quando consideradas de um ponto de vista mais global.

A identificação dos elementos que compõem o discurso não é apenas um recurso analítico importante, mas se justifica também pela própria maneira fragmentada como ele é manipulado. Pode-se delinear pelo menos seis de seus elementos principais, sem que haja necessariamente correspondência entre eles no momento da escolha do onde morar: (1) Acessibilidade/mobilidade; (2) Preço; (3) Ambiente/saúde; (4) Comunidade/Identidade/lugar; (5) Segurança e (6) Lazer. (PIRES e MARANDOLA JR., 2007)

4.2 A Venda e a Compra da Qualidade de Vida: as Estratégias e os Produtos do Mercado Imobiliário

Quais os produtos que o mercado imobiliário tem oferecido às diferentes faixas de renda? Quais as características dos empreendimentos para cada camada de renda? Quais os elementos que são utilizados na sua divulgação?

Procurando responder a essas questões, foram selecionados três empreendimentos, a partir de uma amostra da propaganda em folhetos de divulgação de 40 empreendimentos lançados na RMC, entre 2002 e 2006, obtidos aleatoriamente nas ruas de Campinas, conforme apresentado no Quadro 4.1.

Quadro 4.1

Empreendimentos lançados entre 2002 e 2006, por tipo e padrão por vetor de expansão urbana
Região Metropolitana de Campinas

Vetor	Empreendimentos	Tipo	Padrão*
1	Green Park	LFT	médio
2,1	Portal Bordon	LC	baixo
	Residencial Amália Luiza	LFT	médio
	Jardim Residencial Parque Da Floresta	LFT	médio/alto
	Villa Flora	Conjunto de CC/aptos/comércio/serviços/lazer	médio/baixo
	Real Parque	LFT	médio/baixo
2,2	Jardim Campos Verdes	LC	baixo
3	Residencial Terras Do Fontanário	LFT	médio
	Residencial Paineiras	LFT	médio
	Residencial Dos Manacás	LFT	médio
	Recanto Do Guará	CFT	médio
	Metropolitan Park	LFT	médio/alto
	Riviera Barão	CFT	médio/alto
	Condomínio Residencial Espaço E Verde Ii	CFT	médio/alto
	Homeland	CFC	médio/alto
	Campos Do Conde	LFT	médio/baixo
	Parque Das Palmeiras	CH	médio/baixo
4	Parque Dos Resedás	LFT	alto
5	Villaggio Paradiso Residencial	LFT	alto
	Ville De France	LFT	alto
	Residencial Itatiba Contry Club (2ª Fase)	LFT	alto
	Alphaville D. Pedro	LFT	alto
	Residencial Las Palmas	CFC	médio
	San Gottardo	CFC	médio
	Chateaux De Notre Dame	CFC	médio/alto
6	Vivenda Das Cerejeiras	LFT	médio
	Villaggio Fiorentino	LFT	médio
	Canterville Residence	CFT	médio
	Swiss Park	Conjunto de LFT/ lazer/ áreas e edificações comerciais /parque público-áreas de preservação/ centro desportivo federal	médio
	The Palms	CFC	médio/baixo
7	Jardim Paradiso	LFT	alto
	Jardim Residencial Santa Clara	LFT	alto
	Terra Magna	LFT	médio
	Residencial Flamboyant	CFC	médio/baixo
	Moradas De Itaici	CFC	médio/baixo
8	Village Campania	CFC	médio
	Carmel	CFC/ Parte do Parque Prado	médio
	Ruas Da Villa	CFC	médio
	Galleria Boulevard	Conjunto de CFC e aptos/ Parte do mesmo parcelamento que deu origem ao Shopping Galleria/ Hotel/Torres de Escritório	alto
	Petit Village De Provence	CFC	médio/alto

Fonte: Folhetos de divulgação dos empreendimentos
Siglas: LFT (loteamento fechado de terrenos); CFT (condomínio fechado de terrenos); CFC (condomínio fechado de casas); LC (loteamento comum); CC (condomínio de casas); CH (chácaras).
* O padrão foi estabelecido com base na tipologia do produto (área do lote, estrutura de lazer, tipo e dimensão da residência, etc), e no preço, quando havia alguma referência

Como pode ser observado, entre 2002 e 2006, foram lançados empreendimentos fechados em todos os vetores. Foram 20 loteamentos fechados, quatro condomínios de terrenos[52], 12 condomínios fechados de casas, um conjunto de condomínios de casas em loteamento aberto, dois loteamentos comuns e um loteamento de chácara.

Foram identificados 8 empreendimentos de alto padrão, sendo sete loteamentos fechados localizados nos vetores Campinas-Mogi Mirim, D. Pedro-Itatiba e Santos Dumont e um conjunto de condomínios no Centro Metropolitano. No padrão médio-alto foram sete empreendimentos, sendo seis na forma de condomínio fechado de casas localizados nos vetores Campinas-Paulínia, D. Pedro-Itatiba e no Centro Metropolitano, e um em loteamento fechado no vetor Anhanguera-Sumaré. O maior número de empreendimentos foi de médio padrão, com 16, sendo nove loteamentos fechados, dois condomínios de terrenos e cinco condomínios fechados de casas, localizados em todos os vetores, exceto no Campinas-Mogi Mirim.

Os empreendimentos de padrão médio-baixo incluem dois loteamentos fechados de terrenos, um conjunto de condomínios de casa e um loteamento de chácaras nos vetores Anhanguera-Sumaré e Campinas-Paulínia e três condomínios fechados de casas nos vetores Anhanguera-Vinhedo e Santos Dumont. De baixo padrão foram apenas dois empreendimentos, os dois únicos loteamentos comuns, ambos localizados no Vetor Anhanguera-Americana.

Desses lançamentos, dois se caracterizam por envolver mais do que a venda do lote ou da casa para fins residenciais. Trata-se do Villa Flora e do Swiss Park, grandes empreendimentos que envolvem usos diversos e várias etapas de implantação.

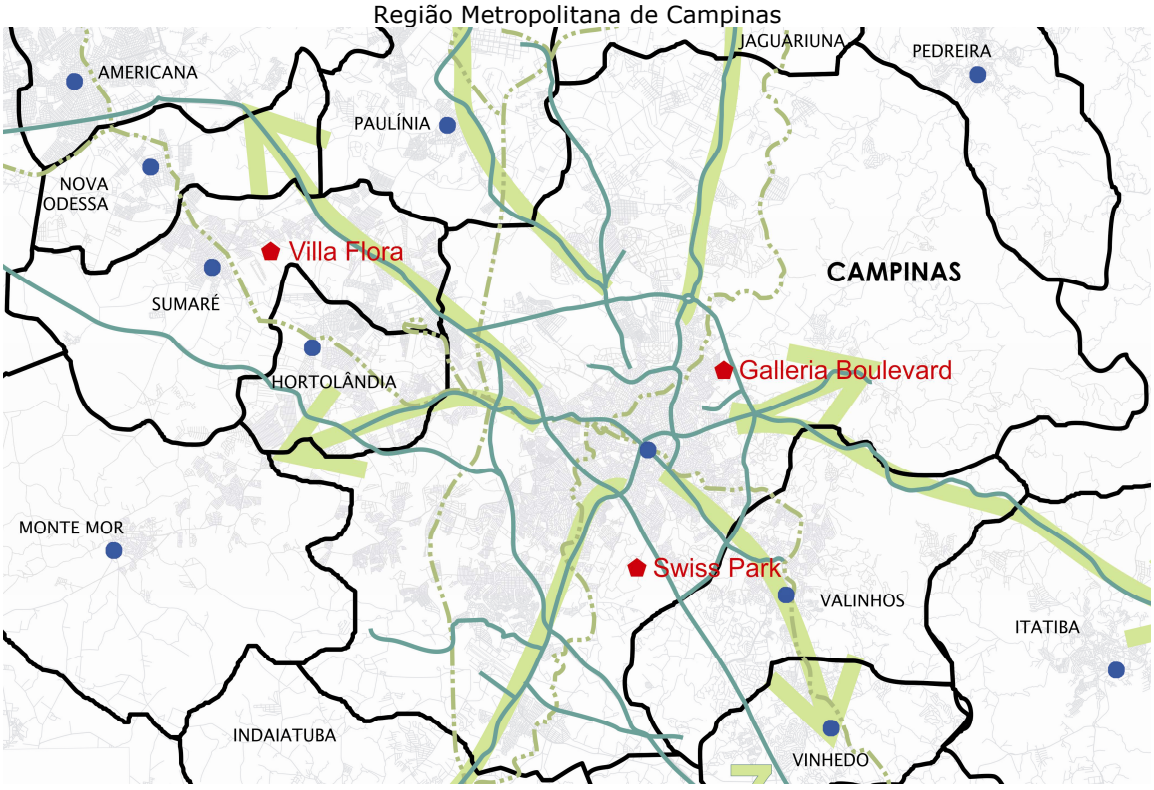
Outros dois são condomínios fechados que fazem parte de projeto maior que contempla diversos empreendimentos. O Carmel, condomínio fechado de casas de médio padrão, faz parte do Parque Prado, conjunto de empreendimentos em

[52] Na realidade uma burla à legislação de condomínios (Lei Federal 4591/64), que regulamenta o condomínio de edificação, não existindo a figura de condomínio de terreno. O que está sendo chamado de condomínio de terrenos, inclusive na propaganda, é o condomínio que é aprovado com um projeto de edificação padrão com a área mínima exigida por lei (nesse caso lei municipal), sendo que somente é entregue a área urbanizada, ficando cada proprietário responsável por construir sua residência. Para tanto, apresentam projeto substitutivo do projeto original aprovado. Esse tipo de procedimento tem sido questionado pelo Ministério Público.

implantação na Chácara Eglantina. O Galleria Boulevard, em implantação em gleba originada da Fazenda São Quirino, propõem um conjunto de 5 condomínios de alto padrão, integrados por uma via onde se localizam os equipamentos de lazer.

Para analisar os produtos que o mercado imobiliário tem oferecido às diferentes faixas de renda e os elementos utilizados na sua divulgação, foram selecionados o Villa Flora, o Swiss Park e o Galleria Boulevard. Esses três empreendimentos apresentam padrão diferenciado, estão localizados em diferentes vetores de expansão e foram considerados empreendimentos representativos das novas formas urbanas pela concepção do projeto, pela localização e articulação regional, pela dimensão da área e dos recursos mobilizados. (Figura 4.1)

Figura 4.1
Localização dos empreendimentos em relação aos vetores de expansão
Região Metropolitana de Campinas



Base cartográfica da EMPLASA, 2003.

A escolha desses empreendimentos baseia-se na hipótese de que possam revelar, de maneira mais evidente, como o mercado tem traduzido e incorporado o "morar bem" das diferentes faixas de renda e como isso se contextualiza no espaço metropolitano. Os empreendimentos mais complexos, ao cunharem sua marca, apontam a direção do mercado imobiliário, pois na esteira desses grandes empreendimentos são lançados inúmeros outros. Eles também moldam a legislação urbanística, posto que, em geral, não se enquadram na legislação vigente, obrigando muitas vezes a alteração de leis e estabelecimento de trâmite especial para sua aprovação e viabilização. Os três empreendimentos são voltados para o mercado regional, têm como referência o fácil acesso ao sistema rodoviário e, de diferentes formas, oferecem segurança.

O Galleria Boulevard é voltado para camadas de mais alto poder aquisitivo. São 315 unidades habitacionais, com preços entre R$ 300 e 800 mil, que estão sendo implantadas em gleba de 76 mil metros quadrados, próxima à Rodovia Dom Pedro I. Essa área é originária da Fazenda São Quirino, tratada no capítulo 3 deste trabalho e faz parte do complexo de empreendimentos que inclui o Shopping Galleria, Hotel e modernos prédios de escritório. Está localizado no Centro Metropolitano e é o único entre os três que não foi parcelado na forma de loteamento, não possuindo nenhuma área pública.

Na Via Anhanguera (Vetor Anhanguera-Vinhedo), em área de 5 milhões de metros quadrados, está em implantação o Swiss Park. São cerca de 5 mil lotes, com área entre 360 e 720m², destinados às faixas de renda média, com preços entre R$ 85 e R$ 140 mil. O terceiro empreendimento, Parque Residencial Villa Flora, cujo processo de aprovação foi tratado no capítulo anterior, está em implantação desde o ano de 2000, em área de 800 mil metros quadrados, situada em Sumaré, próxima à Via Anhanguera, no Vetor Anhanguera-Sumaré. São cerca de 4 mil unidades habitacionais destinadas às camadas de renda médio-baixa, com preços entre R$ 54 e R$ 175 mil.

Somente o Galleria Boulevard possui estrutura de comércio e serviços no seu entorno. O Swiss Park e o Villa Flora têm incluído em seus projetos áreas e edificações comerciais. O Villa Flora, localizado em avenida de ligação regional, entre o centro de Sumaré e a Via Anhanguera, permitiu desde o início da sua implantação a

utilização do transporte público regional, item essencial para garantir a mobilidade de grande parte de seu público alvo.

4.2.1 Galleria Boulevard

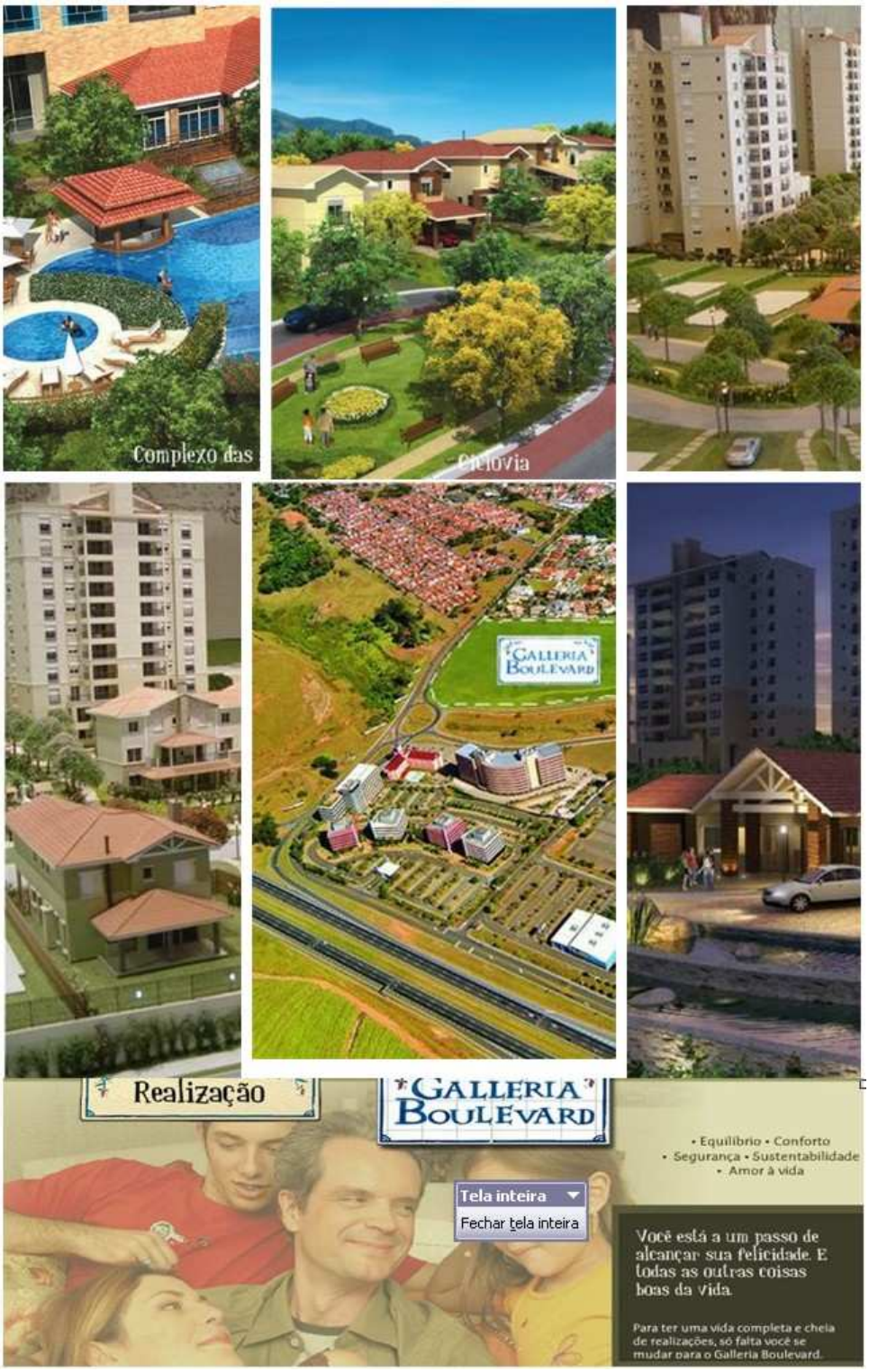
Localizado em uma das áreas mais valorizadas de Campinas, como destaca sua propaganda, o Galleria Boulevard é composto por cinco condomínios de alto padrão, distribuídos por "ruas e alamedas largas e agradáveis convidando a todos para passeios com um mix de culturas e idades dentro de um só lugar... Há ainda um agradável boulevard, uma via privada de 800 m de comprimento integrando os 5 condomínios". Com isso, o empreendimento oferecerá "mais de 60 itens de lazer para todas as idades." (Correio Popular, 01/10/06) (Figura 4.2)

A diversidade dos moradores fica por conta das diversas opções de residência: apartamentos, de 131, 176 e 231 m²; casas, de 181 a 249 m² e *townhouses* (casas sobrepostas, uma térrea e dois sobrados), de 122 e 156 m². A divulgação do empreendimento destaca o resgate dos valores do passado e o estímulo do convívio social, como a comodidade de acessar quase tudo a pé, cuja inspiração viria dos conceitos do Novo Urbanismo, corrente urbanística que surge basicamente como resposta ao incontido crescimento dos subúrbios nos Estados Unidos.

> *"Localização é fator importante para o Novo Urbanismo. / Estrutura de serviços básicos e de lazer nos arredores do Galleria Boulevard, bem como fácil acesso às principais rodovias e ao centro da cidade, facilitam o dia-a-dia." (Correio Popular, 01/10/06)*

De fato, é a localização que possibilita oferecer um produto imobiliário exclusivamente residencial voltado para camadas de alta renda, uma vez que ao redor já estão edificados um shopping center, um conjunto de escritórios e um hotel, na região onde se concentram os investimentos imobiliários e em infra-estrutura, que andam sempre juntos. Isso também é explicitado na divulgação do empreendimento:

Figura 4.2
Imagens publicitárias do Galleria Boulevard



Fonte: http://www.galleriaboulevard.com.br.

> *"Rodovia Dom Pedro é o principal eixo de atração de investimentos da região. / Região concentra grande parte dos investimentos empresariais e residenciais, liga Campinas a várias cidades do interior e importantes rodovias e já recebe 40% dos recursos destinados a novos empreendimentos. / Uma das áreas mais valorizadas da Região de Campinas.....Tal revolução econômica é compreensível. Para se ter uma idéia, desde a duplicação da rodovia nos dois sentidos, o metro quadrado passou a ser um dos mais caros da cidade." (C. Popular, 01/10/06)*

Podemos identificar pelo menos dois valores que não primam pela exclusividade que este empreendimento pretende imprimir como marcas de prestígio para as camadas de alta renda: a moradia coletiva e o compartilhamento de espaços de lazer. Para o empreendedor, esses atributos permitem melhor aproveitamento do terreno e maior oferta de itens de lazer, sendo usados como um diferencial para o produto oferecido.

Como destacou Teresa Caldeira (2000), conferir prestígio a grandes condomínios fechados em áreas distantes, no caso de São Paulo em grande parte condomínios verticais, exigiu mudanças nos valores das classes altas, tanto no que se refere à moradia coletiva quanto à localização. O paradigma da residência digna e evidência de status era o modelo da casa isolada no lote individual, enquanto habitação coletiva se relacionava à moradia popular[53]. Com relação à localização, a inversão da relação centro-periferia, quando o centro era associado aos ricos e a periferia aos pobres (CALDEIRA, 2000, p. 259-60).

Podemos dizer que na RMC, onde a periferia pobre ficou mais restrita a algumas regiões e municípios do entorno do Centro Metropolitano e onde, desde os anos 1970, já havia áreas de prestígio distantes do centro (loteamentos fechados), a localização periférica como paradigma de morar bem não exigiu muito esforço, tendo sido o seu diferencial. Já a valorização da moradia coletiva parece estar em construção e exigir a contraposição com o modelo de casas isoladas, como vemos no Galleria Boulevard. Na RMC predomina e goza de grande prestígio o loteamento fechado, onde cada proprietário constrói sua casa. Mesmo o condomínio de casas voltado para as faixas de renda elevada, onde há padronização do projeto e a área privativa é bem menor do que o lote tradicional, está sensivelmente abaixo na hierarquia do morar bem.

[53] Habitação coletiva era a denominação que se dava às estalagens e cortiços no Rio de Janeiro oitocentista. (VAZ, 2002)

O Galleria Boulevard propôs diversos padrões de moradia para ampliar a gama de prováveis compradores, garantindo retorno compatível com o alto custo da terra. Além disso, esse padrão viabilizou o empreendimento dentro das limitações da legislação urbanística, uma vez que está localizado em zona de ocupação residencial horizontal, exigindo autorização especial da municipalidade para a construção vertical. Para revestir de glamour e, ao mesmo tempo, se contrapor ao padrão de ocupação mais extensivo do loteamento fechado, foi buscar referências na corrente do Novo Urbanismo norte-americano.

Destacando o "mix de culturas", a possibilidade de fazer "quase tudo a pé" e o "fácil acesso ao centro da metrópole", a propaganda procura ressaltar que o morador desse empreendimento vai desfrutar de condições que "os outros" tiveram ou vão ter que abrir mão, no caso dos grandes loteamentos fechados distantes de tudo.

Sua propaganda utiliza argumentos que colocam como desvantagem o que é vendido como privilégio nos loteamentos fechados em áreas distantes dos centros urbanos, como o isolamento, a exclusividade e a dependência absoluta do automóvel. Embora, devido ao estilo de vida predominante entre as camadas de alta renda e as características do sistema viário e dos empreendimentos do entorno, que privilegiam o acesso por automóvel, seja difícil imaginar que os moradores desse empreendimento percorram a pé a distância de cerca de duas quadras entre o local e o shopping mais próximo.

Os empreendedores foram também obrigados a criar uma figura pouco comum entre condomínios, principalmente de alta renda, o compartilhamento de áreas comuns, que em geral são "exclusivas", entre os diversos condomínios que compõem o empreendimento. Na prática é isso que está sendo chamado na propaganda de "mix de culturas" e que permite oferecer "mais de 60 itens de lazer".

O "mix de culturas" também traz à tona o reconhecimento da pobreza cultural trazida pela pouca diversidade presente nos condomínios fechados em geral. O Galleria Boulevard procura distinguir-se, embora se trate de um "mix" entre iguais, posto que a diferença proposta é apenas na tipologia das moradias, com preços entre R$300 e 800 mil, e na possibilidade de uso das áreas comuns de cada condomínio apenas por moradores dos outros condomínios que formam o empreendimento.

Portanto, a oferta de moradias para diferentes camadas socioeconômicas, a mescla de funções, o resgate do convívio e da diversidade cultural em áreas públicas, a redução do uso do automóvel e o incentivo ao uso do transporte coletivo, pregados pelo Novo Urbanismo, são bastante relativizados nesse projeto. Tomando esses elementos, entre os empreendimentos em análise, o Villa Flora é aquele que chega mais próximo das orientações do Novo Urbanismo.

Destaca-se que a propaganda do Galleria Boulevard não faz referência explicita à segurança, como se fosse uma questão que de tão óbvia não precisasse mais ser explicitada, e o empreendimento estivesse já em outro patamar, buscando garantir aos moradores qualidades mais elevadas, as quais as condições atuais de vida suprimiram das grandes cidades.

4.2.2 Swiss Park

Na direção contrária ao Novo Urbanismo está o Swiss Park, com seus cinco milhões de metros quadrados e como mote principal da propaganda o fechamento/segurança ("Tripla Segurança"), a separação de usos, o isolamento e a exclusividade de cada residencial. Entre os três empreendimentos em análise trata-se do produto mais tradicional: a venda do lote individual para construir, em 19 loteamentos estritamente residenciais. O seu diferencial fica por conta das áreas de preservação, exigidas por lei, que resultam em cerca de um milhão de metros quadrados, e nas áreas comerciais que já possuem edificações para equipamentos de grande porte. (Figura 4.3) Na propaganda é apresentado com as seguintes manchetes:

> *"Swiss Park Campinas surpreende o mercado com projeto inovador. Campinas recebe o primeiro complexo urbanístico da região."*
>
> *"Numa área de mais de 5 milhões de m², o Swiss Park Campinas inaugura um complexo urbanístico planejado para oferecer tudo que você sonhou e muito mais. São 19 loteamentos fechados de terrenos com portarias e lazer totalmente independentes, servidos por uma completa infra-estrutura de segurança e conveniência. Tudo isso num espaço com imensa área verde preservada, onde era a Fazenda Bradesco e será o lugar perfeito para você construir sua felicidade."*
>
> *"Imensa área verde: 1 milhão de m² de área verde;*

> *bosques, praças e ruas arborizadas; 17 lagos; Jardim Botânico Swiss Park com pista de Cooper."* (Folha de São Paulo, Caderno Cotidiano, domingo, 8/10/2006, página dupla central)

Grande parte da área verde é Área de Preservação Permanente e não terá acesso público, nem para os moradores, será cercada. A única área verde que terá acesso público é a destinada ao Jardim Botânico.

Como explicitou um corretor imobiliário do empreendimento, comparando com o Parque Ecológico de Campinas[54], o Jardim Botânico não precisa ser fechado como os residenciais, pois quase ninguém além dos moradores irá freqüentá-lo. O Jardim Botânico terá um único acesso por uma avenida interna do Swiss Park, não será trajeto preferencial de transporte coletivo e não está prevista área de estacionamento. Isto é, a única área pública do empreendimento foi concebida de modo a inibir seu uso por um público mais amplo, principalmente aqueles que utilizam transporte público.

A região onde se localiza o Swiss Park, embora relativamente próxima ao centro de Campinas, é uma grande área delimitada por duas rodovias, a Anhanguera e a Estrada Velha de Indaiatuba (SP-73). A área urbana mais próxima é formada por bairros populares, alguns ainda pouco ocupados, por favelas e pelo Parque Oziel, bairro que se originou da maior ocupação de terra ocorrida na região, hoje em fase de regularização. Portanto, o empreendimento tem de se vender exclusivamente por aquilo que pretende oferecer, uma vez que o entorno tem mais elementos que comprometem o produto imobiliário em pauta do que o alavanquem.

A busca do mercado regional evidencia-se tanto pela divulgação em jornal de abrangência nacional (Folha de São Paulo), como pelo texto publicitário:

> *"Perto de tudo: rodovia Anhanguera, km 89,5; a 10 minutos do centro de Campinas; a 45 minutos de São Paulo." (Folha de São Paulo, Caderno Cotidiano, domingo, 8/10/2006, página dupla central)*

[54] Parque localizado na Rodovia Heitor Penteado, na porção nordeste do Centro Metropolitano, em área de predomínio de população de alta renda. Não há ligação direta por transporte coletivo entre os bairros predominantemente populares e esta região.

Figura 4.3
Imagens publicitárias do Swiss Park Campinas

Fonte: http://www.swissparkcampinas.com.br.

O mapa esquemático que acompanha o encarte mostra a Via Anhanguera e o cruzamento com a Rodovia Santos Dumont, com indicação do Shopping Campinas e do centro de Campinas.

Enquanto o Galleria Boulevard destaca a integração entre os condomínios, o Swiss Park chama a atenção para o fato das portarias e áreas de lazer dos 19 empreendimentos serem completamente independentes. Destaca-se ainda que a propaganda do Swiss Park não faz nenhuma referência a relações de convívio entre moradores ou de identidade com o lugar, sendo a segurança o tema dominante e a ampla área verde o elemento que busca criar a marca do empreendimento.

Pela própria dimensão dos residenciais e do sistema viário de articulação, não há muitas possibilidades de circulação a pé (ou bicicleta, por exemplo, não há referência a ciclovias), quer seja entre os residenciais ou entre estes e as áreas comerciais, devendo prevalecer a circulação por automóvel.

Embora a previsão para implantação da infra-estrutura seja de quatro anos, o ritmo de ocupação dos lotes residenciais deverá determinar, em boa parte, a implantação das áreas comerciais e de serviços. Nesse sentido, a destinação das áreas públicas para grandes equipamentos como o Centro de Excelência Desportiva, com recursos do governo federal (da ordem de 30 milhões de reais) (VIEIRA, 2006), que já está em implantação em área institucional do loteamento, ajudam a viabilizar a ocupação e valorizar o empreendimento.

Destaca-se que na área da Fazenda Sete Quedas, também conhecida como Fazenda Bradesco, funcionou o centro de processamento de dados do Banco Bradesco e outros departamentos, além da Fundação Bradesco, escola que atende 3 mil alunos e que continuará a operar no local.

Do uso anterior restaram seis edifícios de grande porte que servirá a futuras instalações comerciais do empreendimento, tais como hipermercados, lojas de material de construção, colégios ou faculdades, academias de ginástica e *mall center*, entre outros. Para ocupação do edifício de 17.500 m² de área construída, há negociação com o governo municipal e federal para implantação de uma Universidade Federal de Tecnologia. (VIEIRA, 2006)

Dessa forma, a ocupação de áreas públicas ou com equipamentos públicos ajudam a valorizar o empreendimento e dar suporte para sua ocupação. Ressalta-se que as notícias referentes a esses investimentos públicos, inclusive com a visita de ministros à área, foram divulgadas na mesma época do lançamento do empreendimento.

A venda de um empreendimento desse porte também exige estratégias que viabilizem recursos para sua implantação e garantam sua contínua valorização. No caso do Swiss Park, como se trata de 19 loteamentos, de 200 a 400 lotes cada um, houve o chamado pré-lançamento, antes da divulgação mais ampla, dos primeiros quatro loteamentos, com os lotes sendo vendidos a partir de R$ 68 mil, conforme informação do plantão de vendas. Após o lançamento através de jornais, panfletos e *outdoors*, teve início a venda do quinto loteamento, com lotes a partir de R$ 85 mil, e os lotes comerciais a partir de R$ 400,00 o metro quadrado. Isto é, houve uma "valorização" de 25%. Está prevista, ainda, campanha pela televisão, em horário nobre, quando provavelmente serão lançados outros loteamentos e com preços mais elevados.

As grandes áreas edificadas já existentes, destinadas ao comércio e serviços, serão alugadas pelo empreendedor, que também será responsável pela gestão de todo o empreendimento. Para sua manutenção está prevista taxa de condomínio, uma residencial ou comercial, relativa à manutenção de cada loteamento e cada conjunto comercial, e outra taxa de condomínio geral, destinada à manutenção das áreas comuns. Assim, à medida que o empreendimento for ocupado, o empreendedor irá capturar a valorização quer na venda de lotes remanescentes, especialmente os lotes comerciais, como na locação das grandes áreas comerciais.

Essa área é objeto de estudo para implantação de empreendimentos imobiliários desde meados da década de 1990. Projeto anterior contemplava maior densidade (cerca de 72 mil pessoas, quando totalmente implantado, contra 32 mil do atual[55]) e complexidade de ocupação, com grande diversidade de usos e tipos de moradia, com o objetivo de estabelecer ali um sub-centro regional. Um dos entraves para a implantação de um projeto dessa natureza, segundo profissional que participou de sua

[55] Conforme Decreto Municipal 14.920/04 que dispõe sobre a regulamentação das diretrizes para implantação de loteamentos na Fazenda Sete Quedas.

elaboração[56], refere-se à falta de regras claras, de critérios de análise e de mecanismos de aprovação de empreendimentos mais complexos, nos níveis municipal e estadual, que agilizem a aprovação e dêem o suporte legal necessário para garantir a implantação de empreendimentos que envolvem um grande número de agentes e exigem grande aporte de recursos por um período de tempo relativamente longo (15 a 20 anos de implantação).

4.2.3 Villa Flora

Trata-se do primeiro grande empreendimento destinado ao mercado de renda média baixa da RMC, sob responsabilidade da Rossi Residencial, empresa tradicional do ramo imobiliário de âmbito nacional. A localização em Sumaré parece ter sido determinada pela excelente acessibilidade regional, pela disponibilidade de grandes extensões de terra a preço relativamente mais baixo do que a média regional e por ser destino de elevado fluxo migratório proveniente de Campinas.

Sumaré é um município industrial, cuja expansão residencial deu-se através de precários loteamentos populares, distantes da sede municipal, assumindo o caráter de periferia pobre da metrópole. O Residencial Villa Flora possui elementos bastante distintos de qualquer outro empreendimento da região. Situa-se em área ainda pouco ocupada, entre a Via Anhanguera e a sede do município. No período de sua aprovação o sistema viário de acesso estava parcialmente implantado.

O empreendimento destaca-se por propor uma ocupação ordenada, com preocupações ambientais e estéticas, para uma faixa de renda que não tem acesso a um produto com essas qualidades situado no Centro Metropolitano. (Figura 4.4)

Foi grande o impacto deste empreendimento na região onde se localiza. Como indicado no item 3.4, após o início de sua ocupação, a avenida de acesso (Av. da Amizade) foi concluída, contando com duas pistas e canteiro central. Em parte da gleba original, com frente para a avenida, foi implantado um supermercado e, provavelmente, outras atividades foram atraídas para o entorno com o início da ocupação dos condomínios.

[56] Entrevista com o arquiteto Fuad Jorge Cury, em 26/11/2006.

A demanda atraída pelo Villa Flora possui renda mais elevada do que a prevista originalmente, surpreendendo o próprio empreendedor. Em função disso houve alterações nas características das unidades habitacionais previstas no projeto inicial, aumentando a participação de casas de três dormitórios com suíte, em detrimento das unidades menores.

São casas e apartamentos de um a três dormitórios e área entre 46 e 138 m², com uma vaga de garagem. Os condomínios são compostos por diferentes tipologias de habitação, entre casas e apartamentos, com implantação que respeita a topografia do terreno e cuidados paisagísticos que garantem um bom resultado estético do conjunto. A propaganda do empreendimento destaca:

> *"Um bairro planejado que valoriza o contato com a natureza como nenhum outro".*

A infra-estrutura completa, a existência de parques, praças e centro comercial, além da proximidade com Campinas ("a 20 minutos do centro de Campinas") também são elementos de destaque nos folhetos promocionais.

Já foram edificadas mais de 2000 casas em cerca de 30 condomínios. Com a elevação dos preços dos imóveis, ocorrida desde o lançamento do empreendimento, e a correspondente elevação da faixa de renda do público alvo, parece que os temas da segurança e da valorização ganharam mais espaço na propaganda. Anúncio recente destacava:

> *"Seguro para viver e para investir. Isto é Villa Flora"*
>
> *"Villa Flora cresce e valoriza sem parar"*
>
> *"173 mil m² de praças e parques; segurança 24 horas; infra-estrutura completa"* (Correio Popular, 01/10/06)

Diferente do Swiss Park, cujas áreas de lazer dos 19 loteamentos não são públicas e têm uso restrito apenas aos moradores, e muito mais próximo do Novo Urbanismo do que o Galleria Boulevard, onde as ruas e áreas comuns são privadas, no Villa Flora os condomínios não são fechados e as áreas públicas destinadas ao lazer continuam públicas e abertas à circulação. Neste há uma maior diversificação socioeconômica entre os moradores (existem desde apartamentos de R$ 54 mil até casas de R$ 175 mil), o comércio e serviços locais podem ser alcançados a pé, assim como há facilidade de utilização do transporte coletivo metropolitano.

Figura 4.4
Imagens publicitárias do Villa Flora

Fonte: http://www.rossiresidencial.com.br.

Do ponto de vista ambiental, um empreendimento dessa natureza, cujo produto é a habitação e não apenas o lote, tem mais condições de garantir uma adequada ocupação urbana. A implantação da infra-estrutura completa, inclusive com estação de tratamento de esgoto, a preservação das áreas frágeis, a qualidade do espaço construído e menor consumo de solo, além de não permitir a retenção especulativa de terrenos, evita a ociosidade da infra-estrutura instalada e abre a possibilidade de atender uma demanda de características socioeconômicas variadas.

A ocupação logo após a conclusão de cada condomínio e a densidade do conjunto também viabilizam a implantação de atividades comerciais, de serviços e institucionais. Essas condições somadas à qualidade estética do conjunto e à acessibilidade da localização, parecem atender a necessidade de recriar um lugar de pertencimento para uma população cuja mobilidade cotidiana cada vez mais intensa, já não pertence a cidade nenhuma.

Nesse sentido, evidencia-se ainda o projeto de desenvolvimento comunitário, realizado por uma organização não governamental com o apoio do empreendedor, e a estruturação da Associação de Moradores que, desde 2002, é responsável pela administração do bairro, também com suporte da Rossi, e que são divulgados pela empresa como diferenciais do empreendimento.

O objetivo do projeto desenvolvido pela ONG é sensibilizar os moradores para o desenvolvimento de valores humanos e estimular a vida em comunidade, segundo informe publicitário.

A associação de moradores é formada pelos síndicos de todos os condomínios e realiza suas atribuições com recursos que advém de um percentual da taxa de condomínio. A Associação tem diversas responsabilidades sobre as áreas públicas, que se confunde com o papel do poder público. Atualmente funcionam cinco diretorias: meio ambiente, manutenção e limpeza, cultura, esporte e lazer, comunicação e segurança.

A atuação da Associação de Moradores tem sido fundamental para manter as características do projeto proposto e isso é de suma importância quando se

considera que é um empreendimento que está sendo implantado em etapas e que a ocupação de uma etapa contribui para a valorização da subseqüente.

No caso do Galleria Boulevard, a área onde está sendo implantado faz parte das glebas oriundas da Fazenda São Quirino, que resultaram da desapropriação por valor simbólico das áreas destinadas ao sistema viário, como visto no Capítulo 2 deste trabalho. Nesse processo não houve reserva de área pública para equipamentos, como tem ocorrido em várias áreas de grande interesse imobiliário em Campinas, e que pode ser comprovada pelo pequeno número de parcelamentos na forma de loteamento registrado no Centro Metropolitano.

Outro aspecto a se destacar é a densidade bruta (considerando a área total do empreendimento pelo número de unidades habitacionais). No Swiss Park é de cerca de 1.000 m² por unidade habitacional, contra cerca de 200 m², no Villa Flora, e cerca de 240 m² no Galleria Boulevard. (Quadro 4.2)

Quadro 4.2
Características dos Empreendimentos
Villa Flora, Swiss Park, Galleria Boulevard

Empreendimentos	Villa Flora	Swiss Park	Galleria Boulevard
produto	casas assobradadas de 1 a 3 dormitórios com suíte e apartamentos (prédios de 2 a 3 pavimentos) - 8 modelos; Área de 46 a 138 m². Em cerca de 50 condomínios.	terrenos de 360 a 720 m² em 19 loteamentos fechados	casas, apartamentos e townhouses (conjunto com 1 casa térrea e 2 sobrados); de 3 e 4 dormitórios com 1 ou 2 suítes); Área de 122 a 249 m² . Em 5 condomínios interligados
forma de parcelamento	loteamento com lotes de 1 mil a 15 mil m², para implantação de condomínios residenciais e áreas comerciais, reserva de áreas públicas institucional, para equipamentos urbanos e de lazer	loteamento com lotes residenciais de 360 a 720 m², lotes comerciais, para futura edificação e edificados, e reserva de áreas públicas de preservação ambiental, institucional, para equipamentos urbanos e de lazer	parcelamento de gleba sem reserva de área pública
área do empreendimento	800 mil m²	5 milhões de m²	76 mil m²
número de unidades	4 mil	5 mil	315
área média do terreno por unidade habitacional	200 m²	1.000 m²	241 m²
preço	R$ 54 a R$ 175 mil	de R$ 85 mil a R$140 mil	de R$ 300 a R$ 800 mil
Empreendedor	Rossi Residencial	AGV empreendimentos	Rossi Residencial e Cyrela

Fonte: Folhetos promocionais, matérias e propaganda em jornais e visitas ao stand de vendas.

Considerando a tendência do mercado imobiliário, verificada na RMC, de expansão urbana através de loteamentos fechados de baixa densidade, a crescente

massificação da demanda e a conseqüente pouca diversidade cultural e de renda, característica desses empreendimentos, quanto maior a área, maior o isolamento das famílias e mais distante as possibilidades de contato com o "outro". Junta-se a isso a tendência cada vez mais presente na propaganda imobiliária de transformar a moradia em clube, onde viver é um prazer vinte e quatro horas por dia, isso sem precisar sair de casa, é o mais recente apelo do marketing imobiliário.

Como visto, na RMC esses empreendimentos estão ocorrendo em todos os vetores de expansão e, dependendo dos produtos imobiliários oferecidos, são mais ou menos densos. Quando se trata de empreendimentos de lotes, a densidade é mais baixa e, considerando a redução do crescimento demográfico e a grande quantidade de empreendimentos desse tipo, deve crescer a quantidade de lotes que restarão vagos por um longo período de tempo, se é que chegarão a ser ocupados. No Centro Metropolitano, devido ao alto preço da terra e às externalidades já existentes, tendem a predominar empreendimentos voltados para faixas de renda mais elevada e cujo produto é a unidade habitacional com maior densidade.

4.3 O Discurso da Qualidade de Vida e as Variantes do Processo de Tomada de Decisão dos Moradores

Neste contexto metropolitano, quais os elementos do discurso da qualidade de vida (e outros) que interferem no processo de tomada de decisão daquelas famílias que podem escolher onde morar? O que têm feito com que esta decisão passe por estes novos empreendimentos?

Visando qualificar o contexto de produção do espaço metropolitano, realizamos uma série de entrevistas com famílias que optaram por tais empreendimentos, procurando identificar os elementos que contribuíram em suas escolhas. A partir dos seguintes componentes do discurso da qualidade de vida: Acessibilidade/mobilidade, Preço, Ambiente/saúde, Comunidade/Identidade/lugar, Segurança e Lazer, procuramos identificar aqueles que interferem de forma mais significativa nas escolhas do onde morar, apontando também as insatisfações e as incompletudes dos produtos ofertados pelo mercado imobiliário.

As entrevistas foram realizadas com famílias residentes em loteamentos fechados de padrão médio e médio alto de Campinas e no Residencial Villa Flora, condomínio de casas de padrão médio baixo, em Sumaré.

O desejo de morar em casa, principalmente pela possibilidade de mais espaço e maior liberdade para os filhos, e considerando que a única alternativa para isso, hoje em dia, são os condomínios e loteamentos fechados, são os principais argumentos das famílias que optam por esse tipo de empreendimento na cidade de Campinas.

A degradação da cidade, a violência, a falta de manutenção dos espaços públicos são citados como motivos que inviabilizam a vida na cidade, e o condomínio fechado é tido como o lugar possível "para ter uma casa confortável", "dormir de porta aberta", "acordar com os passarinhos" ou "deixar os filhos com mais liberdade", conforme algumas expressões que justificam as escolhas por esses empreendimentos. A não ser quando a cidade é objeto de preocupação do entrevistado, a relação do loteamento fechado com a cidade não é posta em questão.

Ter maior convívio social não é uma expectativa para a maior parte das famílias entrevistadas, e as que tinham essa expectativa se frustraram. As relações costumam se restringir aos pais de crianças que estudam na mesma escola. Já a liberdade que gozam as crianças nesses espaços preocupa alguns pais, principalmente quando atingem a adolescência. Parece que é nessa faixa etária que a falta de limites da família e do espaço surge como problema.

A dependência do carro para as atividades mais simples, como comprar um pão ou levar e trazer os filhos em suas atividades, até que tenham condições de dirigir, já faz parte da rotina de grande parte das pessoas de rendas mais elevadas. Como a rua e a própria cidade já saiu do cotidiano dessas famílias, a questão da limitação de contato com outros grupos sociais imposta nesses empreendimentos de forma mais direta, principalmente às crianças, bem como a distância entre a moradia e as demais atividades da família, não aparecem como questões relacionadas ao tipo e localização da moradia.

Para as faixas de renda média, a possibilidade de comprar o lote para construir viabiliza o desejo de morar em loteamento fechado, uma vez que permite

fazer o investimento em etapas, embora, em muitos casos, para atingir esse objetivo tenha que se endividar, trabalhar mais e abrir mão de atividades de lazer, como viagens, restaurantes etc. Além disso, a elevação dos gastos da família no novo endereço não é considerada na hora da escolha, por grande parte das pessoas, que vão incorporando aos poucos as novas demandas como um segundo carro, maior consumo de tempo e de combustível, maior gasto com a casa, entre outros fatores.

Destaca-se que na maior parte dos loteamentos fechados há exigência de área mínima para construção e um padrão construtivo dominante, que mantém a constante valorização do bem. Considerando que, para as faixas de renda média, a casa é o maior patrimônio da família, além do que diz sobre sua inserção na sociedade, esta é objeto de constante investimento.

A escolha da localização se dá, em geral, por região, considerando a proximidade do local de trabalho de um dos genitores ou da escola dos filhos. A beleza natural da região, o verde de gramados e jardins e a perspectiva de um padrão de urbanização e ocupação homogêneo e ordenado parece também exercer influência na escolha.

Considerando as entrevistas realizadas em Campinas, embora haja diversas questões consideradas na escolha, os elementos mais significativos permanecem atrelados aos mais imediatos e cotidianos: a escola e o trabalho. A importância da acessibilidade faz com que nas escolhas se priorize o fora do lugar, gerando certa tolerância a carências que o lugar apresenta, desde que haja a acessibilidade necessária para se suprir tais necessidades em outros lugares. A proximidade é trocada pela acessibilidade, incorporando ao cotidiano das famílias outros riscos que em geral acabam não entrando na sua conta. A liberdade que os filhos podem usufruir intra-muros é contrastante com a perda dela fora deles, aumentando sua dependência e a rigidez dos deslocamentos, que têm de ser pensados e planejados com maior freqüência e intensidade.

Nas entrevistas aos moradores do Residencial Villa Flora, havia vários moradores vindos de Campinas, em geral, em busca de um padrão de moradia ao qual não tinham acesso na sede da metrópole. Ali encontraram todos os elementos visuais que compõem esse padrão (como um cenário), mas as relações, especialmente de trabalho, lazer, comércio e serviços, ficaram em Campinas, que embora a apenas 20

minutos, como diz a propaganda, resulta em um aumento da mobilidade, em geral em transporte privado, em uma rodovia de tráfego intenso.

Isso vale também para aqueles que vieram de outros municípios metropolitanos, onde os preços dos imóveis com as características de condomínio horizontal são mais elevados, como Valinhos.

O Villa Flora é descrito como o lugar onde a família achou tranqüilidade e segurança por um preço que podia pagar. Quase todos os entrevistados destacaram a valorização imobiliária ocorrida, e que por mais problemas que tivessem enfrentado, inclusive em relação à qualidade da construção da casa, do ponto de vista do investimento valeu a pena.

Devido a sua localização, o empreendimento tornou-se uma opção para funcionários das grandes empresas existentes na região, especialmente aquelas localizadas ao longo da via Anhanguera, estes compõem parte significativa dos adquirentes. As próprias empresas indicam o Villa Flora para seus funcionários, que antes iam morar principalmente em Campinas, ocorrendo nesses casos uma redução dos custos de transferência, por exemplo.

As questões da vida em condomínio, como barulho do vizinho, bagunça de criança e falta das relações que deixou no antigo local de moradia, são citadas como pontos negativos da mudança, mas mesmo os que pretendem voltar para sua cidade de origem não pensam em morar no mesmo lugar, no caso o bairro tradicional, as preferências são para outro condomínio ou apartamento.

Os entrevistados, de início, estabelecem pouca relação com o núcleo urbano de Sumaré, referindo-se ao município com expressões como "gosto de morar no Villa Flora, mas não em Sumaré", "Não moraria em Sumaré se não fosse aqui". Entretanto, parece que aos poucos vai se estabelecendo uma relação com o comércio e os serviços do município, devido, em parte, à dificuldade em manter essas relações no município de origem e, em parte, pelo fato da ocupação do próprio empreendimento atrair a implantação de novos usos no seu entorno.

Ressalta-se que para o lazer, os shopping centers de Campinas são os mais citados.

Vale lembrar que o Villa Flora não é um empreendimento fechado, embora haja uma única entrada com portaria, não há exigência de apresentação de documentos para entrar. As áreas públicas de lazer, implantadas pelo empreendedor e mantidas pela Associação de Moradores, continuam abertas à circulação. No entanto, morar no Villa Flora já distingue o morador no contexto de Sumaré.

Embora seja considerado um lugar seguro para viver e tenha poucos registros de roubos e assaltos, de acordo com a Associação de Moradores, há um movimento para transformar o loteamento em um bolsão residencial, com controle e restrição do acesso. O fato de participar diretamente da manutenção das áreas públicas, através da Associação de Moradores, é um dos argumentos apresentados por alguns moradores para justificar o fechamento.

Uma das questões que divide esse movimento é o aumento dos custos de manutenção, que incluiria, entre outras, a coleta de lixo e o pagamento e manutenção da iluminação pública, que seria de responsabilidade da Associação de Moradores. Isto é, em empreendimentos de padrão médio-baixo o custo de um serviço diferenciado ou exclusivo tem um limite bem objetivo que é a capacidade dos moradores arcarem com essa despesa.

Outro aspecto, que não é tratado neste trabalho, refere-se à moradia no processo de produção e reprodução das marcas de distinção e o papel do loteamento fechado no mercado de bens simbólicos e representações sociais (ROBERTS, 2002), que são utilizados na promoção dos empreendimentos imobiliários, e que tornam a escolha da moradia mais complexa do que uma questão de segurança e liberdade para os filhos.

No entanto, o mercado imobiliário também tem passado por alterações em seu ritmo, refletindo assim nos seus produtos e na forma de interpelar os consumidores. O ciclo do produto imobiliário se dá hoje com maior rapidez, e a dimensão dos empreendimentos é cada vez maior. Isso exige a mobilização de enormes recursos, ao mesmo tempo em que os processos de aprovação são complexos e morosos, exigindo um grande período de maturação.

Talvez por isso não interesse ao grande empreendedor a gestão pontual de alterações de zoneamento, como fazem os agentes do mercado imobiliário

locais. Aos grandes capitais imobiliários interessam os investimentos estratégicos em infra-estrutura, a garantia de uma legislação bastante flexível, que permita a análise e adequação caso a caso, e um poder público mais "proativo", que garanta algumas condições básicas para a implantação de grandes empreendimentos, em um contexto de rápidas mudanças. Se as mudanças são tão rápidas, mais importante ainda é a eficiência do marketing do produto, garantindo sua venda antecipadamente, daí uma das razões do crescente investimento em propaganda para seduzir o comprador[57].

O mercado trabalha com a idéia de que somente esses novos produtos são capazes de proporcionar a tão desejada qualidade de vida das pessoas. Mesmo que nas propagandas e na estratégia de venda, ou mesmo na fala de nossos entrevistados, os diferentes elementos componentes da qualidade de vida entrem no discurso, parece que ainda não conseguimos ultrapassar a ênfase econômica (MINAYO, 2002), estando presos à valorização imobiliária quando decidimos onde morar bem. Na verdade, todos os elementos da qualidade de vida foram incorporados ao produto condomínio fechado, reduzindo-os ao seu valor econômico.

Mesmo assim, as famílias não encontram o que querem. Têm de assumir perdas ao optar por tal modelo de moradia, por tais produtos. Não é fácil deixar seu bairro antigo, onde já possuíam conexões em comunidades e lugares. Mesmo que não haja a expectativa de que as promessas da propaganda se realizem, a pergunta que fica é: quais as outras opções?

Financiamentos são oferecidos com maior facilidade para empreendimentos novos, e os que têm sido construídos em locais estratégicos, com alta acessibilidade, têm se caracterizado pela sofisticação dos elementos agregados ao produto, todos componentes do discurso da qualidade de vida. O descompasso é evidente, mas como na prática a acessibilidade e a segurança acabam sendo os elementos mais valorizados no processo de tomada de decisão, pelo menos por enquanto as pessoas mantém uma alta satisfação, não porque o novo local de morada é o que se esperava, mas porque acreditam não haver outra opção melhor no mercado.

[57] E exemplos disso não faltam, no mês de dezembro de 2006, a campanha publicitária responsável por um empreendimento residencial na cidade de São Paulo divulgou na Folha de S. Paulo que em seis horas foram vendidos os 50 apartamentos de alto padrão, com preço médio de R$ 670 mil.

Uma das possíveis conseqüências dessa nova forma de produzir e vender a cidade é a continuidade de mais lançamentos imobiliários para as mesmas camadas de renda que hoje têm acesso ao mercado, a permanência de políticas urbanas que garantem a reserva de áreas com boa acessibilidade e infra-estrutura para esses empreendimentos e o abandono e degradação de áreas urbanizadas mais centrais das grandes cidades, até que alguma "política pública de revitalização" garanta um novo ciclo de valorização da área.

Mantida a preferência das famílias de faixas de renda média e alta por condomínios e loteamentos fechados, criada a possibilidade de acesso das camadas de renda médio-baixa a esse tipo de moradia, com a ampliação dos financiamentos, e permanecendo a tendência de empreendimentos de grande porte, haverá um contínuo aumento das áreas urbanizadas com baixa densidade de ocupação, localizadas de forma espalhada e afastada dos núcleos urbanos principais, com forte restrição a empreendimentos de interesse social, principalmente em função do preço da terra.

Evidencia-se, ainda, a possibilidade de grande parte desses empreendimentos permanecer com baixa taxa de ocupação, o que deve encarecer, senão inviabilizar, determinados serviços comuns.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho aqui desenvolvido analisou o processo de expansão urbana recente da Região Metropolitana de Campinas - RMC, com foco na ação do Estado, no papel de regulador do uso do solo, e na dinâmica do mercado imobiliário formal, no parcelamento da terra para fins urbanos e na implantação de grandes empreendimentos.

Procurou-se primeiro compreender o processo de expansão urbana no período de formação da metrópole de Campinas, pós 1970, articulando essa análise às transformações verificadas na organização das metrópoles contemporâneas.

A expansão urbana de Campinas evidencia características do processo de urbanização dispersa tal como o crescimento descontínuo do tecido urbano que se articula pelo sistema rodoviário. As características físicas e socioeconômicas do tecido urbano que se configura na sede metropolitana, no período 1970-1990, e sua relação com o núcleo urbano central determinaram, em certa medida, as possibilidades de inserção urbana das áreas localizadas nos diferentes vetores de expansão metropolitana.

A expansão do tecido urbano de Campinas, desde meados dos anos 1940, já apresenta características de descontinuidade. Entretanto, embora se verifique a ocorrência de processos que vão criar as condições de alteração da estrutura centro – periferia, esta se mantém até os anos 1980. Ainda se mantém a importância de sua área central pela concentração de atividades de comércio e serviços e pela verticalização, que se estendem aos bairros adjacentes ao centro. A periferia distante é aquela do loteamento popular precário e dos conjuntos habitacionais públicos.

Surgem também, nos anos 1970/80, loteamentos fechados e condomínios de casas, em áreas distantes do centro tradicional, voltados para camadas de alta renda. São ocupações urbanas descontínuas e periféricas com diferente conteúdo socioespacial daquela anteriormente apontada. Destaca-se que esse tipo de ocupação ocorre apenas na região norte/nordeste do município, direção oposta à periferia pobre que se formava no mesmo período. Essa diversidade de configurações do tecido urbano de Campinas vai se generalizar, nos anos 1990, tanto em Campinas como em outros municípios da RMC. A incorporação dos diferentes espaços à expansão metropolitana, que ocorre a partir dos anos 1990, será determinada pelas condições históricas de ocupação dos diferentes municípios, pela articulação de seus espaços pelo sistema rodoviário e pelas condições de acessibilidade ao centro da metrópole e à sua região norte/nordeste. Verifica-se que, embora a dispersão e a fragmentação sejam apontadas como características das metrópoles contemporâneas, na RMC existe um conjunto de forças endógenas que respondem e condicionam essas características.

Procurou-se explicitar as condições econômicas, de infra-estrutura, de mobilidade, de acessibilidade, e o papel das incorporações de grandes áreas que abrigam as estruturas físicas que dão suporte para a consolidação do caráter metropolitano da expansão urbana e para a disseminação das novas formas urbanas na RMC.

No contexto da dinâmica de reestruturação produtiva, as condições gerais internas ao país e os requisitos tecnológicos e organizacionais da grande empresa estrangeira levam a uma intensificação da desconcentração espacial da indústria no Estado de São Paulo e no Brasil. No Estado de São Paulo esse processo ocorreu de forma concentrada, posto que, no plano espacial, se concentrou em algumas poucas regiões, especialmente na região de Campinas. (LENCIONI, 1994)

As demandas geradas nesse processo encontram na Região Metropolitana de Campinas condições de infra-estrutura, com destaque para as modernas rodovias e ferrovias, ampla infra-estrutura aeroportuária, gasodutos, oleodutos, boa articulação com os portos de Santos e São Sebastião etc., que asseguram sua articulação com os principais mercados e cidades brasileiras, e com o mercado internacional.

Internamente à RMC, a partir dos anos 1990, a migração intra-metropolitana cresce em importância no arranjo regional e se intensificam os movimentos pendulares entre os municípios. São ampliadas as condições de acessibilidade com a realização de obras de duplicação, construção de marginais e melhorias não só nas rodovias, mas também em avenidas de ligação dos vetores de expansão com o Centro Metropolitano, evidenciando um dos importantes papéis do Estado como agente produtor do espaço.

Essas condições permitem, cada vez mais, a incorporação de todos os vetores de expansão ao mercado imobiliário formal voltado para os diferentes segmentos de renda. A expansão da mancha urbana da RMC, na década de 1990, indica um intenso processo de urbanização de áreas descontínuas da mancha existente. Além de empreendimentos de loteamentos tradicionais verifica-se disseminação de loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados, bem como a incorporação de grandes áreas, que terão importante papel na consolidação da urbanização dispersa.

Em um contexto de crescente concentração do capital imobiliário, o setor privado passa a atuar na escala da ação urbanística mais ampla na incorporação de grandes áreas. Na RMC destaca-se a incorporação de quatro grandes glebas localizadas no Centro Metropolitano, cuja dimensão da área e dos recursos financeiros mobilizados, a diversidade de usos previstos, os espaços resultantes e a forma de atuação dos agentes envolvidos evidenciam o surgimento das chamadas novas formas urbanas. Nessas áreas, três delas localizadas às margens da rodovia D. Pedro I, são implantados os principais shopping centers da região, além de outros empreendimentos destinados a comércio, serviços e residências, em condomínios e loteamentos fechados voltados para as camadas de média e alta renda, com amplo respaldo do poder público local, especialmente no que se refere à flexibilização da legislação urbanística.

Esses empreendimentos consolidam uma nova centralidade no contexto da urbanização dispersa, dada pelas condições de acessibilidade e as características da mobilidade, possibilitada pelas rodovias que cruzam a região e canalizam os principais fluxos de viagens pendulares para o Centro Metropolitano. As rodovias Dom Pedro I, Anhanguera e o Anel Viário, que delimitam o Centro Metropolitano, articulam os vetores

de expansão, potencializando as possibilidades de localização de comércio e serviços de âmbito regional.

Através da análise da legislação urbanística dos municípios de Campinas e Sumaré procurou-se discutir os limites e as possibilidades da regulação e gestão municipal da expansão urbana e de uso e ocupação do solo.

Campinas possui mais de 30 instrumentos de regulamentação urbanística em vigor, o que indica o dinamismo do mercado imobiliário, mas não garante que boa parte dos aspectos ligados à dinâmica do crescimento da cidade esteja regulada.

Apesar de terem sido aprovadas, nos anos 1990, leis de caráter mais amplo (Lei Orgânica, dois planos diretores, os Planos Locais de Barão Geraldo e da Área de Proteção Ambiental (APA) de Joaquim Egídio e Sousas), a maior parte das diretrizes e instrumentos urbanísticos propostos não foi regulamentada. Ao mesmo tempo, as leis de fechamento de loteamentos, de bolsão urbano e de ampliação do perímetro, que contrariam as diretrizes gerais propostas foram aprovadas, além de incompatibilidades da lei de uso e ocupação do solo que continuam em vigor. Como apontado em outros trabalhos (MIRANDA, 2002), prevalece a atuação na máquina pública de grupos de interesse ligados a segmentos do capital imobiliário como mecanismo que instrumentaliza processos de definição de normas de regulação e controle do uso e ocupação do solo.

Como se pode verificar, a própria legislação estabeleceu procedimentos de caráter específico para a aprovação de grandes empreendimentos em Campinas, permitindo o tratamento caso a caso. A instituição de figuras frágeis do ponto de vista legal, como a Comissão de Análise de Projetos Específicos, aliada à incipiente organização técnica para efetivar as regras urbanísticas estabelecidas, criou um alto grau de arbitragem técnica com grande subjetividade, dificultando o trabalho dos técnicos e, ao mesmo tempo, propiciando favorecimentos.

Em Sumaré, as primeiras leis urbanísticas datam dos anos 1970, com foco na atração da atividade industrial. No que se refere à ocupação residencial predominou o *laissez-faire*, característico da atuação do Estado em relação às áreas sem grande interesse para o mercado imobiliário, aliado à importância desse espaço precariamente construído como "solução" habitacional para as famílias de baixa renda.

A elaboração de legislação urbanística mais ampla para o município vai ocorrer a partir dos anos 1990, indicando a ampliação dos interesses do mercado imobiliário que irá se refletir na mudança das características dos empreendimentos aprovados.

Depois de um período de grande ampliação da área loteada de forma precária, entre meados dos anos 1970 e início dos anos 1980, somente em 1995 voltou a ocorrer aprovação de loteamentos em Sumaré, já com base no Plano Diretor do Município, Lei 2500 de 1992, que incluía os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O grande número e as características dos empreendimentos aprovados e em aprovação em Sumaré, a partir dos últimos anos da década de 1990, indicam mudanças na tradicional forma de expansão do tecido urbano do município, embora ainda predomine o loteamento tradicional. Ressalta-se a frágil estrutura técnica da prefeitura e a constante ingerência política no processo de aprovação de empreendimentos no município.

Destaca-se o empreendimento Parque Residencial Villa Flora como o exemplo mais significativo das novas formas urbanas no município de Sumaré. Trata-se de um grande empreendimento com preocupações estéticas e paisagísticas, tanto na implantação do loteamento e das edificações dos condomínios como nas áreas públicas comuns, com a construção de áreas comerciais e de serviços, equipamentos de esporte e lazer, com gestão condominial do conjunto, voltado para um público regional de renda médio-baixa.

Sua implantação em etapas permitiu ao empreendedor internalizar diversas formas de valorização, como a advinda da ocupação das etapas iniciais e da execução de obras públicas, especialmente de melhoria do sistema viário. Os recursos técnicos e financeiros necessários a um empreendimento dessa natureza só são viabilizados por empresas capazes de articular diversos agentes públicos e privados.

É evidente o interesse de um município como Sumaré em aprovar empreendimentos como o Villa Flora, quer seja pela atração de população de renda mais elevada do que a média do município e o que isso representa para o fomento de outras atividades, quer seja pela possível elevação da arrecadação municipal. Ao

mesmo tempo, esses empreendimentos também demandam investimentos públicos, especialmente na melhoria das condições do sistema viário do entorno, como pode se verificar no caso em pauta.

Quanto ao tipo de empreendimento de loteamento conjugado com a edificação, evidenciam-se diversos aspectos positivos, entre os quais se destaca a manutenção de áreas públicas, a não ociosidade da infra-estrutura instalada e a não retenção especulativa de terrenos. Entretanto, não há em Sumaré, e nos municípios brasileiros em geral, nenhuma exigência legal ou eventual diferenciação de parâmetros entre o simples parcelamento de terras e o parcelamento conjugado com a edificação, como permitir maior densidade, por exemplo. Ao contrário, verifica-se a disseminação da figura do loteamento fechado, além da possibilidade de regulamentação da figura de condomínio de lotes, em discussão no âmbito federal no processo de revisão da Lei 6766/79. Esses tipos de empreendimentos, que têm sido privilegiados pelos empreendedores na região, permitem ao proprietário fundiário e ao empreendedor auferir maiores lucros com menores investimentos e canalizam, em muitos casos, poupanças individuais na aquisição de terrenos como reserva de valor.

Entretanto, loteamentos fechados e condomínios de lotes colocam maiores problemas para o poder público e para a coletividade. Entre estes, destacam-se: a reserva e destinação de áreas públicas, a responsabilidade quanto à implantação e manutenção da infra-estrutura e de equipamentos urbanos e comunitários e a proteção dos recursos ambientais. Além disso, permite a manutenção especulativa de terrenos infra-estruturados, alimentando a continuidade da expansão urbana.

Verifica-se, de um lado, um mercado imobiliário em expansão, sendo que empreendimentos como o Villa Flora representam apenas uma pequena proporção da área parcelada, predominando o loteamento tradicional e ganhando espaço o loteamento fechado, com grande pressão sobre a expansão urbana. De outro, uma estrutura municipal com poucos recursos – legais, humanos e financeiros, para lidar com as forças que concorrem na incorporação do espaço urbano ou rural às dinâmicas metropolitanas.

Na RMC não se confirma a hipótese de que a localização das novas formas restringir-se-ia aos vetores menos impactados pela acelerada urbanização dos anos 1970. Os novos produtos imobiliários estão presentes em toda a região, embora os

ícones dessas novas formas localizem-se, preferencialmente, no Centro Metropolitano e na direção dos vetores de maior concentração das camadas de renda mais elevada.

Esse processo de expansão urbana envolve a disputa por recursos públicos limitados. No caso dos novos empreendimentos não se trata mais da infra-estrutura interna, que é por lei obrigação do empreendedor e condição fundamental para atingir as camadas de renda média e alta. A pressão passa a se concentrar, principalmente, em obras do sistema viário, grandes obras de infra-estrutura e equipamentos que possam viabilizar e valorizar os novos empreendimentos em áreas de interesse de determinados segmentos do mercado imobiliário. O atendimento a essas demandas ocorre em detrimento às demandas por melhoria da infra-estrutura e dos serviços públicos nos assentamentos populares, bem como à necessidade de investimentos na ampliação e qualificação de equipamentos e de espaços públicos para a população de baixa renda.

Procurou-se, ainda, analisar os produtos que o mercado imobiliário tem oferecido às diferentes faixas de renda, os elementos utilizados na sua divulgação e as razões dos moradores que optam por esses produtos. Foram analisados três empreendimento - Villa Flora, Swiss Park e Galleria Boulevard - que apresentam padrões diferenciados e foram considerados representativos das novas formas urbanas pela concepção do projeto, pela localização e articulação regional e pela dimensão da área e dos recursos mobilizados.

Através desses empreendimentos foi possível evidenciar como o mercado tem traduzido e incorporado o "morar bem" para as diferentes faixas de renda. Os empreendimentos mais complexos, ao cunharem sua marca, apontam a direção do mercado imobiliário, pois na esteira desses grandes empreendimentos são lançados inúmeros outros. Eles também moldam a legislação urbanística, posto que, em geral, não se enquadram na legislação vigente, obrigando muitas vezes a alteração de leis e estabelecimento de trâmite especial para sua aprovação e viabilização.

Destaca-se que os três empreendimentos são voltados para o mercado regional, têm como referência o fácil acesso ao sistema rodoviário e de diferentes formas oferecem segurança.

Para as camadas de alta renda a sofisticação do produto está na localização (na região de grande concentração de população de alta renda), nas amenidades do entorno, como os principais shopping centers e outros equipamentos de comércio e serviços de abrangência regional e nas características internas do produto. Diferentes tipologias habitacionais e inúmeros espaços internos de lazer e convívio compõem o "mix de culturas" e a possibilidade de fazer "quase tudo a pé" oferecidos pelo empreendimento analisado.

Em grandes áreas mais distantes do Centro Metropolitano, são oferecidos para as faixas de alta renda loteamentos fechados com lotes privativos de grande dimensão[58], em áreas com valorizados atributos naturais, como lagos e matas, dotados de moderna e sofisticada infra-estrutura urbana, de lazer e serviços, com fácil acessibilidade às áreas de concentração de equipamentos e serviços.

Grandes empreendimentos como o Swiss Park possibilitam a abertura de uma nova frente de valorização imobiliária, criando um novo espaço de moradia para as camadas de renda média em uma região da cidade cuja ocupação predominante é de bairros populares, favelas e ocupações. Isso ocorre com base na degradação simbólica do espaço tradicional da cidade, que viabiliza "a produção de outros que encarnem melhores condições de habitação, do ponto de vista objetivo e/ou subjetivo" (RIBEIRO, 1997, p. 128). Os principais elementos que caracterizam esse novo espaço são: o caráter fechado e exclusivo das áreas residenciais e dos seus equipamentos de lazer, as condições objetivas e subjetivas de segurança ("Tripla Segurança"), o contato com a natureza e a previsão de estrutura própria de comércio e serviços para atender a demanda dos moradores.

É grande o número de lançamentos de loteamentos fechados destinados às faixas de renda média e médio-baixa. Esse número só não é maior por não existir linha de financiamento específica para esse segmento, dependendo do financiamento direto dos empreendedores. As grandes empresas de incorporação estão estruturando-se para ampliar ou iniciar sua atuação nesse segmento, considerando a perspectiva de ampliação do crédito para compra de lotes pelo Sistema

[58] Em geral, lotes com área superior a 500 m².

Financeiro de Habitação, que esperam seja regulamentado com a aprovação do projeto de lei de revisão da Lei 6766/79[59].

Para as camadas de renda médio-baixa, o Villa Flora destaca-se por propor uma ocupação ordenada, com preocupações ambientais e estéticas, para uma faixa de renda que não tem acesso a um produto com essas qualidades em outras regiões da RMC.

Através de entrevistas, verificou-se que os moradores do Residencial Villa Flora encontraram no empreendimento todos os elementos visuais que compõem esse padrão hegemônico de morar bem (como um cenário), mas para muitos deles as relações, especialmente de trabalho, lazer, comércio e serviços, ficaram em Campinas, que embora a apenas 20 minutos como diz a propaganda, resulta em um aumento da mobilidade, em geral em transporte privado, em uma rodovia de tráfego intenso.

Quer por força da mídia, quer por condições subjetivas ou concretas que se colocam para a vida na metrópole, a moradia em condomínios e loteamentos fechados parece ter se tornado um desejo de consumo generalizado.

Verifica-se na RMC a tendência de produção pelos agentes do mercado imobiliário formal dessas formas urbanas que tem levado à dispersão e à fragmentação do tecido urbano. Isto é, empreendimentos que congregam usos comerciais, de serviços e residenciais fechados, com crescente privatização dos espaços coletivos e ausência de espaços públicos, voltados para as camadas de alta e média renda, em áreas distantes do centro tradicional das cidades. Essa forma de tecido urbano, geralmente composta por loteamentos e condomínios fechados, tem sido amplamente difundida pela mídia como sinônimo de qualidade de vida e se transformado em desejo de consumo para diferentes grupos sociais. O Estado, no que tange à regulação do uso do solo, tem dado respaldo a essa forma de ocupação, embora pouco se discuta sobre suas conseqüências no que se refere à estruturação da cidade e à qualidade da vida urbana especialmente nas áreas metropolitanas.

A conjuntura econômica atual tem aquecido o mercado imobiliário devido, entre outras razões, ao aumento do financiamento imobiliário e à queda dos juros. Em Campinas observa-se a intensificação dos pedidos de aprovação de novos

[59] "Alphaville pode chegar ao alcance da classe média." Gazeta Mercantil, 5/1/2006. (disponível em http://www.cbic.org.br/)

loteamentos. Entre 1990 e 2004 foram aprovados 42 novos loteamentos em cerca de 14 milhões de metros quadrados, resultando em 22,5 mil lotes. De 2005 a junho de 2007, foram aprovados ou estão em processo de aprovação 63 empreendimentos. Considerando apenas 48 loteamentos para os quais foi possível obter informação, são mais de 18 milhões de metros quadrados e 20,5 mil lotes.

Destaca-se que desses 48 novos parcelamentos, 20 são loteamentos fechados e 25 são empreendimentos habitacionais de padrão popular[60], que têm sido empreendidos pela iniciativa privada com base na Lei de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (Lei 10410/00). Os loteamentos fechados estão localizados principalmente nos vetores de expansão Campinas-Paulínia (vetor 3), Campinas- Mogi Mirim (vetor 4) e D. Pedro-Itatiba (vetor 5). Os loteamentos populares concentram-se basicamente nos vetores Campinas-Monte Mor (vetor 1), Anhanguera-Sumaré (vetor 2a) e Santos Dumont (vetor 7). Ou seja, tem se acentuado uma forma bastante segregada e extensiva de ocupação do território.

A atuação do empreendedor imobiliário, no caso dos loteamentos populares, em geral limita-se ao parcelamento do solo, à implantação da infra-estrutura básica e à comercialização dos lotes. A legislação que regulamenta esses empreendimentos define o padrão urbanístico, mas não estabelece as áreas onde deve ocorrer, ficando esta decisão a cargo de estudos específicos dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Campinas. Na dependência da iniciativa do mercado, esses empreendimentos têm ocorrido, preferencialmente, nas franjas da área urbana das regiões do município já caracterizadas por uma urbanização precária. Devido ao elevado preço da terra na região, esses empreendimentos produzidos pelo mercado atingem as camadas de renda médio-baixa da população.

No caso dos empreendimentos voltados para as camadas de renda média e alta, o uso da figura do loteamento fechado tem resultado na privatização de espaços públicos, como ruas e áreas livres, e o condomínio horizontal não prevê a reserva de áreas públicas para equipamentos e lazer. Esses empreendimentos têm incorporado, cada vez mais, áreas privadas de uso coletivo, com equipamentos de lazer, áreas verdes e de convívio, com gestão condominial desses espaços.

[60] Lote mínimo de 125 m².

Em ambos os casos tem se verificado a ocorrência de empreendimentos em grandes áreas, contribuindo para a produção de espaços com pouca diversidade social e urbanística, especialmente nos empreendimentos populares. Quanto aos loteamentos fechados, não há limite de área, dependendo de estudos específicos da prefeitura municipal. Na falta de parâmetros mais objetivos, a área desses empreendimentos tem sido limitada apenas pelas diretrizes viárias, ficando fragilizadas as decisões técnicas frente aos interesses do empreendedor. A grande dimensão das áreas fechadas junta-se a multiplicação desses tipos de empreendimentos em regiões específicas da cidade, canalizando a circulação em apenas algumas vias, sem outras alternativas de articulação viária entre os bairros. Coloca-se ainda a questão da dificuldade de transposição dessas áreas.

A legitimação desses empreendimentos, especialmente os de maior porte, está ligada também à idéia subjacente de sua autonomia em relação aos investimentos e serviços públicos e à própria cidade. Como se procurou mostrar neste trabalho, esses empreendimentos não ocorrem sem a participação do Estado com investimentos públicos, especialmente no sistema viário, e muitas vezes rodoviário, de acesso, e também na regulação do uso e ocupação do solo, além dessas áreas não prescindirem do restante da cidade.

Este estudo apresentou elementos que confirmam sua hipótese central, de que as formas de expansão recente da RMC têm implicações para o conjunto da sociedade, especialmente no que se refere às formas de segregação que propicia, à privatização do espaço público e ao lugar dos pobres na cidade. O poder público local, através da legislação urbanística, tem dado respaldo para viabilizar esses empreendimentos do mercado imobiliário.

Vale destacar que está em discussão a revisão da Lei de Parcelamento (Lei 6766/79) que pode trazer novas perspectivas para a atuação do município sobre as questões aqui tratadas. Trata-se do projeto de lei 3057/00, que propõe a aprovação de uma Lei de Responsabilidade Territorial que juntamente com o capítulo da Constituição sobre política urbana e o Estatuto da Cidade, de 2001, compõe o tripé das principais leis urbanísticas do país. (FERNANDES, 2004)

Entre as principais questões que esse projeto de lei pretende regulamentar estão os condomínios urbanísticos e a regularização fundiária. O

condomínio urbanístico enquadra os empreendimentos que atualmente estão sendo aprovados como condomínio horizontal de casas ou lotes e loteamentos fechados, em claro descompasso com a legislação existente.

Destaca-se que, segundo parecer técnico da Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados (2005), a lei deve explicitar o enquadramento dos condomínios urbanísticos ao gênero parcelamento urbano, aplicando-se o mesmo tipo de requisitos urbanísticos e ambientais aplicáveis aos loteamentos. Por outro lado, deve coibir o uso da figura do loteamento fechado com apropriação privada de espaços públicos.

Quanto à regularização fundiária, o objetivo é criar um conjunto de regras diferenciadas quanto aos requisitos urbanísticos e ambientais e procedimentos registrais visando "simplificar as exigências atuais e facilitar o equacionamento dos inúmeros problemas de ordem fundiária, urbanística e ambiental relacionados às ocupações irregulares". (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2005)

Vale destacar que a discussão desse projeto de lei tem contraposto interesses bastante antagônicos em relação ao parcelamento do solo, tais como os interesses do setor imobiliário e de grupos organizados de defesa do direito à moradia.

São vários os instrumentos que estão sendo propostos que dependem em grande parte de regulamentação e de montagem de estruturas de gestão pelos municípios. No caso de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, a ampliação da escala do tratamento da questão da expansão urbana é urgente. Mas talvez, o fundamental seja levar essa discussão para fóruns mais amplos, envolvendo diferentes setores e interesses da sociedade, para que não sejam novos instrumentos a consolidar os mesmos interesses.

Há necessidade de se avançar na discussão de mecanismos que garantam que os novos empreendimentos imobiliários não aprofundem as desigualdades socioespaciais. Entre as questões a serem consideradas está a garantia de espaços públicos acessíveis aos diferentes grupos sociais e de destinação de áreas para habitação de interesse social, em um contexto de privatização ou abandono do espaço público e de elevação generalizada do preço da terra.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. de. O estudo geográfico da cidade no Brasil: evolução e avaliação – contribuição à história do pensamento geográfico brasileiro. In: CARLOS, Ana F. A. (org.) *Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano*. São Paulo: Edusp, 1994. p.199-322.

ASCHER, F. *Metapolis*: acerca do futuro da cidade. Oeiras: Celta, 1998. 240p.

AZEVEDO, S. Política de Habitação Popular e Subdesenvolvimento: Dilemas, Desafios e Perspectivas. In: DINIZ, E. *Políticas Públicas para Áreas Urbanas*: Dilemas e Alternativas. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 67-114. [série Debates Urbanos n.4]

_____. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO e AZEVEDO (orgs.) *A crise da moradia nas grandes cidades.* Rio de Janeiro: Ed. UERJ, 1996. p. 73-101.

BADARÓ, R. de S. C. *Campinas, o Despontar da Modernidade.* Campinas, UNICAMP, 1996. [Coleção Campiniana, 7]

BAENINGER, R. *Espaço e Tempo em Campinas*: migrantes e a expansão do pólo industrial paulista. Campinas: Área de Publicações CMU/UNICAMP, 1996. [Coleção Campiniana, 5].

_____. Região Metropolitana de Campinas: expansão e consolidação do urbano paulista. In: HOGAN, D. et al. (orgs.) *Migração e Ambiente nas Aglomerações Urbanas.* Campinas: Nepo-Unicamp, 2001.

_____. A População em Movimento. In: FONSECA, R.; DAVANZO, A. M. Q. e NEGREIROS, R. M. C. (orgs.) *Livro Verde*: Desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas. Campinas: UNICAMP.IE, 2002. p.97-152.

BAENINGER, R. e GONÇALVES, R.F.P. Novas Espacialidades no Processo de Urbanização: A Região Metropolitana de Campinas. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ESTUDOS POPULACIONAIS – ABEP, 12, 2000, Belo Horizonte. *Anais...* Belo Horizonte: ABEP, 2000. Disponível em <http://www.abep.org.br>.

BARBON, A. L. e PEREIRA-LEITE, L. R. Indicadores para definição de estratégias de produção de unidades habitacionais (Município de São Paulo). In: SEMINÁRIO DA

LARES (LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY), 5, 2005, São Paulo. *Anais...* São Paulo, 2005. Disponível em <http://www.lares.org.br/prog5semin.htm/>.

BIENENSTEIN, G. Globalização e Metrópole. A Relação entre as Escalas Global e Local: O Rio de Janeiro. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ANPUR, 9, 2001, Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: ANPUR, 2001.

CAIADO, A. S. C. e SANTOS, S. M. M. Novas Espacialidades na Rede Urbana Paulista. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ANPPUR, 9, 2001, Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: ANPPUR, 2001.

CAIADO, M.C.S. e PIRES, M.C.S. Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: *Novas Metrópoles Paulistas*: população, vulnerabilidade e segregação*.* Campinas: Nepo/Unicamp, 2006a. p.275-304.

_____. O verso e o reverso da dinâmica metropolitana: mobilidade populacional e estruturação socioespacial. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 15, 2006, Caxambu. *Anais*... Campinas: ABEP, 2006b. Disponível em <http://www.abep.org.br>.

_____. Expansão recente na Região Metropolitana de Campinas: dispersão e novas formas urbanas. In: REIS, N. G. e TANAKA, M. S. (coords.) *Brasil* – estudos sobre dispersão urbana. São Paulo: FAU-USP, 2007. p.81-112.

CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de Muros*: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000. 399p.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. Substitutivo adotado pela Comissão ao Projeto de Lei nº3057/00. Comissão de Desenvolvimento Urbano, 2005. Disponível em <http://www.cidades.gov.br/>

CANO, W. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. 2ed. São Paulo: Ed. T. A. Queiroz, 1977.

_____. (coord.) *A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo -1.920/1.980*. São Paulo: Fundação SEADE, Coleção Economia Paulista, 1989.

_____. (coord.) *São Paulo no limiar do século XXI.* São Paulo: Fundação SEADE, 1992.

CANO, W. e BRANDÃO, C. A. (coords.) *A Região Metropolitana de Campinas*: urbanização, economia, finanças e meio ambiente*.* Campinas: Ed. da UNICAMP, 2002. 2v.

CARPINTERO, A. C. C. *Momento de Ruptura*: as Transformações no Centro de Campinas na Década dos Cinqüenta*.* Campinas, UNICAMP, 1996. [Coleção Campiniana, 8]

COHAB – Campinas. *Programas Habitacionais* – Unidades construídas e lotes urbanizados. 2007. Disponível em <http://www.cohabcp.com.br>.

COSTA, H. S. de M. Mercado Imobiliário, Estado e natureza na produção do espaço metropolitano. In: COSTA, H. S. de M. (org.) *Novas periferias metropolitanas* – A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especificidades do eixo sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006. p. 101-124.

COSTA, H. S. de M. e MENDONÇA, J. G. de. Fuga e negação da cidade? Considerações sobre o espaço urbano e a expansão metropolitana. In: ENCONTRO NACIONAL SOBRE MIGRAÇÕES, 3, 2005, Rio de Janeiro. *Anais...* Campinas: ABEP, 2005.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano.* 3ed. São Paulo, Ática, 1995..

CUNHA, J. M. P. da. Aspectos demográficos da estruturação das regiões metropolitanas brasileiras. In: HOGAN, D. et al. (orgs.) *Migração e ambiente nas aglomerações urbanas.* Campinas: NEPO/UNICAMP, 2001. p.19-46.

CUNHA, J. M. P. e BAENINGER, R. Processo de Metropolização e Migração: Análise Comparativa entre Região Metropolitana de São Paulo e Campinas. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo, Fundação Seade, v.8, n. 4, p. 109-116, out./dez. 1994.

CUNHA, J. M. P., JAKOB, A. A. E., JIMÉNEZ, M. A. e TRAD, I. L. Expansão metropolitana, mobilidade espacial e segregação nos anos 90: o caso da RM de Campinas. In: CUNHA, J. M. P. (org.) *Novas Metrópoles Paulistas*: população, vulnerabilidade e segregação*.* Campinas: Nepo/Unicamp, 2006.

DAVANZO, Á. M. Q. A Região Metropolitana de Campinas: dinâmica sócio-econômica e as perspectivas de gestão urbana. In: CANO, W. *Urbanização e metropolização no Estado de São Paulo*: desafios de política urbana*.* Campinas, São Paulo: Relatório de Pesquisa, Convênio SPG/FECAMP, mimeo, julho de 1992.

EMPLASA. *Pesquisa Origem Destino da Região Metropolitana de Campinas*. São Paulo, 2003. [CD-ROM]

FECAMP – FUNDAÇÃO ECONOMIA DE CAMPINAS. *Plano integrado de transporte da Região Metropolitana de Campinas – PITU-RMC/2015*. Campinas: Secretaria de Transporte Metropolitano, 2005. [Relatórios de Pesquisa]

FERNANDES, A. C. Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo. *Espaço & Debates*, n.41, p.26-45, 2001.

FERNANDES, E. Direito urbanístico e política urbano no Brasil: uma introdução. In: _____. (org.) *Direito urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000. p.11-52.

_____. Revisão da Lei Federal 6766/79. Jornal Estado de Minas, 03/11/2004. Disponível em <http://www.ippuc.org.br/ComCuritiba/Apoio_10.htm>

FUNDAÇÃO SEADE. *Investimentos Anunciados na Região Metropolitana de Campinas – 1997-2005*. Fundação Seade, Relatório, junho de 2006.

FUNDAP – FUNDAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ADMINISTRATIVO DO ESTADO DE SÃO PAULO. *Estudos Técnicos para Identificação de Carteira de Projetos Estratégicos para o Desenvolvimento da Região Metropolitana de Campinas*. São Paulo: FUNDAP, dezembro de 2006. [Relatório de pesquisa]

GOMES, Eustáquio. *O Mandarim*: história da infância da Unicamp. Campinas: Ed. Unicamp, 2006.

GONÇALVES, M. F. e SEMEGHINI U. Uma Metrópole Singular. In: FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS (orgs.) *Livro Verde*: desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas. Campinas: Unicamp.IE, 2002. p.27-51.

HARVEY, D. *A justiça social e a cidade.* (trad. Armando C. da Silva). São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.

HARVEY, D. *Condição pós-moderna*: um estudo sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Loyola, 1992.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaço & Debates*. Ano XVI, n.39, 1996.

HOGAN, D.; KOWARICK, L.; MACHADO, L. (orgs.) *Cidade*: Usos e Abusos. São Paulo: Brasiliense, 1978. 250p.

IPEA-CGPU/UNICAMP-IE-NESUR. *Gestão de Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano na Região de Campinas*. Campinas, 1997. [Relatório Final de Pesquisa]

IPEA-CGPU/UNICAMP-IE-NESUR/IBGE-DEGEO. *Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil*. Campinas: Unicamp.IE. 1999.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade.* São Paulo: Documentos, 1991[1969].

LENCIONI, S. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. *Espaço & Debates*, São Paulo, n.38, p. 54-61, 1994.

_____. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: CARLOS, A. F. A. e LEMOS, A. I. G. *Dilemas urbanos*: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003. p.35-44.

MARANDOLA JR., E. Vulnerabilidades e riscos na metrópole: a perspectiva da experiência. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ANPPUR, 14, 2005, Salvador. *Anais*. Salvador: Anpur, 2005a. [CD-ROM] Disponível em: <http://www.anpur.org.br>.

_____. Espaço de vida e mobilidade nas metrópoles: a luminosidade do lugar e a experiência dos riscos e vulnerabilidades. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA – SIMPURB, 9, 2005, Manaus. Anais. Manaus: Ed. UFAM, 2005b. [CD-ROM]

_____. Insegurança existencial e vulnerabilidade no habitar metropolitano. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM

AMBIENTE E SOCIEDADE – ANPPAS, 3, 2006, Brasília. *Anais*. Campinas: ANPPAS, 2006a. [CD-ROM] Disponível em: <http://www.anppas.org.br>.

_____. Mobilidade e vulnerabilidade nos espaços de vida de Campinas. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS – ABEP, 15, 2006, Caxambu. *Anais*. Belo Horizonte: ABEP, 2006b. Disponível em: <http://www.abep.org.br>.

MADEIRA, F. e TORRES, H. da G. População e Reestruturação Produtiva: novos elementos para projeções demográficas. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo, Fundação Seade, v.10, n. 2, p. 3-8, 1996.

MARICATO, E. (org.) *A produção da casa e da cidade capitalista*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

_____. Urbanismo na Periferia do Capitalismo. In: GONÇALVES, M. F. (org.) *O novo Brasil urbano*: impasses, dilemas, perspectivas. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995. p.261-287.

_____. *Metrópole na periferia do Capitalismo.* São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. *Brasil: cidades.* São Paulo: Vozes, 2001.

MELLO, L.F. *Trabalhadores do conhecimento e qualidade do lugar em Campinas-SP*. Tese (Doutorado em Demografia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

MENDES, Á. A. e SAMPAIO, S. S. Implantação industrial em Sumaré: Origens, agentes e efeitos. Contribuição ao estudo da interiorização da indústria no estado de São Paulo. *Geografia*, Rio Claro, v. 17, n. 1, p. 39-76, 1992.

MEYER, R. M. P. Atributos da Metrópole Moderna. *São Paulo em Perspectiva,* São Paulo, Fundação Seade. v.14, n.4, p.3-9, out-dez. 2000

MEYER, R. M. P., GROSTEIN, M. D., BIDERMAN, C. *São Paulo Metrópole.* São Paulo: Edusp/Imprensa Oficial, 2004.

MINAYO, Maria C. de S. Enfoque ecossistêmico de saúde e qualidade de vida. In: MINAYO, Maria C. de S. e MIRANDA, Ary C. de. (orgs.) *Saúde e ambiente sustentável*: estreitando nós. Rio de Janeiro: Fiocruz, 2002. p.173-189.

MIRANDA, Zoraide A. I. *A incorporação de áreas rurais às cidades*: um Estudo-de-Caso sobre Campinas. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.

MONCLÚS, F. J. (ed.) *La Ciudad Dispersa*. Suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: Centre de Cultura Contemporanea de Barcelona, 1998.

MONTE-MÓR, Roberto L. Urbanização extensiva e lógica de povoamento: o olhar ambiental. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria A.; SILVEIRA, Maria L. (orgs.) *Território, globalização e fragmentação*. São Paulo: Hucitec/ANPUR, 1994. p.169-177.

NEGREIROS, R.M. e SANTOS, Sarah M.M. Dificuldades da gestão pública do uso do solo. In: FERNANDES, E. (org.) *Direito urbanístico e política urbana no Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. p.129-150.

NEGREIROS, R. M. C. e TEIXEIRA, M. P. Município de Sumaré. In: CANO, W. e BRANDÃO, C. A. (coord) *A Região Metropolitana de Campinas*. Urbanização, economia, finanças e meio ambiente. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2002.

OJIMA, Ricardo. *Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras*: elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental. Tese (Doutorado em Demografia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

PIRES, M. C. S. Dinâmicas atuais da expansão urbana das metrópoles: repercussões na mobilidade e no tecido metropolitano. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA – SIMPURB, 9, 2005, Manaus. Anais. Manaus: Ed. UFAM, 2005. [CD-ROM]

_____. Novas Formas de Expansão das Metrópoles: Impactos no Ambiente e na Mobilidade. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTE E SOCIEDADE - ANPPAS, 3, 2006, Brasília. *Anais...* Campinas: ANPPAS, 2006. [CD-ROM]

PIRES, M. C. S. e MARANDOLA JR., E. Onde morar? Qualidade de vida e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ANPUR, 12, 2007, Belém. *Anais...* Belém: ANPUR, 2007.

PIRES, M. C. S. e SANTOS, S. M. M. A evolução da Mancha Urbana da Região Metropolitana de Campinas. In: FONSECA, R.; DAVANZO, A. M. Q., NEGREIROS, R. M. C. (orgs.) *Livro Verde*: Desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas. Campinas: Unicamp.IE, 2002. p.53-74.

PMC – PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. *Plano Diretor de Campinas*. Campinas, 1995.

_____. *Plano de Gestão Urbana da Área de Proteção Ambiental da Região de Sousas e Joaquim Egídio – APA Municipal.* Campinas, 1996a.

_____. *Plano Local de Gestão Urbana – Campo Grande.* Campinas, 1996b.

_____. *Plano Local de Gestão Urbana – Barão Geraldo.* Campinas, 1996c.

_____. Matriz de Periodização da Formação Territorial de Campinas. Campinas, 2004.

PMS – PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMARÉ. Processo de aprovação do empreendimento Vila Flora. Sumaré, 1998.

_____. *Plano Diretor do Município. Diagnóstico*. 2006. Disponível em <http://www.sumare.sp.gov.br/planodiretor.htm>.

REIS, N. G. *Notas sobre a Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIBEIRO, L. C. de Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

ROBERTS, A. M. S. *Cidadania interditada*: em estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos – SP). Tese (Doutorado em Antropologia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002.

RODRIGUES, A. M. *Produção e Consumo do e no Espaço* – Problemática ambiental Urbana. São Paulo: Hucitec, 1998.

ROLNIK, R. *Instrumentos urbanísticos contra a exclusão social*. Polis: São Paulo, n.29, p.07-09, 1997.

SANTOS, M. *Técnica, Espaço, Tempo*: Globalização e Meio Técnico-Científico Informacional. São Paulo, Hucitec, 1998.

SASSEN, S. *As Cidades na Economia Mundial.* São Paulo, Studio Nobel, 1998.

SEMEGHINI, U. C. *Do café à indústria*: uma cidade e seu tempo. Campinas: Ed.Unicamp, 1991.

SOBREIRA, D. P. e CUNHA, J. M. P da. A metrópole e seus deslocamentos populacionais cotidianos: o caso da mobilidade pendular na Região Metropolitana de Campinas. *Anais...* ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – ANPUR, 12, 2007, Belém. *Anais...* Belém: ANPUR, 2007.

SOJA, E. *Geografias pós-modernas*: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SPOSITO, M. E. B. *O Chão em Pedaços*: Urbanização, Economia e Cidades no Estado de São Paulo. 2004. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

_____. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, v. VII, n.146. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm>.

_____. Novas formas de produção do espaço urbano no Estado de São Paulo. In: REIS, N. G. e TANAKA, M. S. (coords.) *Brasil*: estudos sobre a dispersão urbana. São Paulo: FAU-USP, 2007.

VAZ, L. F. Modernidade e moradia. Habitação Coletiva no Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras / FAPERJ, 2002.

VIEIRA, D. Campinas poderá ganhar uma Universidade Federal Tecnológica. In: *Prefeitura Municipal de Campinas – Notícias*, 2006. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/notícias>.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1998.

_____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C. e SCHIFFER, S. R. (orgs.) *O Processo de Urbanização no Brasil.* São Paulo: Ed. da USP, 1999.