



**FERNANDA OTERO DE FARIAS**

**ANÁLISE DA DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA  
TERRA URBANA NA CIDADE DE PAULÍNIA (SP)**

**CAMPINAS**

**2014**





**NÚMERO: 234/2014**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE  
CAMPINAS INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

**FERNANDA OTERO DE FARIAS**

**“ANÁLISE DA DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA TERRA URBANA  
NA CIDADE DE PAULÍNIA (SP)”**

**ORIENTADOR: PROF. DR. LINDON FONSECA MATIAS**

**DISSERTAÇÃO DE MESTRADO APRESENTADA AO INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
DA UNICAMP PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE MESTRA EM GEOGRAFIA NA  
ÁREA DE ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL**

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA  
DISSERTAÇÃO DEFENDIDA PELA ALUNA FERNANDA OTERO DE  
FARIAS E ORIENTADA PELO PROF. DR. LINDON FONSECA  
MATIAS**

---

**CAMPINAS**

**2014**

Ficha catalográfica  
Universidade Estadual de Campinas  
Biblioteca do Instituto de Geociências  
Cássia Raquel da Silva - CRB 8/5752

F225a Farias, Fernanda Otero de, 1987-  
Análise da dinâmica de valorização diferencial da terra urbana na cidade de Paulínia (SP) / Fernanda Otero de Farias. – Campinas, SP : [s.n.], 2014.

Orientador: Lindon Fonseca Matias.  
Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1. Geografia urbana. 2. Urbanização. 3. Geotecnologia. 4. Uso da terra. 5. Paulínia (SP). I. Matias, Lindon Fonseca, 1965-. II. Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Geociências. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

**Título em outro idioma:** Analysis of the dynamics of differential valuing of urban land in the city of Paulínia (SP)

**Palavras-chave em inglês:**

Urban geography

Urbanization

Geotechnology

Land use

Paulínia (SP)

**Área de concentração:** Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

**Titulação:** Mestra em Geografia

**Banca examinadora:**

Lindon Fonseca Matias [Orientador]

Claudete de Castro Silva Vitte

Maria Cristina da Silva Schicchi

**Data de defesa:** 18-08-2014

**Programa de Pós-Graduação:** Geografia



**UNICAMP**

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

**AUTORA:** Fernanda Otero de Farias

“ANÁLISE DA DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA TERRA URBANA NA  
CIDADE DE PAULÍNIA (SP)”.

**ORIENTADOR:** Prof. Dr. Lindon Fonseca Matias

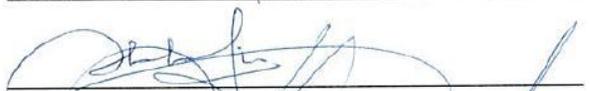
Aprovada em: 18 / 08 / 2014

**EXAMINADORES:**

Prof. Dr. Lindon Fonseca Matias

  
\_\_\_\_\_ - Presidente

Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte

  
\_\_\_\_\_

Profa. Dra. Maria Cristina da Silva Schicchi

  
\_\_\_\_\_

Campinas, 18 de agosto de 2014.



À minha família:  
pelo amor incondicional e  
apoio incessante nesta trajetória.



## AGRADECIMENTOS

Foram muitas as pessoas que estiveram ao meu lado durante a realização deste trabalho, o que torna árdua a tarefa de listar nomes para agradecimentos, devido a fatal possibilidade de incorrer no esquecimento de alguns. Apesar disso, arrisco-me aqui a elencar àqueles que julgo de fundamental importância para o alcance dos resultados tão almejados.

Primeiramente agradeço a **Deus**, pela força, proteção e incansável assistência. O Senhor iluminou os meus caminhos nessa jornada e sustentou minha fé, sobretudo nos momentos mais difíceis, permitindo-me chegar onde estou.

Agradeço ao meu pai, **Wilton**, de todo o coração, pela atenção inesgotável e pelo companheirismo inquestionável, que o levou até mesmo a fazer inúmeros trabalhos de campo comigo. Tenho total consciência da sua dedicação como pai e acima de tudo como amigo, pois sempre que olho ao meu redor encontro você, me incentivando e dizendo que posso chegar além do que meus sonhos conseguem atingir.

À minha mãe, **Tânia**, agradeço pelo carinho, pela amizade, pelo imenso amor, por me fazer acreditar na vitória e nunca desistir. Seu bom humor e sua luz, mesmo diante de perdas dolorosas, tornaram meus dias mais leves e minha alma mais tranquila.

Agradeço à minha irmã, **Paula**, pela doçura, pela sabedoria, pelos conselhos, sorrisos e incentivos. Ao sempre presente, **Rafael**, por me ouvir, por me fazer feliz, me entender e valorizar o que eu faço.

Aos meus **parentes** e **amigos**, especialmente do grupo GEOGET, agradeço pela cumplicidade, pela parceria e por terem compartilhado igualmente das angústias e alegrias.

Ao **Prof. Dr. Lindon Fonseca Matias**, que me orientou por oito anos ininterruptos e por quem guardo profundo respeito, expresso meus sinceros agradecimentos, pela grande contribuição na minha formação profissional, pela confiança no meu trabalho, pela exigência e pela paciência quando esta se fez necessária, mas principalmente, pelas discussões e ensinamentos.

À **Profa. Dra. Teresa Barata Salgueiro**, da Universidade de Lisboa (UL), agradeço pelo acolhimento durante os meses de estágio acadêmico e pela troca de experiências, que contribuíram substancialmente para o desenvolvimento desta pesquisa.

À **Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte** e **Profa. Dra. Maria Cristina da Silva Schicchi**, agradeço pela participação na banca de Exame de Qualificação e na Defesa da Dissertação, momentos em que contribuíram com observações pertinentes para o desenvolvimento deste estudo.

Ao responsável pelo **Jornal de Paulínia** e aos membros da **Secretaria de Planejamento** da prefeitura municipal, agradeço pela disponibilização de informações de fundamental importância para o trabalho.

À **Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo** (FAPESP), ressalto meu agradecimento pela concessão da bolsa de mestrado referente ao processo de número 2012/03504-7, correspondente ao período de julho de 2012 a maio de 2014, propiciando a oportunidade de me dedicar exclusivamente às atividades acadêmico-científicas.

Para além do que foi dito, só posso reafirmar que toda ajuda foi válida, que todo esforço foi recompensado, que todo o percurso foi inesquecível e que eu APRENDI MUITO. Este é meu ponto de chegada e, ao mesmo tempo, de partida pela busca de novos conhecimentos.

“Era ele que erguia casas  
Onde antes só havia chão.  
Como um pássaro sem asas  
Ele subia com as casas  
Que lhe brotavam da mão.  
Mas tudo desconhecia  
De sua grande missão:  
Não sabia, por exemplo  
Que a casa de um homem é um templo  
Um templo sem religião  
Como tampouco sabia  
Que a casa que ele fazia  
Sendo a sua liberdade  
Era a sua escravidão.

De fato, como podia  
Um operário em construção  
Compreender por que um tijolo  
Valia mais do que um pão?  
Tijolos ele empilhava  
Com pá, cimento e esquadria  
Quanto ao pão, ele o comia...  
Mas fosse comer tijolo!  
E assim o operário ia  
Com suor e com cimento  
Erguendo uma casa aqui  
Adiante um apartamento  
Além uma igreja, à frente  
Um quartel e uma prisão:  
Prisão de que sofreria  
Não fosse, eventualmente  
Um operário em construção”.

O operário em construção – (Vinícius de Moraes).





UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

ANÁLISE DA DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA  
TERRA URBANA NA CIDADE DE PAULÍNIA (SP)

RESUMO

**Dissertação de Mestrado**  
**Fernanda Otero de Farias**

O município de Paulínia se constitui de maneira bastante singular no contexto da Região Metropolitana de Campinas (RMC), já que não se caracteriza meramente como um município periférico dormitório, mas se apresenta como área beneficiária pela localização de atividades produtivas de alto valor agregado, principalmente no ramo petroquímico devido à presença da Refinaria de Paulínia (Replan), implantada em território paulinense desde 1972. Outra peculiaridade do município está atrelada às diversas transformações que vêm ocorrendo rapidamente nas formas de uso e ocupação da terra, como consequência do acelerado crescimento urbano-industrial constatado nas últimas décadas. No entanto, muitas vezes este conjunto de modificações não foi efetivamente acompanhado por políticas públicas de planejamento e gestão equânimes do ponto de vista espacial, dando origem a uma série de problemas urbanos, entre eles a ocupação desigual do território ocasionada por processos especulativos imobiliários e a crescente diferenciação do valor de troca e de uso da terra urbana. O objetivo principal deste trabalho centrou-se no avanço da compreensão acerca da cidade de Paulínia, sobretudo no que diz respeito à dinâmica de valorização diferencial da terra urbana nos últimos dez anos e suas consequências para a realidade local. A metodologia consistiu na realização de atividades de revisão bibliográfica e aprofundamento teórico envolvendo a temática de interesse, juntamente com pesquisas de campo, levantamento de dados com entrevistas e aplicação de tecnologias de geoprocessamento para elaboração de mapas temáticos relacionados a importantes aspectos da configuração territorial paulinense, como suporte às análises quali-quantitativas acerca da produção do espaço urbano em questão e da sua lógica de valorização da terra. Os resultados da pesquisa apontam para o fato de que a distribuição desigual de infraestruturas e investimentos, tanto públicos quanto privados, contribuem para a existência de localidades mais ou menos valorizadas no contexto intraurbano, acarretando na visível segregação socioespacial. As contradições materializadas na cidade de Paulínia expõem uma lógica onde o valor de troca se sobrepõe cada vez mais ao valor de uso da terra urbana.

**Palavras chaves:** Valor de uso ou de troca, urbanização, Paulínia (SP), geotecnologias, uso da terra.





UNIVERSITY OF CAMPINAS  
INSTITUTE OF GEOSCIENCE

**ANALYSIS OF THE DYNAMICS OF DIFFERENTIAL VALUING OF  
URBAN LAND IN THE CITY OF PAULÍNIA (SP)**

**ABSTRACT**

**Masters Degree**

**Fernanda Otero de Farias**

The municipality of Paulínia constitutes itself in a way quite unique in the context of the metropolitan region of Campinas (RMC), since it is not characterized merely as a dorms peripheral municipality but presents itself as a benefited area by location of productive activities with high added value, mainly in the petrochemical business due to the presence of Refinery of Paulínia (Replan), deployed in paulinense territory since 1972. Another peculiarity of the municipality is linked to the various transformations that have been taking place quickly in the forms of use and occupation of the land, as a result of accelerated urban-industrial growth established in recent decades. However, often this set of changes was not effectively followed by equitable public policies of planning and management from the point of view of space, giving rise to a series of urban problems, among them the unequal occupation of territory caused by speculative real estate processes and the growing differentiation of exchange and use value of urban land. The main objective of this work has focused on advancement of understanding about the city of Paulínia, especially with regard to the dynamics of the differential valuation of urban land in recent ten years and its consequences for the local reality. The methodology consisted in carrying out activities of bibliographic review and theoretical deepening involving the theme of interest, along with field surveys, data collection through interviews and application of geoprocessing technologies for preparation of thematic maps related to important aspects of the territorial configuration of Paulínia, as support for quali-quantitative analyses about the production of urban space in question and its logical of valorization of land. The research results point to the fact that the unequal distribution of infrastructures and investments, both public and private, it contribute to the existence of localities more or less valued in intraurban context, causing a visible socio-spatial segregation. The materialized contradictions in the city of Paulínia expose a logic where the exchange value increasingly overlaps the use value of urban land.

**Keyword:** Value in use or in exchange, urbanization, Paulínia (SP), geotechnologies, land use.



## SUMÁRIO

<b>LISTA DE FIGURAS</b> .....	xix
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b> .....	xxiii
<b>LISTA DE QUADROS</b> .....	xxv
<b>LISTA DE TABELAS</b> .....	xxvii
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>1. REFLEXÕES TEÓRICO-CONCEITUAIS: DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA SOCIEDADE CAPITALISTA À SUA LÓGICA DE VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA TERRA</b> .....	5
1.1. A CIDADE E O VALOR DA TERRA URBANA .....	5
1.2. PRINCIPAIS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO .....	14
1.3. IMPORTÂNCIA DO USO DAS GEOTECNOLOGIAS PARA A ANÁLISE PRETENDIDA .....	24
<b>2. METODOLOGIA DE PESQUISA: BUSCA PELA COMPREENSÃO DA VALORIZAÇÃO DA TERRA URBANA PAULINENSE</b> .....	31
2.1. LEVANTAMENTO E REVISÃO BIBLIOGRÁFICA .....	32
2.2. PRODUÇÃO CARTOGRÁFICA E TRABALHO DE CAMPO .....	33
<b>3. PRESSUPOSTOS PARA O ENTENDIMENTO DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA</b> ..	47
3.1. REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS E SEUS MUNICÍPIOS .....	47
3.2. PAULÍNIA E SUAS ESPECIFICIDADES .....	58
3.2.1 ASPECTOS FÍSICOS DO TERRITÓRIO PAULINENSE .....	60
3.2.2. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICO- GEOGRÁFICA MUNICIPAL .....	68
<b>4. CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE DE PAULÍNIA</b> .....	83
4.1. EXPANSÃO DA ÁREA URBANA PAULINENSE.....	83
4.2. ESPACIALIZAÇÃO DO ATUAL USO DA TERRA INTRAURBANO.....	97

<b>5. O VALOR DA TERRA URBANA E SEU PREÇO ENQUANTO EXPRESSÃO MONETÁRIA REVELADO NO TERRITÓRIO PAULINENSE</b> .....	109
5.1.NOVA CENTRALIDADE: COMPLEXO CULTURAL PARQUE BRASIL 500 E O POLO CINEMATOGRAFICO .....	121
5.2.A LÓGICA DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS HORIZONTAIS.....	130
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	151
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	153
<b>APÊNDICE</b> .....	167

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 2.1-</b> Esquema representativo da metodologia adotada no trabalho até o presente momento .....	31
<b>Figura 2.2</b> - Classificação adaptada do uso da terra urbana .....	35
<b>Figura 2.3</b> - Transposição dos dados registrados em campo para a base cartográfica em ambiente digital no software ArcGIS .....	36
<b>Figura 2.4</b> - Exemplo de dados obtidos junto ao Jornal de Paulínia .....	38
<b>Figura 2.5</b> - Parte da tabela de dados imobiliários referente ao ano de 2008 .....	39
<b>Figura 2.6</b> - Parte da tabela de dados imobiliários referente ao bairro João Aranha .....	40
<b>Figura 2.7</b> - Exemplo da edição gráfica de polígonos com a delimitação dos edificados .....	41
<b>Figura 2.8-</b> Delimitação dos bairros do município de Paulínia segundo a legislação.....	43
<b>Figura 2.9</b> - Articulação das folhas cartográficas da Planta Genérica de Valores do município de Paulínia (SP).....	45
<b>Figura 3.1</b> - Localização da Região Metropolitana de Campinas com destaque para áreas urbanas de seus municípios .....	52
<b>Figura 3.2</b> - Vetores de expansão urbana da Região Metropolitana de Campinas .....	54
<b>Figura 3.3</b> - Localização do município de Paulínia (SP) .....	59
<b>Figura 3.4</b> - Portais de entrada do município de Paulínia (SP) .....	60
<b>Figura 3.5</b> - Modelo Digital de Elevação do município de Paulínia (SP).....	62
<b>Figura 3.6</b> - Mapa da hidrografia do município de Paulínia (SP) .....	64
<b>Figura 3.7</b> - Área onde se encontra vegetação nativa no município de Paulínia (SP) .....	65
<b>Figura 3.8</b> - Igreja Matriz de São Bento, construída em 1897 na cidade de Paulínia (SP).....	70
<b>Figura 3.9</b> - Estação Ferroviária José Paulino inaugurada em 1899 em Paulínia (SP).....	71
<b>Figura 3.10</b> - Entrada da Rhodia, implantada em 1942 em território paulinense .....	72
<b>Figura 3.11</b> - Vista parcial do complexo industrial da Replan em Paulínia (SP).....	74

<b>Figura 3.12</b> - Mapa da evolução do perímetro urbano do município de Paulínia (SP).....	76
<b>Figura 3.13</b> - Exemplos de serviços públicos de saúde no município de Paulínia (SP) .....	78
<b>Figura 3.14</b> - Mudanças ocorridas nas formas de uso e ocupação da terra em Paulínia (SP).....	80
<b>Figura 4.1</b> - Mapa dos loteamentos aprovados no município de Paulínia (SP) até o ano de 2013.....	85
<b>Figura 4.2</b> - Croqui realizado por Jorge Wilhelm ressaltando os vetores de crescimento da cidade de Paulínia (SP).....	87
<b>Figura 4.3</b> - Condomínios verticais em Paulínia (SP) que buscam primeiramente atender programa social .....	91
<b>Figura 4.4</b> - Fotos do Residencial Vida Nova em Paulínia (SP).....	92
<b>Figura 4.5</b> - Fotos do Loteamento Residencial Pazetti em Paulínia (SP) .....	93
<b>Figura 4.6</b> - Ocupação irregular presente no município de Paulínia (SP).....	95
<b>Figura 4.7</b> - Mapas síntese de evolução das áreas antrópicas não agrícolas do município de Paulínia (SP).....	96
<b>Figura 4.8</b> - Mapa do atual uso da terra urbana na cidade de Paulínia (SP) .....	99
<b>Figura 4.9</b> - Mapa de zoneamento do município de Paulínia (SP) para o ano de 2012 .....	101
<b>Figura 5.1</b> - Mapa da Planta Genérica de Valores do município de Paulínia (SP) de acordo com a Lei nº 2.163 de 29 de dezembro de 1997 .....	111
<b>Figura 5.2</b> - Mapa da evolução (2002 a 2012) dos preços por m <sup>2</sup> dos edificad os presentes no município de Paulínia (SP).....	115
<b>Figura 5.3</b> - Mapa da evolução (2002 a 2012) dos preços por m <sup>2</sup> dos terrenos presentes no município de Paulínia (SP).....	117
<b>Figura 5.4</b> - Mapa da localização da área central, pericentral e nova centralidade da cidade de Paulínia (SP).....	122
<b>Figura 5.5</b> - Sambódromo, Concha Acústica e Pavilhão de Eventos: equipamentos presentes no Complexo Cultural Parque Brasil 500 em Paulínia (SP) .....	123
<b>Figura 5.6</b> - Complexo Rodoviária-Shopping e sede da Prefeitura Municipal de Paulínia (SP) .....	124

<b>Figura 5.7</b> - Diversos equipamentos do Complexo Cultural Parque Brasil 500 .....	126
<b>Figura 5.8</b> - Espaço Cultural e Paulínia Stop Motion no Complexo Cultural Parque Brasil 500 em Paulínia (SP).....	126
<b>Figura 5.9</b> - Teatro Municipal de Paulínia (SP) .....	127
<b>Figura 5.10</b> - Mapa da atual localização dos condomínios verticais na cidade de Paulínia (SP)	133
<b>Figura 5.11</b> - Mapa da atual localização dos condomínios e loteamentos fechados horizontais na cidade de Paulínia (SP) .....	135
<b>Figura 5.12</b> - Folder de propaganda do Residencial VillaFranca localizado em Paulínia (SP)..	137
<b>Figura 5.13</b> - Fotos do Residencial Metropolitan Park localizado em Paulínia (SP).....	138
<b>Figura 5.14</b> - Folder de propaganda do Reserva Real Home Resort.....	139
<b>Figura 5.15</b> - Anúncios de loteamentos fechados horizontais de alto padrão na cidade de Paulínia (SP) – propaganda de segurança .....	140
<b>Figura 5.16</b> - Exemplos de sistemas de segurança dos condomínios e loteamentos fechados em Paulínia (SP).....	142
<b>Figura 5.17</b> - Loteamentos fechados horizontais que se revelam setores específicos do espaço urbano paulinense.....	144
<b>Figura 5.18</b> - Mapa da distribuição da População em Paulínia (2010) por Média Salarial Mensal em Reais (R\$).....	145
<b>Figura 5.19</b> - Novos produtos imobiliários fechados instalados na cidade de Paulínia (SP).....	147
<b>Figura 5.20</b> - Mapa da distribuição da população no município de Paulínia (2010) .....	149



## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 3.1</b> - Variáveis climáticas do município de Paulínia (SP).....	63
<b>Gráfico 4.1</b> - Área (km <sup>2</sup> ) das subunidades de uso da terra urbana em Paulínia (SP) referente ao ano de 2013 .....	107
<b>Gráfico 4.2</b> - Área (km <sup>2</sup> ) das principais atividades de uso da terra urbana em Paulínia (SP) referente ao ano de 2013 .....	107
<b>Gráfico 5.1</b> - Principal motivo para residir no loteamento fechado .....	141



## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 3.1</b> - Criação dos municípios da Região Metropolitana de Campinas .....	49
<b>Quadro 4.1</b> - Zonas reservadas ao uso industrial em Paulínia (SP) .....	98
<b>Quadro 4.2</b> - Zonas reservadas ao uso residencial em Paulínia (SP) .....	104
<b>Quadro 4.3</b> - Zonas reservadas à proteção ambiental em Paulínia (SP) .....	105
<b>Quadro 4.4</b> - Zonas reservadas ao comércio e serviço em Paulínia (SP) .....	106



## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 3.1</b> - Região Metropolitana de Campinas: composição e área .....	53
<b>Tabela 3.2</b> - Evolução do perímetro urbano do município de Paulínia (SP).....	77
<b>Tabela 3.3</b> - População da RMC, Campinas e Paulínia.....	79
<b>Tabela 3.4</b> - Taxa de crescimento populacional da RMC, Campinas e Paulínia .....	79
<b>Tabela 5.1</b> - Tabela com os códigos e seus respectivos valores do m <sup>2</sup> dos terrenos em Paulínia (SP).....	110
<b>Tabela 5.2</b> - Preço médio do m <sup>2</sup> dos edificad os em bairros de Paulínia (SP) próximos ao Complexo Cultural Parque Brasil 500 e distantes deste .....	129
<b>Tabela 5.3</b> - Exemplo de aumento real dos preços médios por m <sup>2</sup> dos edificad os presentes em empreendimentos fechados horizontais localizados na cidade de Paulínia (SP) .....	143



## INTRODUÇÃO

Muitos autores concordam em dizer que a cidade se revela enquanto um espaço socialmente produzido. Mas apesar de ser um produto das práticas associadas à produção e reprodução social, a cidade não pode ser entendida como um cenário passivo, pois se apresenta ao mesmo tempo como condição e meio do processo de produção da sociedade em seus muitos aspectos. Dessa forma, há que se considerar a constante influência recíproca entre as práticas sociais e o espaço urbano, que acarreta profundas transformações no uso da terra ao longo do tempo.

A diversidade de atividades constatadas na cidade revela-se então como parte das mudanças nos interesses, nas técnicas e nas necessidades dos distintos grupos sociais, fazendo com que o uso hodierno seja a forma espacial de manifestação das contradições presentes no modo de produção capitalista, onde os diferentes agentes sociais competem num jogo de força pela produção e apropriação. Tal disputa ocorre especialmente pelo acesso à moradia e às condições de infraestrutura básica, que aparecem como mercadorias dentro da lógica capitalista, fazendo com que a terra urbana apresente um valor de uso relacionado a sua potencialidade enquanto meio de vida e de reprodução da existência humana, e um valor de troca quando ela assume um preço a ser pago no mercado geral de terras.

O preço conferido a determinada parcela do território será dado em função das características intrínsecas da propriedade, mas principalmente da sua localização no espaço urbano como um todo, o que ocorre de maneira diferenciada, gerando áreas mais ou menos valorizadas. Tal disparidade contribui significativamente na separação espacial das classes sociais dentro da cidade, levando à concretização de bairros de pobreza e bairros destinados as pessoas de alto poder aquisitivo.

Este processo pode ser observado em muitas cidades brasileiras, inclusive no espaço urbano do município de Paulínia (SP), que se apresenta fortemente marcado pela valorização diferencial da terra, que tem ocasionado uma visível ocupação desigual do respectivo território. Dentro deste ensejo, esta pesquisa tem como objetivo principal a realização de uma análise geográfica da cidade paulinense visando à construção de um diagnóstico sobre a dinâmica que

tem resultado nas diferenças de valor da terra urbana nos últimos dez anos e suas consequências para a realidade local.

No sentido de alcançar este objetivo, entende-se como fundamental: avaliar a existência de discrepâncias entre o valor venal e o real valor de mercado da terra urbana em Paulínia; analisar as estratégias que mobilizam os principais sujeitos responsáveis pela produção do espaço urbano local, buscando compreender a participação de cada um deles dentro da lógica de valorização da terra urbana; construir uma base de dados georreferenciados contemplando mapas temáticos acerca da diferenciação do valor da terra na cidade paulinense; e identificar as principais áreas de tendência de crescente valorização dentro deste território, compreendendo juntamente quais são os agentes e as causas atreladas a esta dinâmica.

Tal realização aparece fomentada pela ausência de processo analítico acerca da temática voltado a compreensão da área de estudo; pela importância da mesma no contexto regional, estadual e mesmo nacional, por abrigar um dos maiores polos petroquímicos da América Latina; e pela sua marcante singularidade relacionada às transformações que estão ocorrendo rapidamente nas formas de uso e ocupação da terra urbana, que vem expondo no território paulinense mecanismos de apropriação que têm favorecido as classes sociais mais abastadas, a expansão descomedida das atividades econômicas, a ação marcante dos representantes do capital imobiliário, tudo isso associado a um poder público local que intervém em diversos sentidos a depender da correlação de estratégias presentes na sociedade.

Torna-se assim pujante o entendimento da organização interna da cidade em questão, sobretudo no que tange a valorização de sua terra urbana, para que posteriormente se possa atuar com mais eficácia no planejamento e gestão do território visando à produção mais equânime do espaço urbano municipal.

A partir do exposto optou-se realizar no primeiro capítulo deste trabalho uma síntese da bibliografia fundamental relacionada às explanações teórico-conceituais que permeiam a temática investigada, tratando-se assim de assuntos vinculados à produção do espaço urbano, valor da terra urbana, principais agentes que fazem e refazem a cidade, e os avanços do uso das geotecnologias na contemporaneidade como suporte e auxílio às análises espaciais.

No segundo capítulo, busca-se apresentar os procedimentos metodológicos adotados para o desenvolvimento deste trabalho, que aliam levantamento e revisão da literatura de interesse, com aplicação de técnicas de cartografia e tecnologias de geoprocessamento, além das técnicas investigativas de trabalho de campo e entrevistas.

No terceiro capítulo, apresentam-se pressupostos para o entendimento do município de Paulínia, ressaltando o contexto em que se insere na Região Metropolitana de Campinas, assim como seus aspectos físico-territoriais e sua conformação histórico-geográfica, que são fundamentais para a compreensão e discussão do capítulo seguinte que aborda os principais condicionantes de expansão da cidade paulinense e sua atual espacialização do uso da terra intraurbana.

Este conjunto analítico serve de base ao capítulo subsequente, onde se discute a valorização da terra urbana paulinense, através da especificação dos preços relacionados a suas localizações no território e do detalhamento dos pontos onde atualmente o valor de mercado das propriedades revelam-se mais expressivos.

Ao final são delineadas algumas considerações, retomando os principais resultados e destacando as contribuições que espera-se ter atingido com o cumprimento dos objetivos traçados.



# **1. REFLEXÕES TEÓRICO-CONCEITUAIS: DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA SOCIEDADE CAPITALISTA À SUA LÓGICA DE VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL DA TERRA**

Entre as questões que norteiam esta pesquisa encontra-se à imprescindibilidade de compreender como se produz uma determinada parcela do espaço urbano e quais são os agentes sociais envolvidos neste processo. A busca por este entendimento tem como ponto de partida a apreensão do espaço geográfico enquanto produto social e histórico, estando implícita a ideia de movimento, dinamismo e transformação. Nesta concepção, o homem, na qualidade de ser individual e social no seu cotidiano, aparece como sujeito, ou seja, como real produtor de sua existência e do lugar em que ocupa. No cerne da temática desvendam-se, assim, as relações de trabalho, fazendo com que o espaço seja produzido em função das forças produtivas presentes em determinado momento da história da humanidade (CARLOS, 2007, 2008).

Na atual conjuntura, as exigências e necessidades do modo de produção capitalista, estabelecem os objetivos e finalidades que são materializados no espaço. Esta produção espacial que ocorre no bojo do capitalismo volta-se de um lado a reprodução da sociedade, refletindo um conjunto de reivindicações sociais, estilos de vida e hábitos culturais, e de outro, a maior eficiência do sistema tendo em vista a realização da mais-valia e a acumulação do capital, que acabam determinando simultaneamente diferentes usos no espaço urbano. Neste sentido, Harvey (1980) ressalta que o uso da terra urbana deve ser discutido com base na teoria do valor, fundamentada na interpenetração dialética entre valor de uso e valor de troca. Para Carlos (2008), a discussão do valor da terra remete a ideia do espaço-mercadoria e da sua apropriação, na medida em que se paga um tributo para fazer uso de determinada parcela do território. Estas questões serão enfocadas neste capítulo buscando esclarecer aspectos que vão desde o processo de produção do espaço urbano na sociedade capitalista até a valorização diferencial da terra urbana.

## **1.1.A CIDADE E O VALOR DA TERRA URBANA**

A urbanização compreendida como um processo e a cidade vista como a concretização deste processo se tornou tão marcante na civilização contemporânea que em muitas situações é difícil conseguir pensar em algum momento da história da sociedade em que estas não existiam,

ou imaginar um período no qual o seu papel fosse pouco significativo (SPOSITO, 2012a). Entretanto, apesar da cidade aparecer aos nossos olhos como realidade imediata, diretamente perceptível, parte do cotidiano e do plano dos afazeres, muitas vezes parece-nos difícil defini-la e apreendê-la como um todo, o que se reflete na recorrência da pergunta “O que é cidade?” e suas inúmeras respostas.

Deveras, entender a cidade atual e os processos que dão conformação à sua complexidade de organização mostra-se como algo trabalhoso e de extrema importância. Para entendê-la não basta somente observá-la, ver sua paisagem, ou mesmo viver nela; é preciso verificar toda a sua dinâmica, sua história e geografia, ou seja, significa analisar as relações sociais, observar o comércio, refletir sobre a movimentação das pessoas no espaço, examinar onde estão localizados os estabelecimentos industriais, onde moram as pessoas de alto poder aquisitivo, onde estão os grupos menos favorecidos, como se traduz a lógica de valorização da terra etc. (SPOSITO, 1996).

Atualmente, a cidade revela-se como a forma mais marcante do processo de produção da sociedade sob a égide das relações que são desencadeadas pela formação social e econômica do capitalismo. Ela se expressa como materialidade, produto da divisão técnica do trabalho e da sua consequente divisão social. Manifesta-se ainda através da concretização da história da humanidade, normatizada e balizada pelas ideologias, salientando um modo de vida de características contraditórias. A cidade também se expressa enquanto um campo privilegiado de lutas de classes e movimentos sociais das mais variadas espécies (CARLOS, 2007).

Segundo Lefebvre (2001 [1968]), a cidade sempre guardou relações com a sociedade no seu conjunto, com os elementos que a constituem, com sua história e com seu funcionamento. Em vista disso, ela se transforma quando há transformação na sociedade como um todo. No entanto, as mudanças que podem ser observadas na cidade não são resultados passivos das modificações da globalidade social. Não menos importante, ela também depende das relações imediatas, que se exprimem por laços diretos entre as pessoas e os grupos que conformam a sociedade. Ela se encontra então num meio termo, entre o que o autor chama de “ordem próxima” que seriam as relações dos indivíduos organizados e estruturados, e a “ordem distante” que representa o domínio das poderosas instituições. Sendo assim, revela-se como uma mediação, não podendo ser entendida independente do que contém e do que a contém, pois a cidade, muito mais

do que um simples produto material, é uma obra histórica de pessoas e de grupos bem determinados.

Da mesma forma, Maricato (1997) afirma que as cidades não podem ser consideradas somente como um reflexo do que se passa na sociedade, pois são muito mais do que um singelo cenário passivo, onde se expressam os conflitos e as culturas. A autora considera que:

Os espaços urbanos não se limitam também a ser locais ou palcos da produção industrial, da troca de mercadorias, ou lugares onde os trabalhadores vivem. Eles são tudo isso e muito mais; são produtos: edifícios, viadutos, ruas, placas, postes, árvores, enfim, paisagem que é produzida e apropriada sob determinadas relações sociais. A cidade é objeto e também agente ativo das relações sociais (p. 42).

Conforme as palavras de Silva (2006), o espaço urbano contemporâneo desvela-se produto, meio e condição do processo de reprodução da sociedade e das relações presentes no modo de produção capitalista, exprimindo os impasses que são travados a partir dos diversos interesses que afloram em sua realização, como entre o coletivo e o individual, o público e o privado, o natural e o social. Assim, os diferentes agentes que atuam neste espaço acabam por competir num jogo de forças pela produção e apropriação.

É nesta perspectiva que se pode afirmar que a terra passa a ser disputada pelos diversos agentes sociais buscando atender distintas necessidades, sendo uma delas o acesso à moradia. Rodrigues (1994) destaca que da mesma forma que vestir e se alimentar, morar é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente podem-se observar mudanças nas características das habitações, entretanto o acesso à moradia é fundamental, pois não é possível viver sem ocupar um espaço ou morar em um dia e no outro não morar. Outra necessidade está atrelada às condições de infraestrutura básica, que constituem elementos essenciais para a realização de toda e qualquer atividade, além de prover bens e serviços que são indispensáveis à melhoria da qualidade de vida da população.

Ambos, necessidade do acesso à moradia e do acesso às condições de infraestrutura básica, estão relacionados à capacidade de pagar por essas mercadorias, que dependem diretamente do preço que elas apresentam e das suas localizações na cidade. Quando alguém compra um imóvel, está também comprando o conjunto de oportunidades que o envolve como o acesso aos equipamentos, bens coletivos e infraestrutura, ou seja, está comprando a localização

daqueles bens além do imóvel em si. Muitas vezes, moradias que apresentam o mesmo tamanho, material de construção e acabamento, têm preços diferentes no mercado devido ao local onde se situam: se está perto de praças, hospitais, escolas, espaços de lazer, arborização; ou se está próximo da periferia, da violência, em locais onde os serviços públicos são precários. Nesses casos, mesmo o tipo de vizinhança pode interferir na valorização desse imóvel (MARICATO, 1997).

Como bem explica Harvey (1980), a terra e as benfeitorias que a envolvem são mercadorias especiais dentro da lógica capitalista contemporânea, pois apresentam uma localização fixa, conferindo privilégios de monopólio às pessoas que possuem o direito de determinar o uso naquela localização; além disso, são mercadorias que nenhum sujeito pode dispensar porque, assim como afirma Rodrigues (1994), ninguém consegue viver sem uma moradia, ou trabalhar sem ocupar um lugar e sem utilizar os objetos materiais localizados ao seu redor. Vale também salientar que a terra e as benfeitorias, assim como os direitos de uso relacionados a elas, proporcionam a oportunidade de acumulação de riqueza, sendo historicamente a maneira mais importante de obter bens de herança. Nesse sentido, em uma sociedade capitalista, os sujeitos apresentam um duplo interesse na propriedade, um deles como valor de uso atual e futuro, e outro como valor de troca potencial e futuro.

Carlos (2008) argumenta que esta determinação social do espaço que faz dele um importante meio de consumo, o qual não se pode abdicar diante das necessidades humanas, assume uma forma de valor, de permuta, já que o espaço se expressa enquanto trabalho materializado ou em potencial. Isso envolve uma disputa pelo uso baseada em regras fundamentadas na propriedade privada da terra dentro da lógica capitalista. Assim, o processo de produção do espaço urbano vai conseqüentemente refletir a contradição presente entre os desejos e necessidades da sociedade *versus* os interesses da reprodução ampliada do capital. Na visão de Lefebvre (2001 [1968]), o valor de uso dos monumentos, dos lugares acaba por escapar das exigências da troca. O autor ainda acrescenta que:

O mundo da mercadoria tem sua lógica imanente, a do dinheiro e do valor de troca generalizado sem limites. Uma tal forma, a da troca e da equivalência, só exprime indiferença diante da forma urbana; ela reduz a simultaneidade e os encontros à forma dos trocadores, e o lugar de encontro ao lugar onde se conclui o contrato ou quase contrato de troca equivalente: o reduz ao mercado. A sociedade urbana [...] tem uma lógica diferente da lógica da mercadoria. É um

outro mundo. O urbano se baseia no valor de uso (LEFEBVRE, 2001 [1968], p. 82).

A compra e venda da terra urbana, devido tanto a sua perspectiva de valorização do capital, como pela potencialidade de comercialização da terra, ou mesmo pela sua utilidade enquanto meio de vida, ocorre exatamente pelo fato de uma parcela específica do espaço urbano ter valor (de uso e de troca). Embora muitos autores defendam esta ideia de que a teoria do uso da terra urbana deva ser analisada pelo viés da teoria do valor, Carlos (2007) alerta para o fato de que o debate em torno do processo de valorização da terra urbana e do espaço enquanto uma mercadoria tem se baseado muitas vezes na discussão acerca da renda da terra, que foi anteriormente realizada, entre outros, por Karl Marx e David Ricardo. Dessa forma, as discussões que envolvem a terra urbana, no que diz respeito ao processo de produção da cidade, acabam por colocar um dilema, ou mesmo uma contradição, que vai além da aparência, visto que os conceitos de renda da terra e valor da terra possuem concepções diferentes quanto ao espaço urbano e o papel dos diversos agentes na sua produção (CARLOS, 2007; SILVA, 2012).

Por conseguinte, de um lado, demonstra-se claro e até certo ponto óbvio que a terra não é produto do trabalho e, portanto, enquanto simples matéria e elemento da natureza, a terra não tem valor, e, segundo Martins (1981):

[...] nem pode ter a sua apropriação legitimada por um processo igual ao da produção capitalista. A terra é, pois, um instrumento de trabalho qualitativamente diferente dos outros meios de produção. Quando alguém trabalha na terra, não é para produzir a terra, mas para produzir o fruto da terra. O fruto da terra pode ser produto do trabalho, mas a própria terra não o é (p. 159-160).

Dentro desta mesma abordagem, Rodrigues (1994) ressalta que um aspecto fundamental da terra urbana está exatamente relacionado ao fato dela ter um preço que não é definido pelo valor de produção, já que não pode ser considerada materialização do trabalho humano. A partir destas afirmações, leva-se em consideração que o preço desta mercadoria sem valor, que é a terra urbana, constitui uma renda.

Ainda nesta concepção de renda da terra urbana destaca-se o trabalho de Ribeiro (1997) que concorda ao dizer que a terra enquanto uma realidade preexistente a qualquer trabalho não poderia ser regulada pela lei do valor. Seu preço seria determinado pela demanda, ou seja, formado através da disputa intercapitalista pelo acesso a terra, considerando o monopólio da

mesma por uma classe ou fração de classe. Também Singer (1980) explica que sendo a cidade uma grande concentração de agentes que exercem as mais variadas atividades, o espaço urbano acaba sendo disputado por diversos usos e “[...] esta disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em consequência, é assemelhada ao capital” (SINGER, 1980, p. 77). Este autor ainda lembra que embora o capital imobiliário, que ele chama de falso capital, seja um valor que se valoriza, a origem de tal valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição que se mostre indispensável àquela atividade.

Apesar das manifestações destes autores e outros que defendem o conceito de renda da terra, tem-se por outro lado a conceituação de valor da terra urbana, defendida na presente pesquisa e em outras diversas referências, como as obras de Flávio Villaça. Segundo este autor, o tema da renda da terra envelheceu por duas razões. A primeira delas está relacionada ao fato de que as preocupações intelectuais, os interesses e as curiosidades dos dias de hoje são muito diferentes daquelas encontradas no século XVIII e XIX quando a discussão de renda surgiu e ganhou grande visibilidade. A segunda diz respeito a uma faceta da renda da terra que realmente caiu em desuso, pois envolvia a propriedade da terra, a produção rural e uma classe vinculada a essas propriedades. Muito da importância dada a este estudo apareceu associada à produção agrícola, sobretudo a do trigo, mas em virtude da atual realidade isso já não é mais factível de ser dito (VILLAÇA, 2012).

Conforme afirmação de Carlos (2007), no urbano a terra assume um papel diferente comparado ao que assumia no campo, deixando de ser um bem da natureza e um instrumento de produção imediata. E mesmo no que se refere a terra enquanto um bem finito que não pode ser criado pelo trabalho, tal questão ganha uma nova perspectiva dentro do espaço urbano, pois a sua reprodução não se revela somente a partir da incorporação de novas áreas, mas também através do marcante adensamento e da verticalização. Nesse sentido, o transcurso da história transforma a natureza de meio de produção em produto do trabalho.

Reforçando esta ideia, Villaça (2012, p. 28-29) salienta:

A terra pode ser capital. Não são válidas afirmações “definitivas”, como as que dizem que a terra, enquanto “dom gratuito da natureza”, como um produto não produzido, não pode ser capital. O próprio Marx afirmou que, enquanto houver capital incorporado à terra, esta pertence a categoria de capital fixo [...]. Note-se:

incorporado à terra, não “sobre a” terra. Com a finalidade de deixar clara a distinção entre terra, enquanto matéria, e terra, enquanto capital, Marx cunhou as expressões *terre-matière* e *terre-capital*.

Saad Filho (2011), que examina de maneira crítica os princípios metodológicos das obras de Marx e as contribuições e controvérsias das abordagens da teoria do valor, ressalta que essa, a partir da ideia do monopólio pelos capitalistas dos meios de produção, da propagação das trocas mercantis e da difusão generalizada da relação salarial, alcança importantes conclusões a respeito da estrutura e dinâmica da acumulação capitalista, abrangendo nesta discussão a estrutura de classes e seus conflitos, os sistemas de preços, de finanças, de créditos e distribuição. Essas considerações auxiliam no direcionamento de estudos empíricos, ajudando também na compreensão de políticas econômicas. Este autor busca demonstrar em sua obra que as análises inspiradas na teoria do valor, de base marxista, podem ser feitas de maneira coerente e ajudar a entender aspectos fundamentais do capitalismo moderno. Além do mais, ao analisar criticamente a teoria e suas interpretações com o passar dos anos, o autor afirma que esta se apresenta progressivamente mais sofisticada e capacitada para contribuir em análises sociais.

Utilizando as contribuições desta teoria, Villaça (2001) argumenta que há dois valores a se considerar no estudo da terra urbana: um que está relacionado ao produto em si, como prédios, praças, ruas, infraestrutura; e outro que é o valor produzido pela aglomeração que se associa a questão da localização dos edifícios, ruas, praças e outros tantos equipamentos presentes no urbano. Por este viés, além das expressões utilizadas por Marx, Villaça acrescenta em sua obra o termo “terra-localização” e expõe que:

A localização se apresenta, assim, como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – o qual, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte (VILLAÇA, 2001, p. 334).

A partir dessa discussão e da distinção entre os dois valores apontados, pode-se revelar que o preço no mercado de terras assumido por uma parcela do espaço urbano dependerá das características físicas do terreno (como tipo de solo, declividade, tamanho, umidade), mas estará relacionado, sobretudo, a localização que tenderá a influenciar de forma diferenciada, acarretando um maior ou menor grau nos índices de valorização, no momento de inserção no processo mais abrangente de apropriação do espaço geográfico (MATIAS, 2009).

Deste modo, influenciarão fortemente no preço imobiliário de uma área o acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos (unidades de saúde, shoppings, parques, praças, entre outros), a disponibilidade de infraestruturas básicas (saneamento, pavimentação, água, luz etc.), a acessibilidade aos locais de trabalho e a proximidade com vias rápidas de circulação. Acrescenta-se a estes o potencial de construtibilidade regulamentado pelas legislações urbanas, bem como os fatores associados ao prestígio em nível simbólico do local, notadamente o padrão de construção das edificações e a presença ou ausência de aspectos vistos negativamente pela população, como a alta criminalidade, a prostituição, a poluição sonora e visual (NASCIMENTO; MATIAS, 2011).

Tais observações levam a constatar que a propriedade privada da terra se revela como algo que consagra o processo de apropriação que está na base de toda e qualquer lógica capitalista, fazendo com que o acesso a uma parcela de terra na cidade dependa do modo que a sociedade se apresenta hierarquizada em classes sociais e da forma como se refletem no espaço os conflitos entre os diferentes grupos da população (CARLOS, 2007). Neste contexto, o acesso ao conjunto da cidade apresenta uma relação direta com o nível de poder aquisitivo fazendo com que a segregação espacial, que separa os indivíduos economicamente e reproduz a diferenciação social no espaço, seja reflexo desse poder que cada grupo social tem de pagar pela área que ocupa e se apropria (RODRIGUES, 1994).

Assim, a disparidade de preços dentro do espaço urbano que se revela através do marcante processo de valorização diferencial da terra, implica que os terrenos que apresentam os maiores preços e melhor qualidade possam ser adquiridos e utilizados somente pelos grupos sociais mais abastados, fazendo com que as populações que dispõem de pouca ou nenhuma renda se vejam obrigadas a buscar outras formas de acesso à terra urbana, não observando, em certas ocasiões, determinadas normas de ocupação e uso, ocupando assim terrenos vazios e desprovidos de algum tipo de guarda, como é o caso das favelas e dos loteamentos irregulares onde a população ocupante se obriga a viver em condições insalubres e mesmo de risco constante (RODRIGUES, 1994; SPOSITO, 2012a). Nesta mesma perspectiva, Barata Salgueiro (1983, p. 55) declara que:

Viver num sítio melhor equipado, dotado de maior qualidade de vida, com melhor acessibilidade, é importante para toda a gente, mas como só os mais ricos as podem pagar, são eles que obtêm estas localizações. Os mais pobres, por isso mesmo, só podem concorrer, no mercado da habitação a sítios sem estas

características, com poluição e, em geral, más condições de vida. Não por opção, mas porque ocupam os únicos lugares a que têm acesso, constituem afinal áreas habitacionais socialmente tão homogêneas como as dos mais ricos, mas de outro sinal.

Esta disparidade social que se reflete no espaço urbano, pode ser verificada na cidade de Paulínia (SP), alvo de interesse deste trabalho, onde atualmente a dinâmica predominante para uso residencial está fortemente atrelada ao aumento da instalação de condomínios e loteamentos fechados horizontais, que se apresentam como a forma mais extrema de segregação voluntária das classes sociais abonadas. Além disso, nos últimos vinte anos, Paulínia está vivenciando um forte processo de especulação e de crescente valorização da terra urbana que, segundo Wassal (2011), são elementos impulsionadores da urbanização dispersa, caracterizado pelo espraiamento da população e da localização estratégica de serviços e equipamentos nas rodovias de acesso aos bairros onde moram as pessoas de maior poder aquisitivo. Entre as principais áreas de grande valorização da cidade encontra-se o entorno do Complexo Cultural Parque Brasil 500, onde os empreendedores imobiliários aproveitaram as oportunidades criadas pelo governo e investiram substancialmente, fazendo com que o preço dos terrenos aumentasse de forma evidente.

Estudos apontam que este processo de valorização da terra urbana não é um fenômeno exclusivo de Paulínia. Segundo Caiado (1998), o município de Vinhedo, que também faz parte da Região Metropolitana de Campinas, tem sido palco de uma intensa valorização imobiliária a partir da implantação de diversos loteamentos fechados direcionados as pessoas mais abastadas, aumentando o valor e o padrão de ocupação da terra urbana local. Além disso, a autora destaca o distrito de Barão Geraldo, na cidade de Campinas, que abriga a Universidade Estadual de Campinas há 45 anos, como sendo foco de um forte processo de valorização imobiliária com grande potencial de crescimento, apresentando uma concentração populacional de alta e média renda.

O trabalho de Barcellos (2004) revela a expansão urbana e a dinâmica imobiliária da Região Metropolitana de Porto Alegre e salienta que, em termos da estruturação urbana mais recente, a metrópole está se expandindo em direção ao entorno imediato da capital regional. Segundo a autora, o processo de valorização da terra urbana resultou no acesso cada vez mais afastado de lotes destinados as pessoas de baixa renda. A área da Avenida Assis Brasil em Porto Alegre, por exemplo, que apresentava uma ocupação da população de renda mais baixa na década

de 1940, passou por várias remodelações que acarretaram na valorização e na mudança de uso e ocupação da terra. Nos últimos anos, convivem neste espaço camadas de baixa renda com a classe média e média-alta. De acordo com este estudo, a dinâmica do município de Porto Alegre está voltada fundamentalmente a classe de maior poder aquisitivo, apresentando uma forte concentração de empreendimentos em atendimento a esta.

Na interpretação de Maricato (2001), em qualquer grande cidade do Brasil encontra-se uma conjunção de esforços, que envolve recursos do capital privado e grande parte dos recursos públicos ligados a investimentos, no sentido de produzir novas centralidades urbanísticas que estejam relacionadas a um consumo luxuoso e a um cenário diferenciado que proporcione a valorização imobiliária. Para comprovar tal afirmação, a autora ressalta que basta observar a área da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, o bairro de Boa Viagem no Recife, os arredores do rio Pinheiros em São Paulo, o entorno do Beach Park em Fortaleza, entre outros.

Devido a estes cenários de grande complexidade no que diz respeito ao processo de produção e apropriação do espaço, a presente pesquisa busca analisar a lógica de valorização diferencial da terra urbana paulinense e suas consequências no território a fim de contribuir com o planejamento e gestão local, e com a elucidação de novos questionamentos acerca da temática exposta.

## 1.2.PRINCIPAIS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O entendimento do processo de produção da cidade em sua evolução histórica tem sido alvo de muita reflexão ao longo dos anos e um tema de estudo bastante caro para diversos estudiosos da sociedade, como historiadores, antropólogos, urbanistas, sociólogos e geógrafos. Tal temática também se revela interessante aos olhos dos políticos, planejadores e àqueles que possuem alguma fração do capital, seja ele imobiliário, financeiro, industrial, comercial ou fundiário. Interessa ainda a todos os seus habitantes, desde moradores das periferias longínquas até os dos loteamentos fechados de alto padrão. Este interesse em compreender e atuar sobre a cidade pode-se justificar pelo fato dela concentrar uma parcela cada vez maior da população, dos investimentos de capital, assim como dos objetos e das ações que mobilizam os mais diversos agentes produtores do espaço geográfico (CORRÊA, 2000).

Devido sua característica concentradora e de densidade, a cidade se revela como o lugar onde se encontra a força de trabalho e os meios que são necessários para a produção industrial em larga escala e, sendo assim, pode ser considerada como o lócus da gestão e das decisões que orientam o desencadeamento do modo de produção. Além disso, graças a este seu caráter, ela torna viável a realização mais acelerada do ciclo do capital, o que significa a redução do tempo entre o primeiro momento do investimento até o consumo de determinado produto através de sua comercialização, pois reúne as condições fundamentais, tanto quantitativa quanto qualitativamente, para o desenvolvimento do capitalismo, ocupando também o papel central de controle na divisão social do trabalho (SPOSITO, 2012a).

A divisão do trabalho pressupõe a existência de conflitos de interesses variados. A partir da perspectiva do produtor de mercadoria, por exemplo, a cidade se concretiza enquanto condição da produção, o que envolve circulação, troca e distribuição. Neste contexto, ela se revela o lugar da produção da mais-valia e do mercado em geral, tanto da força de trabalho, como das matérias-primas e dos produtos comercializáveis. Apresenta-se, ainda, como o local das atividades de apoio a produção por meio de agências financiadoras e bancárias, escritórios de diversos tipos, depósitos variados etc. Por sua vez, na perspectiva do morador e consumidor, a cidade se materializa enquanto meio de consumo de bens e serviços coletivos para a reprodução social, devendo assegurar condições favoráveis para vida familiar, que vão desde a satisfação das necessidades essenciais relacionadas à habitação e acesso aos equipamentos urbanos básicos até a questão da formação da identidade (BARATA SALGUEIRO, 2002; CARLOS, 2007).

De acordo com Carlos (2007), a maneira como essas atividades se consolidarão na cidade vai depender de vários fatores. No caso do lugar destinado à atividade comercial, a questão fundamental será o acesso ao mercado; no caso da atividade produtiva, a redução dos custos de produção será o principal determinante; no que se refere à circulação, o importante será a proximidade com vias rápidas que proporcionem uma diminuição no tempo de percurso e a não desvalorização do capital; já no caso dos serviços, alguns tipos poderão se localizar próximos aos centros de negócio, outros em áreas específicas e ainda outros nas radiais. Quanto ao uso residencial, este vai ser determinado devido ao papel ocupado por cada indivíduo dentro da lógica do processo de produção da sociedade e, por conseguinte, definido pelo lugar em que se apresenta na distribuição da riqueza gerada. Dessa forma, assim como argumenta Barata

Salgueiro (2002), encontra-se na cidade a coexistência de territórios que são apropriados e disputados pelos diversos segmentos e agentes para diferentes usos e funções.

Segundo Vasconcelos (2012), um dos primeiros autores a introduzir esta questão de agentes sociais na ciência geográfica foi o espanhol Horácio Capel num artigo em 1974, que salientou a existência e atuação dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários de terras, dos promotores imobiliários juntamente com as empresas de construção e dos organismos públicos. No mesmo período, Christian Topalov, também optou pelo uso da definição de agentes na sua clássica obra *Les promoteurs immobiliers*, cuja grande contribuição foi apresentar uma tipologia dos promotores imobiliários que atuam sobre diversos mercados, como o da habitação, o de terrenos e o de capitais. Sendo considerado um dos mais importantes autores a utilizar e explicar a noção de agentes, Pierre Bourdieu, na década de 1980, afirma que estes detêm um poder na proporção do capital que possui e do reconhecimento que sustenta entre o grupo, fazendo com que aqueles que ocupam posições desprivilegiadas no espaço social também estejam em situação pouco privilegiada no campo de produção simbólica. Na década de 1990, salienta-se a obra de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro que utilizou o conceito de agentes na sociologia brasileira e a obra do geógrafo Michael Pacione que trabalhou com os diversos agentes engajados na produção de moradias (VASCONCELOS, 2012).

Além dos citados, diversos outros autores trabalharam na temática podendo-se destacar Teresa Barata Salgueiro e Roberto Lobato Corrêa como importantes nomes da geografia que vêm contribuindo para tal discussão. Apesar das inúmeras tipologias propostas e sistematizadas sobre a questão, optou-se em tomar como base os principais agentes sociais que fazem e refazem a cidade elencados por Corrêa (2000), que envolvem os proprietários dos meios de produção, os proprietários de terra, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, alvos de atenção e investigação nesta pesquisa visando à compreensão de suas estratégias e práticas com relação à lógica de valorização da terra urbana.

Neste debate, os proprietários dos meios de produção, fundamentalmente os grandes industriais, se apresentam como importantes consumidores do espaço, necessitando de áreas amplas e de baixo custo que contemplem os requisitos locacionais pertinentes às atividades realizadas pelas empresas (CORRÊA, 2000). Na mesma linha de raciocínio, Singer (1980) destaca que a procura das empresas por espaço tem como finalidade o seu uso para a realização

de atividades produtivas (secundárias ou terciárias) ou atividades que visam à circulação comercial, financeira e/ou outras. Do ponto de vista das empresas, cada parcela da terra urbana é única, no sentido de poder proporcionar determinado conjunto de vantagens e desvantagens que influenciam sobre seus custos. Para as indústrias de maior porte, que se direcionam ao atendimento regional ou nacional, existe a necessidade de ocupar um grande espaço e de ter acesso aos serviços de infraestrutura, como o de transporte, água, energia, saneamento. Para as indústrias pequenas, que atendem ao mercado local, há necessidade de acesso ao comércio que trabalha com a distribuição dos seus produtos.

Em adição a estes fatos, Barata Salgueiro (1994) sentencia que o uso do espaço urbano como sinal de diferenciação social é também bastante relevante no que se refere às empresas. Estas objetivam um determinado local de acordo com a conveniência de sua representação e a imagem que querem passar para o exterior. Neste sentido, um imóvel tido como admirável, seja pela sua arquitetura, pela qualidade dos acabamentos ou por outro motivo, situado num local de prestígio, colabora para uma maior visibilidade das empresas ali instaladas, fazendo com que elas possam tirar mais-valia em termos simbólicos tanto de imagem quanto de competitividade. Tal capital simbólico pode ser facilmente convertido em capital-dinheiro, num caso de realocização e venda do local.

Além destas constatações, Corrêa (2000) ressalta que as relações entre os grandes proprietários industriais e a terra urbana revelam uma complexidade ainda maior, pois a especulação fundiária, que tem como consequência preços da terra mais elevados, tem uma implicação dupla sobre suas atividades, uma vez que, por um lado, impõe um ônus aos custos de expansão e, por outro, atinge diretamente os salários pagos aos funcionários devido ao conseqüente aumento do preço dos imóveis. Sendo assim, a especulação fundiária não se desdobra como um interesse dos proprietários dos meios de produção, e sim como alvo dos proprietários fundiários, já que para estes agentes, a retenção de terras gera uma escassez na oferta e um procedente aumento do seu preço, permitindo-lhes ampliar a renda obtida a partir da terra. Tal prática gera um conflito de interesses entre os proprietários industriais e fundiários, que tende a ser solucionado em benefício do primeiro, visto que ele comanda o modo de produção capitalista e, dessa forma, a vida econômica e política. Vale ainda destacar que, nas cidades onde a atividade fabril é marcante, a ação espacial dos proprietários dos meios de produção acarreta,

em grande parte, na criação de áreas industriais extensas em setores distantes das residências de alto padrão, porém próximos às áreas de maioria trabalhadora. Sendo assim, a ação deles acaba por modelar a cidade, ao produzir o seu espaço próprio e influenciar de maneira determinante na localização de outros usos da terra.

Em meio aos agentes do espaço urbano, os proprietários de terra precisam ser diferenciados em ao menos duas categorias, entre aqueles que detêm um terreno para fazer sua casa própria com a finalidade de morar e aqueles que especulam a terra e têm muitas edificações para alugar. Os primeiros não enxergam a sua propriedade como objeto de especulação, pois apesar de sua terra/casa ser uma mercadoria que apresenta embutida em si um valor de uso e um valor de troca, esta categoria de proprietários, mesmo que possa conseguir um preço alto na venda da propriedade, tem a intenção de seu uso para moradia, e não somente a comercialização. Já os segundos, os que “especulam” com a terra, entendem-na como uma possibilidade de ganhos extras e renda elevada, interessando-se pelo seu valor de troca muito mais do que pelo seu valor de uso (RODRIGUES, 1994).

Segundo Barata Salgueiro (1983), esta categoria de proprietários que especulam a terra, apresenta intervenção reduzida no processo de produção de habitação se comparado a outros agentes, como os promotores, pois geralmente se limitam a esperar a melhor oportunidade de vender seu terreno. Exceto em casos de problemas financeiros que motivem a urgência da comercialização de suas terras, estes proprietários tendem a aguardar o aumento do seu preço, que muitas vezes ocorre com a conversão da terra rural em urbana, através da construção de infraestruturas ou do desenvolvimento de equipamentos urbanísticos nas proximidades.

Corrêa (2000) lembra que as estratégias deste tipo de proprietário vão variar nas periferias da cidade na medida em que seus terrenos se localizem nas áreas onde predominam formas de ocupação residencial que levam a urbanização de status ou a urbanização popular. Dentro deste contexto, os proprietários de terras que são bem localizadas e valorizadas por amenidades, agem buscando pressionar o Estado para que ocorra a instalação de infraestrutura urbana ou para obtenção de créditos visando eles próprios instalarem os equipamentos, com o intuito de que essas terras sejam destinadas à população mais abastada. Concomitantemente, fazem campanhas publicitárias salientando as qualidades do local, ao mesmo tempo em que seus preços aumentam de maneira constante no mercado de terras. Já no caso dos proprietários dos terrenos que não são

bem localizados, pois se encontram em áreas periféricas sem amenidades, resta outra estratégia relacionada ao loteamento de suas terras para atender a população de baixa renda. Devido ao pequeno poder aquisitivo das pessoas que se deslocam para esses terrenos, não há interesse dos proprietários se tornarem promotores imobiliários, ficando a cargo do Estado a construção de habitações através da implantação de conjuntos populares ou a cargo dos próprios moradores destas localidades por meio da autoconstrução de suas casas.

No que diz respeito aos promotores imobiliários, estes buscam produzir habitações com maior valor de uso do que anteriormente, a fim de alcançar um preço de venda sempre mais rentável. Tais agentes são responsáveis por todas as atividades processuais exigidas para o desenvolvimento de uma propriedade ou lote, entre as quais se compreendem, numa primeira etapa, a escolha do terreno, sua aquisição, financiamento, a elaboração de estudos técnicos e planos de urbanização, assim como a execução do loteamento e as diversas iniciativas de caráter administrativo que estão relacionadas à sua aprovação e incorporação; numa segunda etapa, incluem a instalação de equipamentos de infraestrutura, a concretização dos projetos de edificação, além da respectiva publicidade do investimento e sua comercialização (BARATA SALGUEIRO, 1983).

Como a realização destas tarefas envolvem custos que só serão pagos a partir das vendas dos lotes ou dos edificadas, pode-se dizer que uma das importantes características do promotor imobiliário envolve a sua procura por rendimento em curto prazo, uma vez que a sua atividade apenas termina com a realização do capital investido desde o começo do processo. Vale ressaltar que para o cumprimento das diversas atividades enunciadas, o promotor pode contar com um corpo técnico que as exerça ou, o que ocorre cada vez com maior frequência, recorrer a empresas que são especializadas em determinadas fases, bem como ao banco para conseguir financiamento (BARATA SALGUEIRO, 1992).

Todas essas operações dão origem a diferentes tipos de agentes concretos, incluindo o proprietário que é ao mesmo tempo construtor do terreno, as firmas que são exclusivamente incorporadoras ou construtoras, outras empresas que incorporam e também constroem e, ainda, aquelas que são especializadas na corretagem e as que realizam todas as operações conjuntamente. Entre os agentes em questão, Barata Salgueiro (1992), avalia a importância e o papel dos corretores e das empresas mediadoras ou agências de comercialização do produto

imobiliário que estão sendo muito procuradas nos últimos anos para efetuar os processos de revenda ou mudança de inquilino. Além da simples mediação que resume colocar vendedor e comprador ou proprietário do imóvel e inquilino em contato, estes agentes especializados podem fazer avaliação dos preços da propriedade segundo as regras do mercado, dar conselhos sobre determinados investimentos imobiliários e, em alguns casos, até mesmo fazer administração de condomínios. A expansão e surgimento destas agências revelam a maior profissionalização do setor imobiliário e o aumento consequente da sua complexidade com o surgimento de novos agentes.

Do mesmo modo, a autora salienta a estratégia dos investidores imobiliários que, diferente do promotor que busca obter um rendimento em curto prazo que consiga cobrir os riscos inerentes à sua atividade, aqueles procuram um rendimento que lhe dê segurança a médio e longo prazo. Além desta questão, o investidor espera conseguir a valorização do imóvel no tempo ou, ao menos, a sua não desvalorização. Estes agentes podem ser diferenciados em três tipos: os particulares que canalizam grande parte dos seus investimentos para habitação; as empresas que investem no imobiliário com a finalidade da sua própria instalação e funcionamento ou para ganhos futuros por meio de investimentos no setor habitacional e, mais recentemente, com propriedades imobiliárias voltadas ao turismo (como hotéis e pousadas), e ao setor comercial (como, por exemplo, com o mercado de escritórios); e por último, as instituições, entre as quais se encontram principalmente as companhias de seguros e os fundos de pensões, que representam uma maneira de direcionar para o imobiliário pequenas poupanças (BARATA SALGUEIRO, 1992).

Além dos agentes mencionados, os incorporadores imobiliários também apresentam um diferencial que merece destaque, visto que quanto maior o número de construções que eles conseguem gerir simultaneamente, maior a sua escala espacial de atuação e a sua influência política (CORRÊA, 2000). Como bem lembra Rodrigues (1994), esses incorporadores podem lotear glebas para uso residencial dentro do perímetro urbano, precisando assim elaborar projetos em concordância com a legislação e obter aval da prefeitura, ou lotear áreas fora do perímetro, dependendo então da aceitação do legislativo local para realizar a expansão urbana. Na maioria das vezes, esta ampliação independe das necessidades, pois coexistem com extensões significativas de áreas vazias dentro do limite perimetral urbano estabelecido por lei.

É importante lembrar que nesta dinâmica de loteamento e incorporação de novas glebas – que implica desmatamento, terraplanagem, abertura de ruas, definição de lotes, colocação de guias, sarjetas, escoadouros – há um trabalho incorporado, onde os loteadores buscam a obtenção de lucros. Ao se concretizar a incorporação, o preço da terra urbana no local e na vizinhança aumenta em decorrência do trabalho efetuado na área, do preço da localidade redefinido pelo loteamento e da valorização potencial e futura que pode ocasionar. Diferentes agentes participam deste processo de abertura e consolidação de novas glebas, entre eles o Estado, através do aparato técnico, legal e financeiro que disponibiliza (RODRIGUES, 1994).

O Estado, conforme explica Singer (1980), atua como responsável pelo provimento de grande parte dos serviços públicos, como sistemas de energia elétrica, água e esgotamento sanitário, vias de tráfego, obras de aterramento, drenagem etc., que são fundamentais aos diversos agentes sociais da produção do espaço urbano. Por essa razão, acaba desempenhando um importante papel no direcionamento e determinação das demandas pelo uso de cada área específica da terra urbana e, portanto, do seu preço no mercado. O autor também alerta que “[...] sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público [...] ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações” (SINGER, 1980, p. 88). Deve-se supor, é claro, que estas novas demandas estejam preparadas para pagar um preço mais alto do que anteriormente quando a zona ainda não dispunha do serviço público em questão. É nesta perspectiva que se pode observar a valorização deste local em relação aos demais e a possível necessidade de deslocamento dos moradores mais antigos e menos abastados, de modo que os novos serviços serão úteis aos novos habitantes e não àqueles que supostamente deveriam beneficiar.

De acordo com a mesma perspectiva, Barata Salgueiro (1998, p. 106) afirma que “[...] no território a modernização corresponde à revalorização associada à produção de espaços de qualidade implicando no geral a expulsão desses lugares de actividades e famílias que depois não lhes vão ter acesso”. Isso significa que o surgimento de produtos novos, consentidos ou mesmo introduzidos pelo Estado, em determinadas localidades que a tornam muito mais valorizada ocasiona uma desvalorização relativa dos produtos que já estavam no mercado e dos lugares onde estes se encontravam, como por exemplo, os modernos edifícios de escritórios perante os

apartamentos adaptados para este serviço, as boutiques dos shoppings *versus* as lojas tradicionais do centro da cidade, os condomínios fechados com relação aos prédios antigos e bairros abertos.

Torna-se assim evidente que este importante agente atua de maneira complexa e variável no tempo e espaço, transformando a dinâmica da cidade através da regulação do uso e da valorização diferencial da terra promovida pela implantação de serviços e equipamentos públicos em determinadas áreas. Segundo as palavras de Santos (1994), o Estado tem o poder de interferir, direta ou indiretamente, nas relações de trabalho, estimular de maneira bastante seletiva e discriminatória as distintas atividades, estabelecer os usos da terra a partir de um marco jurídico, determinar diferenciais espaciais de taxaço, impor benefícios e restrições aos demais agentes produtores do espaço urbano e criar zonas especiais para diferentes fins, como os distritos industriais e os conjuntos habitacionais populares. Além disso, pode controlar o mercado fundiário tornando-se proprietário de terras que poderão ser trocadas com outros agentes, tornar-se promotor imobiliário ao realizar investimentos na produção de imóveis residenciais no espaço intraurbano e fazer o papel de produtor industrial por meio da implantação de fábricas que podem interferir na divisão econômica do espaço e na divisão social da cidade (CORRÊA, 2012).

Dentro deste jogo estratégico, os grupos sociais excluídos que, em geral, não possuem renda para comprar um imóvel e nem para pagar o aluguel de uma boa habitação, são via de regra os mais prejudicados. Estes têm como possibilidades de moradia os conjuntos habitacionais que são produzidos pelo poder público, os cortiços que são densamente ocupados e localizados próximos ao centro da cidade, as casas de autoconstrução feitas em áreas periféricas, os bairros clandestinos e as favelas. Segundo Villaça (1986), o problema da habitação popular no Brasil tem início na segunda metade do século XIX juntamente com a penetração do capitalismo, acontecendo da mesma forma como na Inglaterra cem anos antes. Isso ocorreu em ambos os lugares devido ao surgimento do homem livre, que conforme as palavras do autor, “é antes de mais nada um despejado” (p. 14), pois revela-se desprovido de terras, meios de produção e de vida. Com o crescimento das cidades, ocasionado inclusive por meio desta população, manifestasse o problema habitacional enquanto uma questão social.

O passar do tempo incumbiu-se de demonstrar que cada vez mais a maioria dos brasileiros não tinham condições, sobretudo econômicas, de morar em casas que estivessem de acordo com os códigos urbanísticos, elaborados por uma minoria para atender ela mesma, buscando

institucionalizar padrões no mercado imobiliário. Pode-se assim observar desde os anos de 1950, que a periferia ou área suburbana, com sua forte característica de ser subequipada e por isso apresentar terrenos mais baratos no mercado, já aparecia como forma predominante de moradia das classes baixas na maior parte das grandes cidades brasileiras, revelando a instalação de loteamentos ilegais e casas de construção por ajuda mútua. A partir dos anos 1970, esta periferia “ilegal” se torna preponderante nas cidades do país, até mesmo nas consideradas pequenas (VILLAÇA, 1986).

Embora a obrigação de oferecer habitação para as pessoas que não podem pagar por essa mercadoria tenha passado progressivamente a ser do Estado, este ao mesmo tempo em que reconhece tal obrigação, mostra-se incapaz de cumpri-la satisfatoriamente. Uma das maneiras pelas quais busca fugir dessa contradição é através da noção ideológica propagada pela classe dominante de que o “problema habitacional” sempre existiu e continuará existindo. Porém, a realidade incontestável é que o Estado vem se colocando a serviço da reprodução ampliada do capital, deixando de priorizar o acirramento das contradições urbanas, retirando-se de questões importantes que envolvem a política social e tornando-se muitas vezes passivo frente à lógica dos mercados. Dessa forma, o espaço se reproduz, carregando a reprodução da segregação, fruto do privilégio que é conferido a uma pequena parcela da sociedade (VILLAÇA, 1986; SANTOS, 1997; CARLOS, 2008).

Este conjunto de considerações revela a existência de uma sociedade hierarquizada, assinalada pela sua divisão em classes, envolvendo agentes sociais com ou sem capital, organizados formalmente ou informalmente, mas que de maneiras diversas entendem a terra urbana e a habitação como objetos de interesse. Tais agentes atuam em diferentes graus de associação e de maneiras diferenciadas em cada lugar, influenciados por estratégias sociopolíticas praticadas de acordo com os interesses em jogo, onde se materializam as contradições próprias do sistema de classes do modo de produção capitalista (SOUZA, 2006).

Obter o entendimento dessas estratégias, juntamente com a preocupação em se construir a consciência sobre a cidade, sua dinâmica de valorização da terra, assim como a exclusão e a segregação espacial que ela acarreta, é sem dúvida uma tarefa indispensável para se reverter o quadro de injustiça e desigualdade atual e dar maior visibilidade aos excluídos urbanos.

Conforme argumento de Santos (1994) é imperativo que uma análise urbana, como a que se realiza neste trabalho sobre a cidade de Paulínia, permita identificar melhor o lugar real que cada agente ou grupo de agentes ocupa no processo de desenvolvimento do espaço urbano, a cada momento histórico. Para alcançar o entendimento geográfico da atuação desses agentes e construir o diagnóstico da valorização diferencial observada em território paulinense torna-se também imprescindível a representação cartográfica dos processos atinentes à escala local de modo a proporcionar a articulação das informações do espaço urbano, buscando-se produzir subsídios para auxílio ao planejamento e gestão territorial.

### 1.3. IMPORTÂNCIA DO USO DAS GEOTECNOLOGIAS PARA A ANÁLISE PRETENDIDA

Assim como sabiamente alertou Lacoste (1988), a Geografia enquanto uma articulação de conhecimentos relativos ao espaço se revela como um saber essencialmente estratégico. Além disso, ressaltou que a descrição metodológica de diferentes porções espaciais precisa ser recolocada como prática e como poder. Nesta perspectiva, as representações geográficas, muito mais do que uma série de estatísticas e escritos, apresentam um conjunto de informações fundamentais à elaboração de táticas que colaboram para o controle e organização dos indivíduos no território. No mesmo viés, Raffestin (1993) salientou que toda a construção da realidade, seja ela imagem, modelo ou representação, é um importante instrumento de poder, havendo a possibilidade de servir como meio de ação e instrumento político ao contribuir para a reflexão do espaço em sua complexidade.

Essa necessidade de representar fenômenos espaciais por meio da utilização de mapas, que aparece juntamente com o desejo de entendimento e domínio do espaço, é um processo já muito recorrente na ciência geográfica. Atualmente, em virtude da importância que o planejamento territorial assume na sociedade contemporânea, a existência de uma documentação cartográfica com alto grau de confiabilidade torna-se fundamental para o direcionamento de tarefas adequadas à gestão das entidades representadas (MATIAS, 2009).

De acordo com Santos (2012), no presente momento da história, as ações assim como os objetos são baseadas na ciência e na técnica, e a informação, sobretudo as espaciais, muito mais

do que outrora, revelam uma estratégia que possibilita a “[...] ação coordenada, no tempo e no espaço, indicando o momento e o lugar de cada gesto e sugerindo as séries temporais e os arranjos territoriais mais favoráveis a um rendimento máximo da tarefa projetada” (p. 223). A partir de tal cenário pode-se constatar uma contínua busca pelo desenvolvimento de tecnologias que corroboram com aplicações cartográficas.

Essas tecnologias revelam-se como auxiliares para a leitura da realidade, possibilitando catalisar e potencializar os sentidos humanos (SPOSITO, 2004), assim como auxiliar no processo de elaboração de representações gráficas mais fidedignas, resultando em dados qualiquantitativos que devem ser incorporados à teoria do conhecimento. O advento das geotecnologias, que engloba o Sensoriamento Remoto, a Cartografia Digital, o Sistema de Navegação Global por Satélites – GNSS e o Sistema de Informação Geográfica – SIG, se enquadra neste contexto ao se revelar como uma infraestrutura destinada à aquisição, processamento e análise das informações sobre o espaço geográfico propiciando uma tomada de decisão mais condizente com a real necessidade de cada lugar e do sujeito proponente (MATIAS, 2005). De acordo com Fitz (2008, p. 11):

As geotecnologias podem ser entendidas como novas tecnologias ligadas às geociências e correlatas, as quais trazem avanços significativos no desenvolvimento de pesquisas, em ações de planejamento, em processos de gestão, manejo e em tantos outros aspectos relacionados à estrutura do espaço geográfico.

Logo, com o intuito de alcançar um conhecimento detalhado sobre a crescente diferenciação no valor de uso e valor de troca da terra urbana em Paulínia, faz-se necessário não apenas o levantamento de dados brutos, mas o seu eficiente manuseio e interpretação. Neste sentido, além de um vasto embasamento teórico acerca da temática, não se pode prescindir da utilização de técnicas que colaborem para uma proficiente apreensão desta realidade. Segundo Fonseca (2008), os instrumentos computacionais e os métodos automatizados de análise das informações têm contribuído em grande parte para a ampliação das categorias de estudos do espaço geográfico, possibilitando a investigação de maneira sistemática das relações existentes entre os eventos e as entidades geográficas representadas em uma base de dados georreferenciados, e assim contribuindo para o entendimento das práticas espaciais (SILVA; ZAIDAN, 2004). Tal esclarecimento abrange as referidas geotecnologias como as aliadas mais

representativas encontradas nesse cabedal, com destaque para os Sistemas de Informação Geográfica (SIG).

Embora as primeiras utilizações dos SIG tenham sido voltadas para os esclarecimentos de questões ambientais, recentemente e, sobretudo, com o aparecimento de imagens de satélite de alta resolução espacial, estes sistemas passaram a colaborar de maneira significativa para a compreensão e resolução dos problemas urbanos. Se sobrepondo às tradicionais técnicas de produção cartográfica, os SIG evoluíram para programas computacionais que têm capacidade para manusear diversos tipos de dados espaciais, permitindo que sejam realizadas operações lógico-matemáticas bastante sofisticadas entre eles, operando com dados tanto de modo bidimensional como tridimensional, possibilitando subsidiar análises dinâmicas de grande complexidade e garantindo maior eficácia e eficiência no resultado cartográfico final. Ainda é importante notar que a adoção destas novas tecnologias tem tornado possível o atendimento de critérios científicos de mensuração objetiva, a partir de sua obtenção automatizada, minimizando a existência de erros humanos e falhas passíveis de serem cometidas (GOODCHILD, 2000; ALMEIDA, 2007).

Não obstante, conforme as palavras de Matias (2009), os Sistemas de Informação Geográfica revelam-se como algo mais amplo do que o mero agrupamento de elementos teóricos-instrumentais ou a simples adoção de um pacote computacional, necessitando que sejam compreendidos, conforme propõe Zeiler (1999, p. 46), como uma “[...] combinação de pessoas qualificadas, dados espaciais e descritivos, métodos analíticos, software e hardware computacionais – tudo organizado para automatizar, gerenciar e prover informação para apresentação geográfica”. Assim, a verdadeira implicação do uso do SIG estaria não somente em mecanismos técnicos, mas em seu teor social e político quando serve de instrumento para as mais variadas estratégias adotadas para o espaço geográfico (MATIAS, 2005).

A partir destas reflexões, vale salientar uma abordagem de caráter crítico que vai além da apropriação puramente técnica e que utiliza as geotecnologias, como o SIG, para ajudar o usuário a atingir uma melhor interpretação dos processos de produção e reprodução do espaço. Diante deste panorama, este trabalho busca pensar sobre uma geotecnologia filiada ao universo das abordagens com base na lógica dialética, apesar da sua comumente filiação as correntes positivistas que trabalham com a lógica formal. Nesta presente proposição teórico-metodológica,

entende-se que para a Geografia o que realmente importa é o estudo da realidade geográfica, podendo para este fim se utilizar das geotecnologias, e não estudá-las por si próprio (MATIAS, 2005).

Apesar do destaque ainda modesto dado a esta temática nos grandes eventos da geografia brasileira revelando, assim como menciona Fitz (2008), o afastamento de um elevado número de pesquisadores que por muito tempo desconsideraram os instrumentos técnicos como parte do fazer Geografia, há que se notar que um grupo de autores internacionais e nacionais trabalha buscando contribuir para o debate, inclusive na tentativa de aproximar a utilização do SIG das questões sociais.

Como exemplo de autores com esta ênfase pode-se citar: Pickles (1995) a partir da obra “Ground truth the social implications of Geographic Information Systems”, que alertou para a dimensão social e política das geotecnologias, buscando relacionar a Geografia Crítica, a dialética socioespacial e a concepção de produção do espaço, do chamado Sistema de Informação Geográfica; Sheppard (2008) com o artigo sobre a “Produção de conhecimento através do sistema de informação geográfica (SIG) crítico: genealogia e perspectivas”, cujo destaque foi dado à estreita e dialética relação entre sociedade e SIG ao lembrar que, como toda técnica, este sistema evolui a partir de uma sociedade que também se desenvolve com a nova tecnologia, havendo assim uma mudança mútua em função desta interdependência; e Matias (2002, 2003, 2005), especialmente com os artigos denominados “Sistemas para In[form]ação”, “Sistema de Informações Geográficas: ainda a questão de método” e “Por uma economia política das geotecnologias”, que por sua vez, faz uma interessante reflexão em seus trabalhos sobre o uso das geotecnologias a partir da adoção de um paradigma crítico de concepção dialética, buscando revelar a importância destes instrumentos, sobretudo do SIG, para o entendimento da produção do espaço no mundo contemporâneo.

Uma vez que se pretenda assumir esta visão de mundo dialética, deve-se compartilhar da preocupação do uso das geotecnologias como instrumento que possibilitará o entendimento, a partir da análise espacial, de uma série de contradições inerentes ao capitalismo, buscando evidenciar o antagonismo de classes, o caráter social da produção e sua apropriação, assim como as consequências da propriedade privada da terra e sua valorização. Como bem alerta Moraes e Costa (1999, p. 69):

Tais contradições manifestam-se de formas distintas, e muitas vezes únicas, conforme a sociedade e a época enfocadas. Um modo de produção, define-se assim, também por suas contradições específicas. São elas o motor do movimento histórico das sociedades.

A necessidade de compreender a lógica da acumulação capitalista e sua materialização no processo de produção do espaço urbano em uma realidade brasileira, como o caso de Paulínia, torna-se cada vez mais relevante nos dias de hoje e para alcançar tal entendimento da maneira crítica como se objetiva, entende-se que o uso das geotecnologias, principalmente dos Sistemas de Informação Geográfica (SIG), diante de uma visão não tecnicista, pode desvendar mecanismos de desigualdade que são reproduzidos e contribuir para a proposição de soluções aos mesmos. Como bem argumentou Santos (2012), o conhecimento dos sistemas técnicos que envolvem inclusive formas de informação é de fundamental importância para o devido esclarecimento das mais variadas formas históricas de articulação dos territórios, sua estruturação e seu funcionamento.

Dentro do rol das temáticas urbanas, o SIG pode cooperar para o presente trabalho no entendimento e representação do processo de valorização da terra, possibilitando uma compreensão dinâmica das transformações que vêm ocorrendo na configuração espacial da cidade estudada, assim como no seu padrão de segregação socioespacial, ao representar a distribuição no tempo e no espaço dos preços praticados no comércio da terra urbana, associados a diversas variáveis socioeconômicas e das características físicas do território, propiciando abordagens analíticas e de síntese.

Apesar das diversas contribuições e potencialidades deste suporte tecnológico, dentro da perspectiva trabalhada, não se deve esquecer dois aspectos. Um deles está relacionado ao fato de que o espaço representado em um modelo computacional, como toda representação espacial, apresenta um grau de abstração e manifesta-se como uma simplificação seletiva da realidade, portanto, algo parcial. Além disso, é importante salientar que, assim como argumenta Câmara (2001), as geotecnologias consideram as geometrias do espaço geográfico, mas não as geografias, já que constituem somente um instrumento técnico de representação do real havendo a necessidade da análise do espaço geográfico a partir de um profissional gabaritado, seja ele um geógrafo, um arquiteto, um engenheiro, um cientista social ou qualquer outro que tenha interesse em compreender as lógicas territoriais.

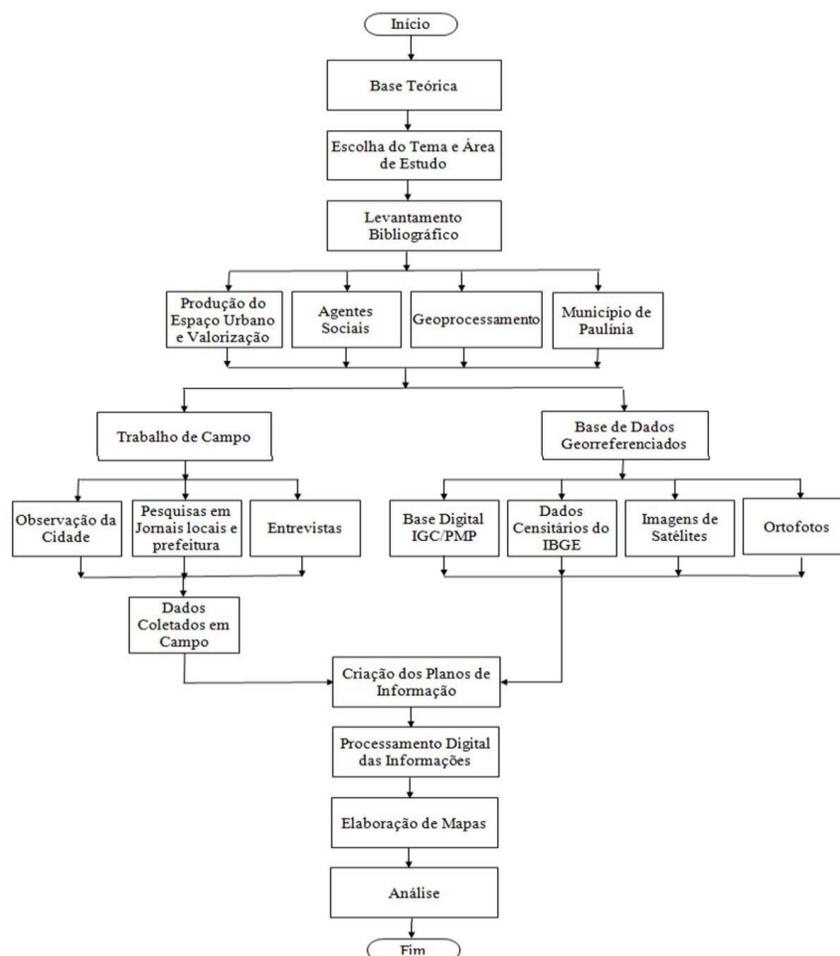
Dessa forma, como adverte Matias (2005, p. 8888), “[...] deve-se adotar uma postura prudente com relação às geotecnologias, nem valorização em excesso e tampouco rejeição peremptória”. É fundamental buscar uma postura que permita entendê-las tanto em sentido restrito quanto em sentido mais amplo tentando desvendar os possíveis malefícios e benefícios do seu uso pela sociedade (MATIAS, 2005), notadamente nas pesquisas urbanas conduzidas pelo olhar geográfico. Ademais, concorda-se com Galindo (2012) no sentido de que a rapidez e eficácia alcançadas pelo uso das geotecnologias não significa necessariamente um sobressalto ou agregar de conhecimentos, mas sim aos novos procedimentos e análises que se tornam praticáveis por meio do desenvolvimento tecnológico. Ou seja, cabe ao pesquisador aproveitar as atuais tecnologias promovendo novos resultados e metodologias para ir além do que por ora se conhece ou pratica.



## 2. METODOLOGIA DE PESQUISA: BUSCA PELA COMPREENSÃO DA VALORIZAÇÃO DA TERRA URBANA PAULINENSE

O encaminhamento da metodologia adotada neste trabalho pressupõe a execução de diversas atividades acadêmicas e científicas no sentido de atender aos objetivos propostos no projeto de mestrado. Elas foram efetuadas, tanto nas dependências da Universidade Estadual de Campinas, podendo usufruir das infraestruturas locais disponíveis, como em atividades de natureza externa por meio da participação em eventos, encontros, cursos e levantamentos de informações na área de estudo. No processo de execução desta pesquisa destaca-se a revisão da literatura, o trabalho de campo e a produção cartográfica como o conjunto operacional de maior importância. A figura 2.1 apresenta de forma esquemática a sequência metodológica definida para o desenvolvimento deste trabalho.

**Figura 2.1-** Esquema representativo da metodologia adotada no trabalho até o presente momento



## 2.1. LEVANTAMENTO E REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A primeira fase da presente pesquisa envolveu a busca de embasamento teórico-metodológico para fundamentar a discussão científica e fornecer sustentação ao seu desenvolvimento de modo a permitir um entendimento mais amplo da temática e da área de estudo elegida. Diante disso, tornou-se indispensável a realização de levantamento e revisão bibliográfica a partir da definição dos títulos mais afeitos ao tema de interesse do trabalho. Conforme a necessidade, os textos lidos foram debatidos em reuniões individuais com o orientador e, também, em reuniões com integrantes do grupo de pesquisa Geotecnologias Aplicadas à Gestão do Território (GEOGET).

Visando à compreensão da produção do espaço urbano do município de Paulínia foram analisados livros, dissertações e teses, assim como dados da AGEMCAMP, IBGE, Prefeitura Municipal de Paulínia, SEADE, entre outros. Também foram cruciais as literaturas de Geografia Urbana e os estudos sobre os instrumentos computacionais e os métodos automatizados de análise das informações. Este material bibliográfico foi buscado nas bibliotecas das universidades como a UNICAMP, USP e UNESP, na Biblioteca Municipal de Paulínia, periódicos de geografia, documentos de secretarias da prefeitura paulinense e através da internet.

Vale igualmente evidenciar que para melhor entender as estratégias que mobilizam os principais agentes que atuam na produção da cidade e na dinâmica de valorização diferencial da terra urbana foi realizado estágio de pesquisa no Centro de Estudos Geográficos - Núcleo de Estudos Urbanos (NETURB) do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa (IGOT – UL), entre o período de 01 de Maio a 31 de Julho de 2013, sob a supervisão da Professora Catedrática Doutora Teresa Barata Salgueiro. As leituras de obras internacionais como portuguesas, espanholas e anglo-saxônicas, contribuíram para precisar questões teóricas e elucidar novos conceitos. Nas reuniões e debates com a supervisora, assim como com investigadores do NETURB, pode-se esclarecer e contrastar perspectivas, expandindo as reflexões pertinentes ao trabalho.

A comparação entre abordagens e realidades empíricas distintas também foi possibilitada neste estágio devido à realização de duas saídas a campo na região de Lisboa, uma delas organizada pela professora supervisora e outra pelo Prof. Dr. Jorge Silva Macaísta Malheiros,

coordenador do Núcleo de Estudos Urbanos. Ambas as visitas colaboraram para ampliar a compreensão da produção do espaço urbano lisboeta e para situar as discussões acadêmicas realizadas na oportunidade, aumentando a sensibilidade para as especificidades dos diferentes locais.

Salienta-se ainda que a construção da fundamentação teórico-metodológica exposta neste trabalho também decorreu a partir das leituras e discussões efetuadas nas disciplinas do curso de pós-graduação da Universidade Estadual de Campinas e da Universidade de Lisboa, sobretudo quanto aos preceitos de habitação, cidades contemporâneas, métodos/metodologias da ciência, geotecnologias e informação.

## 2.2. PRODUÇÃO CARTOGRÁFICA E TRABALHO DE CAMPO

De acordo com o previsto no cronograma de atividades procurou-se definir e estruturar uma base de dados georreferenciados (MACDONALD, 2001) referentes ao território paulinense, por meio de técnicas de geoprocessamento e metodologias de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) em ambiente digital realizado no *software* ArcGIS 10.1. Os arquivos digitais que compõem a base foram disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Paulínia (PMP, 2005) e pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC, 2002), sendo também integrados a esta os dados censitários relativos ao Censo 2010 produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), além de imagens dos satélites ALOS, LANDSAT e ortofotos.

Perante a complexidade do espaço urbano em Paulínia e frente à busca por seu entendimento fez-se necessária a realização das produções cartográficas que serão apresentadas nos próximos capítulos. Tal produção reveste-se de grande importância ao contribuir para o conhecimento e análise das transformações à escala municipal. Devido ao ritmo acelerado e dinâmico em que ocorrem estas mudanças, torna-se fulcral para qualquer processo de planejamento e gestão territorial, a constante atualização das informações geográficas a partir das quais é possível apoiar a tomada de decisão (BOAVIDA-PORTUGAL, 2010).

Uma das cartografias relevantes que pode contribuir para a formulação de políticas e programas governamentais está relacionada ao mapeamento de uso da terra intraurbano que será apresentado posteriormente neste trabalho. Este mapeamento, que foi realizado pela pesquisadora

proponente em oportunidade anterior (FARIAS, 2009) e atualizado pela mesma a fim de auxiliar na discussão da pesquisa, aparece como um elemento privilegiado para melhor compreensão da distribuição espacial dos fenômenos, bem como dos agentes que atuam na realidade territorial estudada.

Para sua execução inicial foi preciso tomar um conjunto de decisões: definindo-se a escala 1:2.000 (PMP) como apropriada para retratar os processos que ocorrem no interior da cidade; o lote, como a unidade espacial mais condizente para o registro pretendido das diferentes formas de uso da terra; e o Manual de Uso da Terra proposto pelo IBGE (2006) como ponto de partida para sistematizar a classificação na escala de detalhe. Este manual, que recebeu algumas adaptações durante o trabalho, permitiu estabelecer uma sistemática multinível em classes, subclasses, unidades, subunidades e atividades, no sentido da maior para a menor agregação (Figura 2.2).

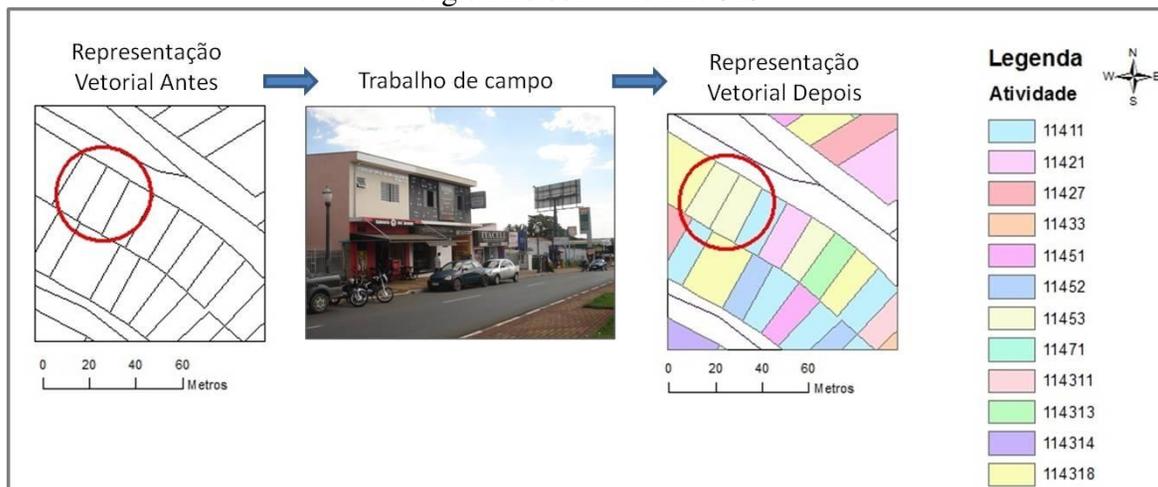
Visando a realização deste mapeamento foi preciso ainda definir os roteiros a serem percorridos em campo a partir do mapa base digital; preparar os mapas na escala 1:2.000 com a finalidade de serem preenchidos durante os trabalhos de campo; imprimir-los em tamanho A4 (210 x 297 mm) para facilitar seu manuseio; registrar os dados lote a lote na área de estudo utilizando como parâmetro as classes definidas; adquirir as coordenadas com receptor GPS e fazer registro fotográfico de objetos de interesse encontrados em campo; transpor os dados em laboratório para a base cartográfica na escala 1:10.000 (IGC), com o suporte do software ArcGIS (Figura 2.3); produzir o mapa temático e realizar as análises diante das informações coletadas.

**Figura 2.2 - Classificação adaptada do uso da terra urbana**

NÍVEL III	NÍVEL IV	NÍVEL V
UNIDADE	SUBUNIDADE	ATIVIDADE
1.1.4 Cidades, vilas	1.1.4.1 Residencial	1.1.4.1.1 Unifamiliar
		1.1.4.1.2 Plurifamiliar
		1.1.4.1.3 Condomínio horizontal
		1.1.4.1.4 Condomínio vertical
	1.1.4.2 Comercial	1.1.4.2.1 Loja/Farmácia
		1.1.4.2.2 mercearia/Mercado
		1.1.4.2.3 Supermercado
		1.1.4.2.4 Bar/Restaurante/Padaria
		1.1.4.2.5 Shopping
		1.1.4.2.6 Posto combustível
		1.1.4.2.7 Outros
	1.1.4.3 Serviço	1.1.4.3.1 Educação (Público)
		1.1.4.3.2 Educação (Privado)
		1.1.4.3.3 Saúde (Público)
		1.1.4.3.4 Saúde (Privado)
		1.1.4.3.5 Lazer/Recreação (Público)
		1.1.4.3.6 Lazer/Recreação (Privado)
		1.1.4.3.7 Promoção e assistência social (Público)
		1.1.4.3.8 Promoção e assistência social (Privado)
		1.1.4.3.9 Segurança pública
		1.1.4.3.10 Segurança privada
		1.1.4.3.11 Institucional (Executivo, Judiciário, Legislativo)
		1.1.4.3.12 Hotelaria
		1.1.4.3.13 Profissional liberal
		1.1.4.3.14 Oficinas
		1.1.4.3.15 Estabelecimentos religiosos (Igrejas, Templos etc.)
		1.1.4.3.16 Telecomunicações (antenas de celular, rádio, televisão etc.)
		1.1.4.3.17 Rádio, TV, Jornal etc.
		1.1.4.3.18 Outros
	1.1.4.4 Industrial	1.1.4.4.1 Pequeno porte
		1.1.4.4.2 Médio porte
		1.1.4.4.3 Grande porte
	1.1.4.5 Misto	1.1.4.5.1 Residencial + Comercial
		1.1.4.5.2 Residencial + Serviço
		1.1.4.5.3 Comercial + Serviço
		1.1.4.5.4 Outros
	1.1.4.6 Equipamento	1.1.4.6.1 Praça
		1.1.4.6.2 Parque
		1.1.4.6.3 Jardim
		1.1.4.6.4 Outros
	1.1.4.7 Lote Desocupado	1.1.4.7.1 Lote vazio
		1.1.4.7.2 Lote abandonado
	1.1.4.8 Vazio Urbano	1.1.4.8.1 Terreno baldio
		1.1.4.8.2 Terreno "descharacterizado"
		1.1.4.8.3 Outros
	1.1.4.9 Chácara	1.1.4.9.1 Horta
		1.1.4.9.2 Granja
		1.1.4.9.3 Pomar
		1.1.4.9.4 Recreio
	1.1.4.10 Cemitério	1.1.4.10.1 Público
		1.1.4.10.2 Privado
	1.1.4.11 Aeroporto	1.1.4.11.1 Aeroporto
		1.1.4.11.2 Campo de aviação
		1.1.4.11.3 Aeroclube
1.1.4.12 Via de Circulação	1.1.4.12.1 Avenida ou rua pavimentada	
	1.1.4.12.2 Avenida ou rua não pavimentada	
	1.1.4.12.3 Estrada ou rodovia pavimentada	
	1.1.4.12.4 Estrada ou rodovia não pavimentada	
	1.1.4.12.5 Ferrovia	
	1.1.4.12.6 Outros	
1.1.4.13 Área verde	1.1.4.13.1 Pública	
	1.1.4.13.2 Privada	
1.1.4.14 Corpo d'água	1.1.4.14.1 Natural	
	1.1.4.14.2 Artificial	
1.1.4.15 Solo Exposto	1.1.4.15.1 Atividade minerária	
	1.1.4.15.2 Atividade de terraplenagem	
	1.1.4.15.3 Processo erosivo: natural ou induzido	
	1.1.4.15.4 Aterro sanitário	
	1.1.4.15.5 Lixão	
	1.1.4.15.6 Outros	

Fonte: FARIAS, F. O. (2009)

**Figura 2.3** - Transposição dos dados registrados em campo para a base cartográfica em ambiente digital no software ArcGIS



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Para atualização dos dados produzidos a partir de mapeamento prévio (FARIAS, 2009), executou-se o procedimento de interpretação visual de imagens do satélite ALOS, sensor PRISM, adquirida pelo grupo de estudos GEOGET junto ao IBGE e já utilizada em trabalho anterior (GALINDO, 2012). Embora a resolução espacial desta imagem seja 2,5 metros, permitindo uma boa identificação e delimitação das principais formas de uso da terra, tanto nas áreas rurais como urbanas, o nível de detalhamento almejado só foi possível a partir de novos trabalhos de campo e da utilização de ortofotos, com resolução espacial 0,45 metros, cedidas pelo IGC. Através desta atualização, por meio da edição gráfica, pode-se incluir lotes, desmembrar outros, modificar o formato de feições e estabelecer novas categorias de usos àqueles que sofreram modificações, resultando numa melhor interpretação e visualização de elementos importantes do espaço urbano paulinense, como a localização de loteamentos e condomínios fechados horizontais/verticais, de loteamentos populares, da concentração de comércios e de serviços etc. A partir desta atividade, outros mapas foram gerados podendo correlacionar os dados encontrados com informações como do censo de 2010 do IBGE, da Prefeitura Municipal e demais pesquisas efetuadas para área.

Além dos trabalhos de campo voltados para a revisão do mapeamento de uso da terra intraurbano, esta atividade também foi direcionada à realização de visitas à imprensa local, buscando averiguar a publicidade e os preços anunciados no mercado de imóveis do município. Segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE, 2014), essa estratégia do acompanhamento sistematizado da evolução dos preços dos imóveis através da sua publicidade

vem sendo utilizada em pesquisas de diversos países, como os EUA, Inglaterra, Hungria, Áustria e Espanha. Recentemente, um estudo realizado no Brasil pela própria Fundação, que tinha como objetivo a construção de um índice de preços de imóveis residenciais, também se serviu desta metodologia ao trabalhar com a grande massa de anúncios imobiliários publicados em diferentes portais da internet, sobretudo o denominado ZAP Imóveis com quem estabeleceu parceria.

A escolha por esta metodologia de trabalho surge como uma tentativa de superar o desafio da compreensão da dinâmica do mercado imobiliário em um contexto onde não há consenso internacional com relação ao ideal desenho metodológico que alcançaria esse entendimento, em virtude do complexo processo de precificação e das limitações na disponibilidade das informações. Na realidade brasileira esse desafio mostra-se ainda maior devido à falta de um banco de dados amplo, estruturado e acessível ao público nos registros e cartórios de imóveis (FIPE, 2014). Nesta conjuntura, a possibilidade de utilizar os anúncios imobiliários como fonte de dados revelou-se um percurso metodológico estratégico.

Embora a proposta inicial deste trabalho contasse com apenas dois anos de averiguação do mercado de imóveis local (2011 e 2012), a partir da publicidade presente nos periódicos paulinense, entendeu-se que para a compreensão da dinâmica de valorização da terra urbana do município seria necessário fazer a análise de um período maior, estabelecendo como suficiente a compilação de dados dos últimos 10 anos. Para tanto, foram realizadas visitas ao Jornal Tribuna Paulínia, ao Correio Paulinense e ao Jornal de Paulínia, sendo que neste último obteve-se acesso aos periódicos dos anos de 2002 a 2012, possibilitando a investigação do mercado imobiliário municipal para este intervalo de tempo. Devido ao fato dos periódicos dos anos de 2002 a 2007 se encontrarem apenas no formato impresso e havendo a impossibilidade de retirada do material do estabelecimento, as informações necessárias foram adquiridas por meio de registro fotográfico das páginas que apresentavam publicidade imobiliária. Já no caso dos anos de 2008 a 2012, os dados se encontravam em formato digital, facilitando a sua coleta e posterior manuseio (Figura 2.4).

**Figura 2.4** - Exemplo de dados obtidos junto ao Jornal de Paulínia



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Em uma análise prévia do conjunto das informações coletadas, pode-se observar a existência de pouca oscilação dos preços ofertados mensalmente, estabelecendo então como metodologia de trabalho a compilação dos dados referentes aos meses de março, junho, setembro e dezembro. Em seguida realizou-se a tabulação anual de todos os dados de venda de imobiliários locais anunciados no Jornal de Paulínia nestes quatro meses elencados, buscando organizar as seguintes informações: local onde se encontra a propriedade que está à venda (bairro, loteamento aberto/fechado ou condomínio); tipo de propriedade (casa, apartamento ou terreno); tamanho em m<sup>2</sup> do terreno e/ou área útil; preço ofertado da propriedade; imobiliária que está intermediando a venda; edição e data do jornal onde se encontra o anúncio; além das características, no caso dos imóveis edificadas, da quantidade de cômodos, acabamento, área de lazer, entre outros aspectos (Figura 2.5).

Após a tabulação de 6.473 dados fez-se necessária uma filtragem inicial do banco de dados gerado para a remoção dos anúncios idênticos, ou seja, propriedades com as mesmas especificações de preço, área, local, características, que apareceram repetidamente em um mesmo ano. A recorrência de certas informações se deu por duas razões principais: uma delas foi a existência de anúncios iguais publicados por imobiliárias distintas e, outra, a repetição causada pela não venda da propriedade, sendo que neste caso considerou-se o momento do primeiro anúncio efetuado. Vale salientar que quando uma mesma propriedade era anunciada mais de uma

vez, porém com preços diferentes, esta era mantida para a realização de tratamento estatístico posterior.

**Figura 2.5** - Parte da tabela de dados imobiliários referente ao ano de 2008

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	Bairro	Endereço	Tipo de imóvel	Tamanho do imóvel	Valor da compra/venda	Imobiliária	Jornal	Edição	Data do Jornal	Mais informações			
1	ALVORADA PARQUE BETEL		Casa		R\$ 130.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01suite),sala,copa/coz.,A/S cob.			
2	JARDIM AMÉRICA		Casa		R\$ 295.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01 suite c/ hidro),sala,copa,cozinha,wc,co			
3	BELA VISTA		Casa		R\$ 160.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01suite),sala,cozinha,wc,falta acabamen			
4	BELA VISTA		Casa		R\$ 320.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01 suite c/hidro,c/closet),sala,salajantar,			
5	PARQUE BOM RETIRO		Casa		R\$ 130.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms(02 suites),sala,cozinha,wc,garagem,A/S.			
6	VILA BRESSANI		Casa		R\$ 165.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01 suite),sala,copa,coz.,plan,wc,A/S.			
7	RESIDENCIAL AURORA		Casa		R\$ 220.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01 suite),sala,copa,coz. plan,wc,A/S.			
8	VILA BRESSANI		Casa/Sobrado		R\$ 380.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	1-casa, 03 dorm.(1 suite), sala, copa, cozinha, banh			
9	JARDIM DOS CALEGARIS		Casa		R\$ 240.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	02dorms(01 suite),sala,cozinha,copa, wc.			
10	JARDIM DOS CALEGARIS		Casa		R\$ 250.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms(01 suite),sala,copa,cozinha,wc.			
11	JARDIM DOS CALEGARIS		Casa		R\$ 330.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms(01 suite),sala,copa,cozinha, Wc social,AE			
12	JARDIM DOS CALEGARIS		Casa		R\$ 340.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	04dorms(01 suite),sala,cozinha,copa,wc,churras,ga			
13	JARDIM DOS CALEGARIS		Casa		R\$ 280.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms,sala,copa,cozinha,wc,A/S,garagem			
14	CENTRO		Casa		R\$ 58.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	02dorms,sala,cozinha,wc			
15	COOPERLOTES		Casa		R\$ 200.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	04 dorms. (02 suites), sala, copa, coz., cobertura co			
16	JARDIM EUROPA		Casa		R\$ 270.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms(01 suite),sala,copa,coz., fr. cob., cc			
17	JARDIM EUROPA		Casa		R\$ 270.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms(01 suite),sala,copa,coz., fr. cob., cc			
18	JARDIM FLAMBOYANT		Casa		R\$ 75.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms, sala,cozinha,wc,garagem			
19	JARDIM FORTALEZA		Casa		R\$ 110.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms, sala,cozinha,wc,garagem			
20	JARDIM FORTALEZA		Casa		R\$ 210.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03dorms(01suite),sala 02amb.,copa,cozinha,wc.			
21	JARDIM FORTALEZA		Casa		R\$ 285.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	orms(03 suites),sala 02amb.,copa,cozinha,A/S,AE,			
22	JARDIM DE ITAPOAN		Casa		R\$ 350.000,00	Bonfim Imóveis s/c Ltda	Jornal de Paulínia	2175	28/03/2008	03 dorms(01 suite), sala, sala jantar, copa,cozinha			

Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Outra filtragem necessária nesta etapa do trabalho envolveu a eliminação de valores extremos ou inconsistentes que afetariam as análises e estatísticas como, por exemplo, um terreno localizado em um bairro popular anunciado com um preço exorbitante ou uma casa com dimensões improváveis. Tais incongruências podem ter sido causadas por equívocos de comunicação entre a parte ofertante e a imobiliária ou entre a imobiliária e o jornal, erros de digitação no momento da transposição das informações ou, mesmo, serem casos atípicos.

Os dados resultantes desta atividade foram na sequência tabulados e separados em planilhas. Cada uma delas foi composta pelo conjunto de dados coletados para os anos de 2002 a 2012 de determinado bairro paulinense, assim como dos seus respectivos loteamentos abertos, condomínios horizontais, verticais e loteamentos fechados, quando havia (Figura 2.6). Após este feito deu-se início a realização das análises e tratamentos estatísticos das informações visando o alcance de diversos tipos de entendimentos, entre eles, a variação anual dos preços por m<sup>2</sup> das propriedades ofertadas em cada bairro paulinense.

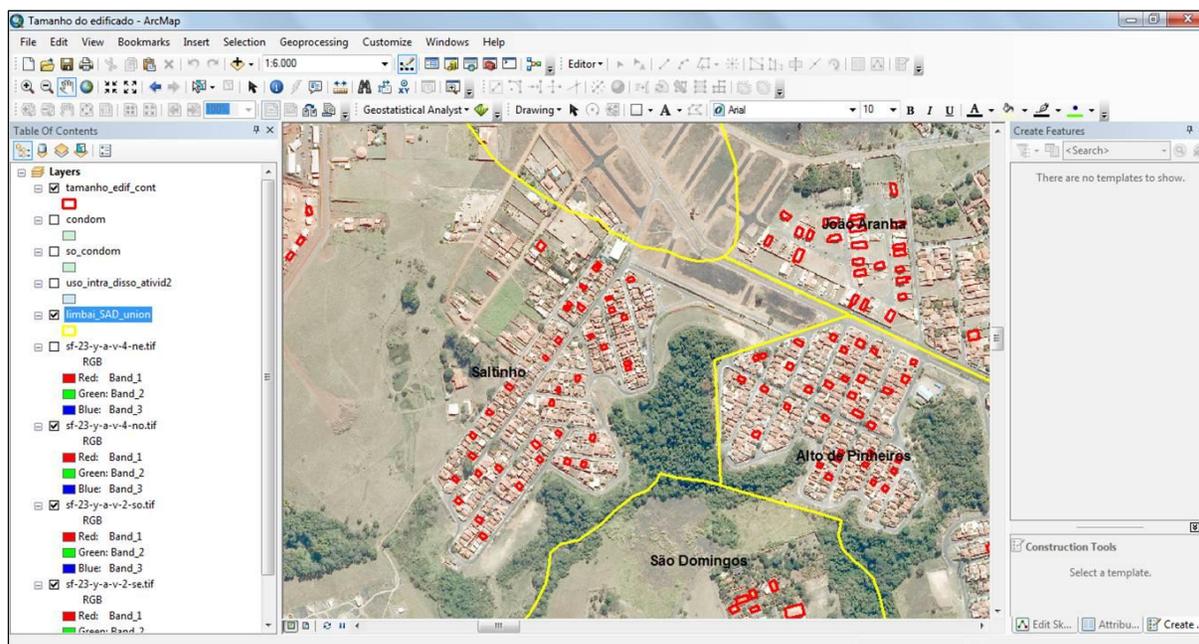
**Figura 2.6** - Parte da tabela de dados imobiliários referente ao bairro João Aranha

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Bairro	Endereço	Tipo de imóvel	Tamanho do imóvel	Valor da compra/venda	Imobiliária	Jornal	Edição	Data do Jornal	Mais informações
2	JOÃO ARANHA	RUA ATHUR BERNAR	Casa		R\$ 55.000,00	Paulínia Imóveis Ltd	Jornal de Paulínia	Foto 8001	09/03/2002	
3	JOÃO ARANHA	RUA ATHUR BERNAR	Casa		R\$ 65.000,00	Paulínia Imóveis Ltd	Jornal de Paulínia	Foto 8001	09/03/2002	
4	JOÃO ARANHA	RUA JOSÉ BONIFÁCI	Casa		R\$ 80.000,00	Paulínia Imóveis	Jornal de Paulínia	Foto 8640	15/06/2002	3 dorm, sl, coz, banh, gara
5	JOÃO ARANHA	RUA ATHUR BERNAR	Casa		R\$ 50.000,00	Paulínia Imóveis	Jornal de Paulínia	Foto 8642	21/09/2002	3 dorm, sl, coz, banh, a/s,
6	JOÃO ARANHA		Terreno	279 m2	R\$ 30.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8644	14/12/2002	
7	JOÃO ARANHA	RUA BENJAMIN CAN	Casa		R\$ 78.000,00	Paulínia Imóveis Ltd	Jornal de Paulínia	Foto 8647	08/03/2003	2 dorm, sl, copa, coz, banh
8	JOÃO ARANHA		Chácara	2.328 m2	R\$ 180.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8648	28/06/2003	3 dorm, sendo 1 suite, sl, c
9	JOÃO ARANHA	AVENIDA DUQUE DE	Casa		R\$ 82.000,00	Paulínia Imóveis Ltd	Jornal de Paulínia	Foto 8649	28/06/2003	3 dorm, sendo 1 suite, sl, f
10	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 65.000,00	Paulínia Imóveis Ltd	Jornal de Paulínia	Foto 8011	13/12/2003	
11	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 95.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8010	20/03/2004	
12	JOÃO ARANHA		Chácara	2.328 m2	R\$ 160.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8010	20/03/2004	
13	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 120.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8651	19/06/2004	2 dorm, sl, coz, banh, a/s,
14	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 95.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8651	19/06/2004	2 dorm, sl, coz, banh, a/s,
15	JOÃO ARANHA		Chácara	2.328 m2	R\$ 160.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8651	19/06/2004	3 dorm, sendo 1 suite, sl, c
16	JOÃO ARANHA	JARDIM IBIRAPUERA	Terreno	220 m2	1\$ 30.000,00 e R\$ 28.000,0	Paulínia Imóveis Ltd	Jornal de Paulínia	Foto 8652	19/06/2004	
17	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 63.000,00	Bonfim Imóveis S/C	Jornal de Paulínia	Foto 8653	19/06/2004	2 salões de 100 m2 + casa
18	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 80.000,00	Bonfim Imóveis S/C	Jornal de Paulínia	Foto 8653	19/06/2004	3 dorm, suite, 2 sls, copa, c
19	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 75.000,00	Bonfim Imóveis S/C	Jornal de Paulínia	Foto 8653	19/06/2004	3 dorm, suite, sl, coz, cope
20	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 65.000,00	Bonfim Imóveis S/C	Jornal de Paulínia	Foto 8653	19/06/2004	4 dorm, sl, coz, banh
21	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 40.000,00	Bonfim Imóveis S/C	Jornal de Paulínia	Foto 8653	19/06/2004	sl, quarto, coz, banh
22	JOÃO ARANHA		Terreno	205,85 m2	R\$ 25.000,00	Bonfim Imóveis S/C	Jornal de Paulínia	Foto 8653	19/06/2004	
23	JOÃO ARANHA		Casa		R\$ 120.000,00	Empreendimentos I	Jornal de Paulínia	Foto 8656	11/09/2004	2 dorm, sl, coz, banh, a/s,

Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Para atingir tal compreensão, houve a necessidade de diferenciar a metodologia adotada no caso das ofertas de construções edificadas e terrenos. O motivo desta distinção se deve ao fato de que para as áreas comercializadas não edificadas o seu tamanho em m<sup>2</sup> era sempre revelado no anúncio, facilitando assim o cálculo do preço por m<sup>2</sup> das ofertas de terrenos e de suas médias anuais por bairro. Já no caso da venda dos edificadados, os anúncios apresentados no periódico na maioria dos casos não revelavam a metragem de sua área útil. Para resolver essa questão adotou-se a seguinte estratégia: com base na utilização do *software* ArcGIS 10.1 e das ortofotos de alta resolução espacial do município de Paulínia, digitalizou-se aproximadamente 70 polígonos em cada bairro referentes as edificações e em seguida efetuou-se o cálculo de suas áreas (Figura 2.7). Com este material pode-se definir o tamanho médio padrão das edificações por bairro paulinense e assim calcular o preço por m<sup>2</sup> dos edificadados e suas médias anuais para cada uma dessas unidades administrativas.

**Figura 2.7** - Exemplo da edição gráfica de polígonos com a delimitação dos edificadoss



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

O conjunto dos resultados, após tabulados, foi inserido em ambiente digital no *software* mencionado para a construção de mapas temáticos, especialmente para os anos de 2002, 2004, 2006, 2008, 2010 e 2012, pois se observou maior representatividade nas análises bianuais. Para esta produção cartográfica, realizou-se o procedimento de interpolação dos dados denominado Inverso da Distância Ponderada (*Inverse Distance Weighting - IDW*), o qual assume que cada ponto do espaço exerce uma influência sobre os locais mais próximos que vai diminuindo com o aumento da distância; neste trabalho isso significa dizer que admite-se que os pontos mais valorizados do espaço urbano paulinense influenciam na valorização do seu entorno em detrimento dos lugares mais longínquos. Os mapas gerados revelaram informações importantes e possibilitaram a realização de análises quanto aos preços praticados no mercado imobiliário nos bairros paulinense (Figura 2.8) neste período de 10 anos.

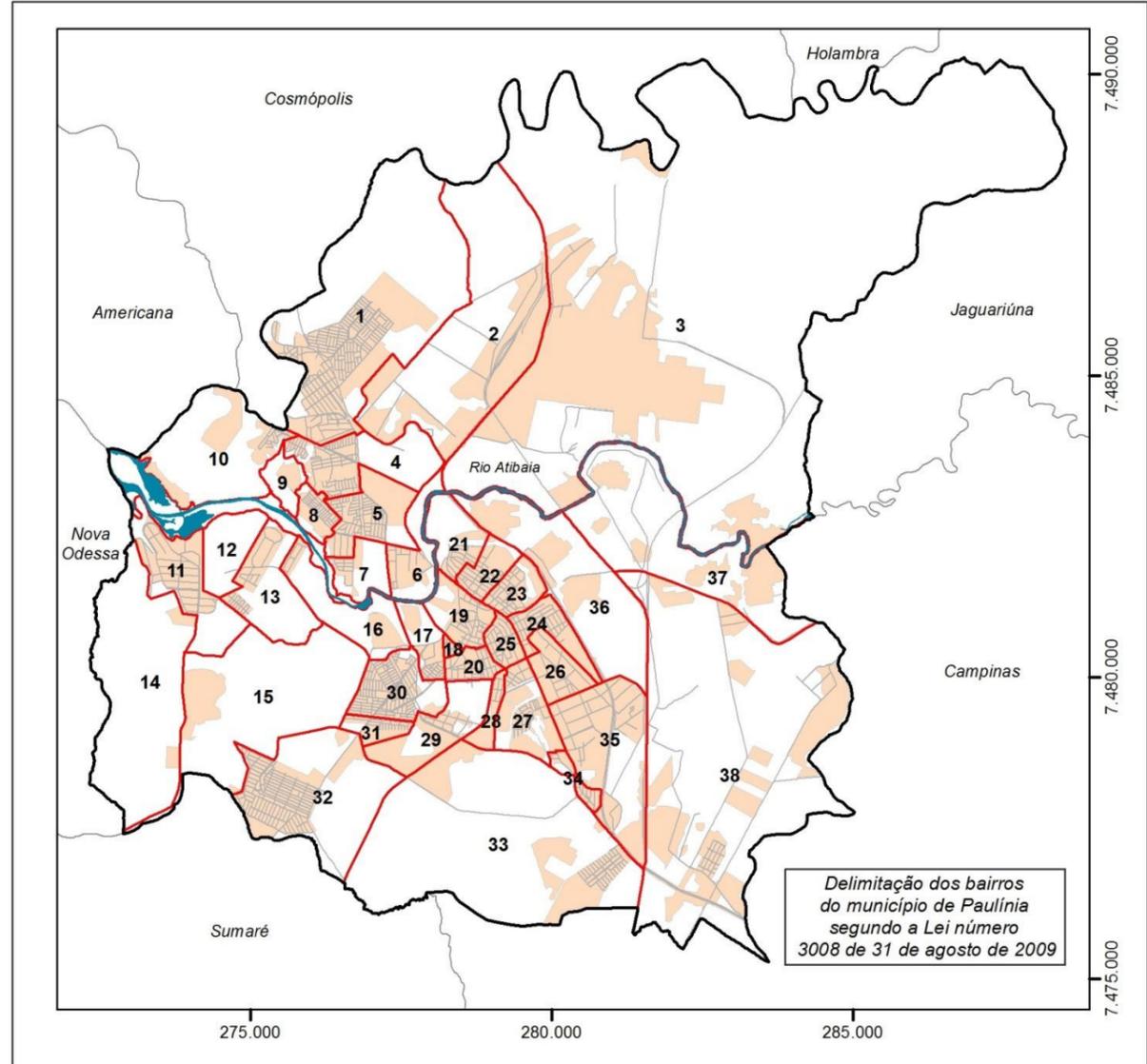
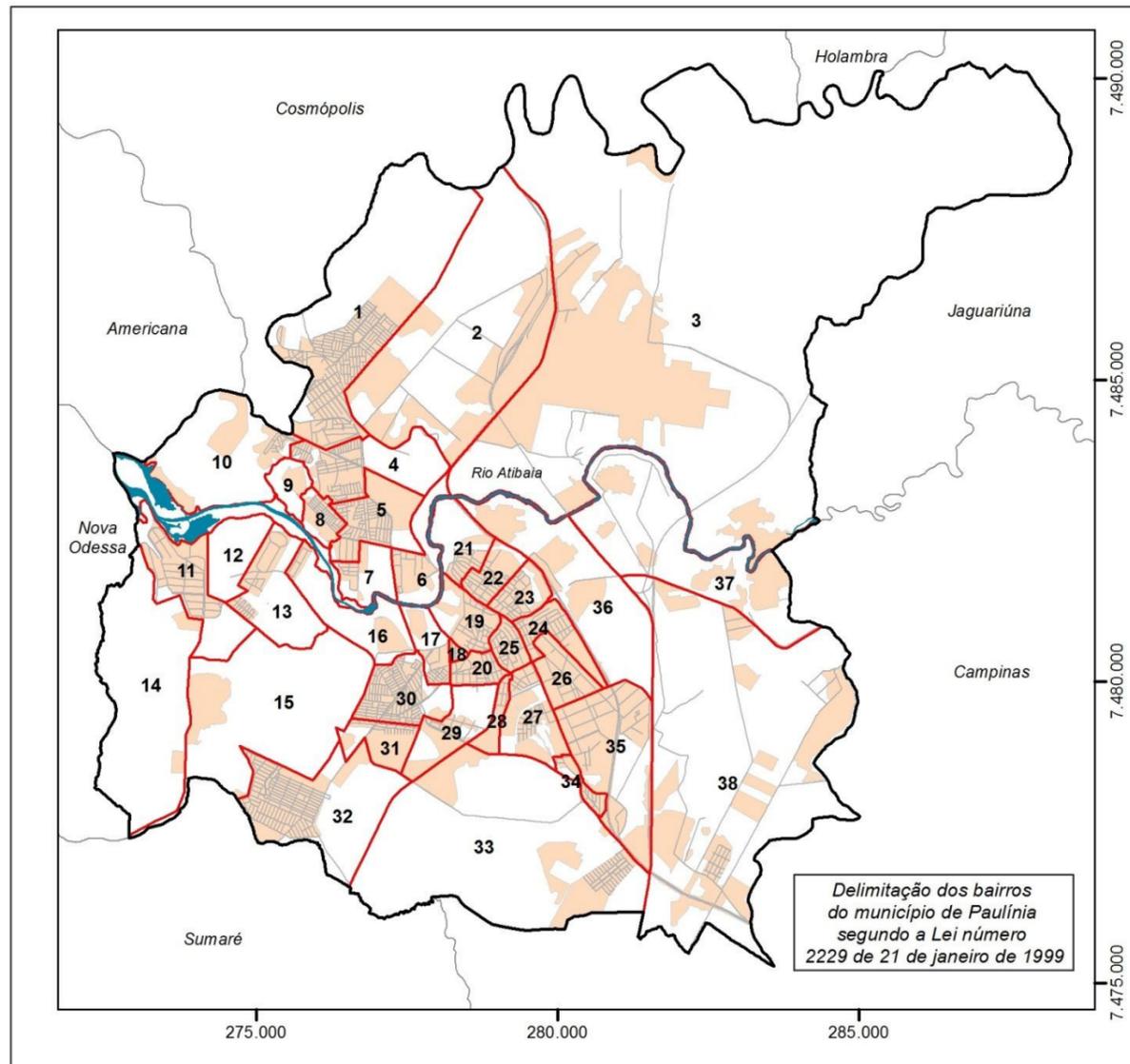
A escolha pela discussão em torno do bairro e não outra unidade espacial se deve ao fato dele ser considerado por alguns autores, a exemplo de Souza (2006), como a unidade de referência mais importante para o planejamento e gestão municipal. Segundo este autor, “Um bairro não é socialmente produzido somente porque o seu substrato material (as ruas, as construções) representa natureza transformada pelo trabalho humano, mas porque cada bairro é,

ao mesmo tempo e em última análise, um espaço dotado de significado, um espaço vivido e percebido [...]” (SOUZA, 2006, p. 307). Ao serem elementos de identidades socioespaciais e envolverem sentimentos de pertencimento, os bairros e suas respectivas divisões se transformam também em referenciais cruciais para as tomadas de decisões.

Outros instrumentos fundamentais para a política pública envolvem os cadastros técnicos e as Plantas Genéricas de Valores (PGV) que são base para o acompanhamento dos acontecimentos em âmbito municipal no que se refere à propriedade da terra e à valorização imobiliária. Os primeiros abrangem desde os cadastros imobiliários ou fundiários que permitem observar os aspectos estruturais da propriedade, até plantas que contêm dados sobre os serviços prestados e as infraestruturas instaladas (SOUZA, 2006). Conforme ressalta Trevisan (2009), os cadastros de imóveis encontrados nas prefeituras revelam-se enquanto um importante registro das informações a respeito dos bens imóveis municipais, particularmente àqueles que pertencem a área urbana, na medida em que devem contemplar o aspecto jurídico, geométrico e econômico, relacionados respectivamente a segurança do mercado imobiliário, à cartografia cadastral e a equidade de impostos. Tais cadastros devem ser estruturados tanto para cumprir sua função fiscal, para a qual foram primeiramente idealizados, como para possibilitar que essa função seja extrafiscal, por exemplo, quando serve de base para organizar e controlar a ocupação do espaço urbano (RÚBIO; BERTOTTI, 2012).

Já a PGV, também chamada Planta de Valores, consiste em uma representação gráfica ou listagem dos valores básicos do m<sup>2</sup> de terrenos ou imóveis (ABNT NBR 14653-2, 2004), devidamente homogêneos, conforme critérios técnicos e uniformes quanto à contemporaneidade, aos atributos físicos das propriedades, aos equipamentos comunitários, às infraestruturas, às características das respectivas zonas urbanas, aos níveis de atividades existentes, às possibilidades de desenvolvimento e às posturas legais para uso e ocupação da terra (MONTANHA, 2006). Através da PGV, regida em legislação, se estabelece a base para o cálculo do valor venal, alíquotas, isenções e formas de cálculo para efeito de cobrança de tributos como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de ser referência para o cálculo de desapropriações ou contribuições de melhoria.

**Figura 2.8-** Delimitação dos bairros do município de Paulínia segundo a legislação



**Legenda**

Limite do Município  
 Rio Atibaia  
 Vias de circulação  
 Mancha urbana  
 Limite dos bairros

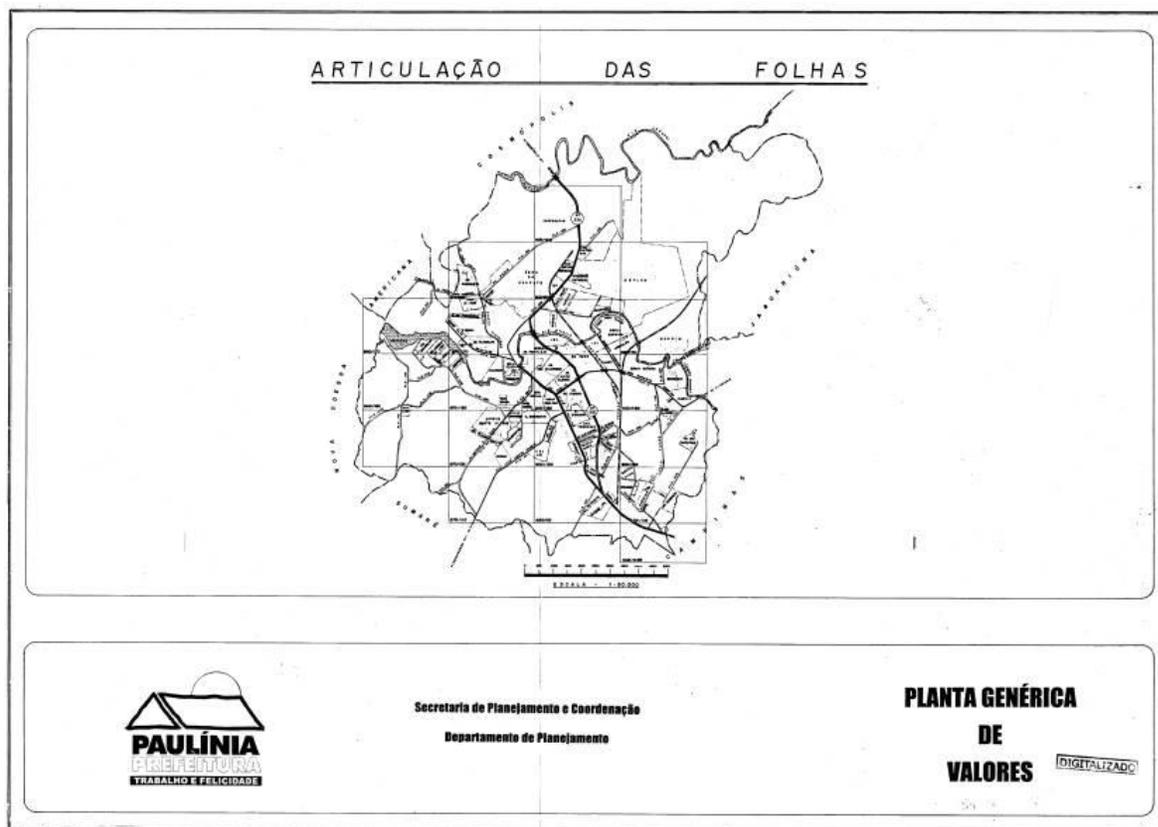
- |                                 |                         |                                 |                                     |   |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1 - João Aranha                 | 9 - São Domingos        | 17 - Vila José Paulino Nogueira | 25 - Nova Paulínia                  | 33 - Parque Brasil 500  |
| 2 - Cascata                     | 10 - Saltinho           | 18 - Vila Presidente Médici     | 26 - Morumbi                        | 34 - Parque da Figueira   |
| 3 - Bonfim                      | 11 - Parque da Represa  | 19 - Santa Cecília              | 27 - Jardim América                 | 35 - Santa Terezinha  |
| 4 - Alto de Pinheiros           | 12 - Belvedere do Lago  | 20 - Vila Bressani              | 28 - Jardim Nossa Senhora Aparecida | 36 - Boa Esperança  |
| 5 - Jardim Planalto             | 13 - Nova Veneza        | 21 - Jardim Fortaleza           | 29 - Jardim Ypê                     | 37 - Poço Fundo (Alterado para Recanto dos Pássaros pela Lei 2372/00) |
| 6 - Bela Vista                  | 14 - Jardim Harmonia    | 22 - Jardim dos Calegaris       | 30 - Vila Monte Alegre              | 38 - Betel  |
| 7 - São Luiz                    | 15 - São Bento          | 23 - Jardim Vista Alegre        | 31 - Jardim Flamboyant              |   |
| 8 - Dona Edith de Campos Favaro | 16 - Balneário Tropical | 24 - Jardim de Itapoan          | 32 - Parque Bom Retiro              |   |

Escala 1:100.000  
  
 0 1.750 3.500 5.250 Metros  
 Projeção UTM  
 SAD 1969 / Zona 23S  
 Elaboração: FARIAS, F. O. (2014)  
 Fonte: Prefeitura Municipal de Paulínia  
 Dados processados com o software ArcGis10.1



Apesar do município de Paulínia contar com uma Planta Genérica de Valores, essa se encontra desatualizada e não informatizada, como se pode constatar através de visita a prefeitura local. Composta por 20 folhas cartográficas que articuladas abrangem todo o perímetro municipal, a planta apresenta códigos de 1 a 29 para cada uma das faces de quadras paulinense que são correlacionados a valores unitários de R\$ 2,10 a R\$ 217,00 por m<sup>2</sup> de terrenos, conforme estipulado na Lei nº 2.163 de 29 de dezembro de 1997. Por meio de pedido e protocolo, esta planta foi fornecida escaneada pela Secretaria de Planejamento para contribuir na discussão deste trabalho (Figura 2.9).

**Figura 2.9** - Articulação das folhas cartográficas da Planta Genérica de Valores do município de Paulínia (SP)



Fonte: Prefeitura Municipal de Paulínia

Após inseridas as cartas no *software* ArcGIS 10.1, procedeu-se o georreferenciamento de cada uma delas a partir de pontos de controle adquiridos em base de dados vetoriais e em seguida realizou-se a edição de todas as quadras municipais de acordo com seus valores. A partir desta atividade pode-se construir um mapa temático e observar, através do mesmo procedimento

utilizando o IDW, o comportamento dos valores venais das propriedades paulinense, podendo-se compará-los aos valores reais de mercado das terras urbanas locais advindos das análises e mapeamentos dos preços imobiliários anunciados de 2002 a 2012.

Os resultados obtidos diante dessa comparação e análise fundamentaram as entrevistas realizadas junto a representantes de duas imobiliárias locais, a Bonfim Imóveis S/C Ltda. e Pisa Pigatto Imóveis, eleitas por serem as mais antigas da cidade e por conhecerem o histórico do mercado imobiliário municipal, possibilitando a aquisição de novas informações e o aprofundamento dos conhecimentos adquiridos. A preparação desta etapa do trabalho exigiu alguns cuidados, que foram além da escolha dos entrevistados, entre os quais se destacam a busca pela metodologia mais adequada para a realização da entrevista e a maneira mais viável para se ter acesso ao agente imobiliário, levando em conta a sua disponibilidade para fornecer as informações.

Entre as técnicas utilizadas nas pesquisas sociais, optou-se pela entrevista aberta que é bastante efetuada quando se pretende obter maior quantidade de dados e detalhamento sobre um assunto específico. No que diz respeito a sua estruturação, fica a cargo do entrevistador introduzir o tema de interesse e deixar com que o entrevistado discorra livremente sobre o que foi sugerido por meio de uma conversa informal. A interferência do pesquisador deve ser a mínima possível, de modo a assumir uma postura de ouvinte, direcionando o diálogo somente quando necessário por meio de questionamentos adicionais (BONI; QUARESMA, 2005). Nas entrevistas procurou-se comprovar a atual realidade do setor imobiliário e desvendar a visão destes agentes quanto aos locais mais ou menos valorizados e como isso se reflete no preço dos imóveis municipais.

Toda esta busca pela compreensão dos preços relacionados à sua localidade dentro do espaço urbano paulinense justifica-se pelo fato do ponto (da localização) ser o aspecto que mais pesa no valor. Dessa forma, depreender a lógica presente nos diferentes pontos da cidade de Paulínia, juntamente com seus atributos, preços, usos e, claro, valores, é um desafio a se superar nos próximos capítulos deste trabalho.

### **3. PRESSUPOSTOS PARA O ENTENDIMENTO DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**

De acordo com Lefebvre (1995 [1946]), conhecer um objeto envolve justamente não considerá-lo como algo isolado e não deixá-lo “no aqui e no agora”. O seu conhecimento requer a investigação de suas relações reais. Além disso, deve-se apreender cada ser, cada fenômeno, fato ou situação, não apenas em suas conexões, mas em suas contradições internas e no movimento total que delas resulta. Penetrar no real implica, portanto, atingir um conjunto cada vez maior de detalhes, relações, particularidades e elementos, buscando o entendimento da totalidade. É nesta perspectiva que se pretende chegar à compreensão do município de Paulínia, sendo necessário realizar neste capítulo a análise de sua conformação histórico-geográfica e de seus aspectos físico-territoriais.

#### **3.1. REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS E SEUS MUNICÍPIOS**

Desde o final do século XVIII, a região de Campinas, que abrangia área do atual município de Paulínia, destacava-se na conjuntura estadual em função do seu significativo dinamismo, gerado em grande parte pela sua privilegiada posição geográfica que lhe permitia servir de ligação entre o interior e a capital. Entre 1790 e 1795, a indústria açucareira instalou-se no local, constituindo o primeiro marco de sua prosperidade populacional e econômica. Com o tempo, Campinas se transformou em uma das principais Capitânicas de São Paulo produtoras de cana-de-açúcar, contribuindo para a recomposição das finanças da coroa portuguesa que se encontrava abalada em virtude de problemas internos e da decadência do ciclo da mineração. Além dessa importante característica, no auge do período açucareiro, Campinas também se tornou relevante por ser lugar estratégico na rede de transportes e por concentrar o maior número de escravos comparado a outros municípios da Província. Em consonância a este contexto, o ciclo do açúcar pontuou a primeira fase de construção da cidade, dando origem a pequenos núcleos urbanos voltados ao setor agrícola e à comercialização de mão de obra escrava (BAENINGER, 1996; BAENINGER; GOLÇALVEZ, 2000).

Juntamente com a cultura da cana-de-açúcar, a produção de café em Campinas teve seu início entre os anos de 1807 e 1809. No entanto, foi apenas a partir de 1835 que seu cultivo atingiu maior expressividade, fazendo com que paulatinamente a produção cafeeira substituísse a plantação de cana. No segundo quartel do século XIX, Campinas já se configurava como o maior

produtor de café da Província, sendo considerado inclusive como o mais rico município paulista. A renda proveniente desta atividade agrícola serviu como força motriz para o crescimento urbano e industrial, possibilitando o início da indústria do algodão e permitindo a realização de investimentos em infraestruturas através da expansão de ferrovias, como as Estradas de Ferro Mogiana e Companhia Paulista (1872), que suscitaram o aparecimento de aglomerações urbanas, como a que daria origem a cidade paulinense. Além disso, o excedente gerado pela cafeicultura tornou factível o aparecimento de bancos, empresas, escritórios, olarias, comércios, sistemas de armazenamento e comunicação, entre outros (NEGRI; GONÇALVEZ; CANO, 1988; BAENINGER; GOLÇALVEZ, 2000).

Nas primeiras três décadas do século XX, ocorreram transformações importantes tanto na base agrícola como no desenho industrial que se delineava no Estado de São Paulo. Com as crises cafeeiras ocorridas na época, houve a necessidade de diversificação na economia paulista, levando Campinas a aumentar a produção de outras culturas como feijão, arroz, milho e, sobretudo, algodão, que passou a ser o principal produto cultivado em terras municipais no final da década de 1930, impulsionando a indústria têxtil. A partir da expansão industrial, dada também pela produção de produtos alimentares e de metal/mecânica, ampliou-se o mercado de trabalho, propiciando e demandando o crescimento em outras atividades, a exemplo do comércio e transporte (BAENINGER, 1996).

Este processo de industrialização, que veio acompanhado de desenvolvimento urbano e crescimento populacional, adquiriu maior dinamismo no final dos anos 1940 com a pavimentação da Via Anhanguera (SP-330) que resultou no surgimento de um vetor de expansão de significativa produtividade e na articulação física e econômica da região de Campinas. Tal fator contribuiu de maneira notável para a instalação, em território campineiro e seu entorno, de unidades fabris de grande porte, envolvendo tanto capital nacional quanto internacional, que acabaram fomentando a difusão do setor terciário e contribuindo para a consolidação regional como principal polo industrial do interior de São Paulo já na década de 1950. O cenário do período trouxe também mudanças de ordem política devido a criação de sete novos municípios, que viriam fazer parte da Região Metropolitana de Campinas (Quadro 3.1, destacado em azul) (NASCIMENTO, 2013).

Nos anos de 1960, a região foi beneficiada com a criação da UNICAMP e do Aeroporto de Viracopos em Campinas e do mesmo modo com a implantação do polo petroquímico no município de Paulínia, separado politicamente da sede campineira em 1964 (Quadro 3.1, salientado em verde). Na medida em que surgiam novas oportunidades de trabalho e melhores condições de vida, foram aumentando de maneira expressiva os fluxos migratórios com destino regional, resultando no crescimento das cidades e na sua maior interrelação em termos físico-territoriais e funcionais (BAENINGER; GOLÇALVEZ, 2000; NASCIMENTO, 2013).

**Quadro 3.1** - Criação dos municípios da Região Metropolitana de Campinas

Município	Ano de fundação	Município(s) de origem
Campinas	1842	Jundiaí
Indaiatuba	1859	Itu
Santa Bárbara d'Oeste	1869	Piracicaba
Monte Mor	1871	Itu
Itatiba	1876	Jundiaí
Pedreira	1896	Amparo
Americana	1924	Campinas
Cosmópolis	1944	Campinas, Mogi Mirim e Limeira
Artur Nogueira	1948	Mogi Mirim
Vinhedo	1948	Jundiaí
Jaguariúna	1953	Mogi Mirim
Santo Antônio de Posse	1953	Mogi Mirim
Sumaré	1953	Campinas
Valinhos	1953	Campinas
Nova Odessa	1959	Americana
Paulínia	1964	Campinas
Engenheiro Coelho	1991	Artur Nogueira
Holambra	1991	Jaguariúna, Artur Nogueira, Cosmópolis, e Santos Antônio de Posse
Hortolândia	1991	Sumaré

Fonte: Dados de NASCIMENTO (2013)

Org.: FARIAS, F. O. (2014)

No decênio seguinte, a política de desconcentração industrial da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), promovida por incentivos governamentais, fortaleceu ainda mais o desenvolvimento da região campineira, dando um “[...] impulso decisivo para a configuração de um espaço urbano-metropolitano nucleado por Campinas.” (NASCIMENTO, 2013, p. 67). Entre 1970 e 1990, este município se tornou um dos polos mais dinâmicos da expansão industrial do

estado, apresentando taxas de crescimento populacional superiores às estaduais e nacionais, assim como índices superiores ao da RMSP quanto ao crescimento industrial, que ocorreu simultaneamente ao processo de modernização da agricultura e desenvolvimento tecnológico (HOGAN *et al.*, 2000).

Embora toda essa industrialização tenha estabelecido uma região economicamente forte no Estado, os efeitos gerados pelo acelerado crescimento urbano configuraram um cenário em que as condições de vida da população de baixa renda, sobretudo migrantes, sofreram enorme deterioração (PITU RMC, 2006). Agravaram-se, assim, os problemas típicos das grandes metrópoles tais como as moradias precárias, a favelização, especulação imobiliária desenfreada, concentração de pobreza e segregação socioespacial. Da mesma forma, em termos ambientais destacam-se os problemas relacionados à deficiente coleta de esgotos e o seu tratamento reduzido; as periódicas inundações resultante de um sistema antigo e inadequado de drenagem; e a crescente poluição atmosférica como decorrência de um transporte coletivo limitado aos ônibus e alta dependência dos transportes individuais representados pelos automóveis (HOGAN *et al.*, 2000; CUNHA *et al.*, 2006).

Concomitantemente a estes desencadeamentos, o intenso processo de periferização também se fez presente, manifestando-se através da “perda” populacional do município de Campinas para os municípios do entorno, aumentando a interação do espaço metropolitano de tal forma que os limites municipais pudessem ser considerados, cada vez mais, “apenas como divisão político-administrativa” (BAENINGER, 2001, p. 341). Essa lógica levou a configuração de dois processos distintos e simultâneos. Por um lado, o mesmo padrão fragmentado e periférico caracterizado por subúrbios de baixa renda se expandiu para parte dos municípios vizinhos, cujos moradores passaram a viajar diariamente com destino a Campinas. Enquanto, por outro lado, pode-se constatar a presença de municípios do entorno que se tornaram sub-centros regionais, consolidando suas próprias bases econômicas e atraindo movimentos populacionais (HOGAN *et al.*, 2000).

Durante os anos de 1990, estas duas dinâmicas resultaram no avanço da conurbação entre cidades da região, fazendo deste processo uma das expressões espaciais mais concretas da metrópole campineira. Conforme estudos de Nascimento (2013), a conurbação avançou integrando até mesmo os municípios e lugares que se encontravam distantes da sede regional,

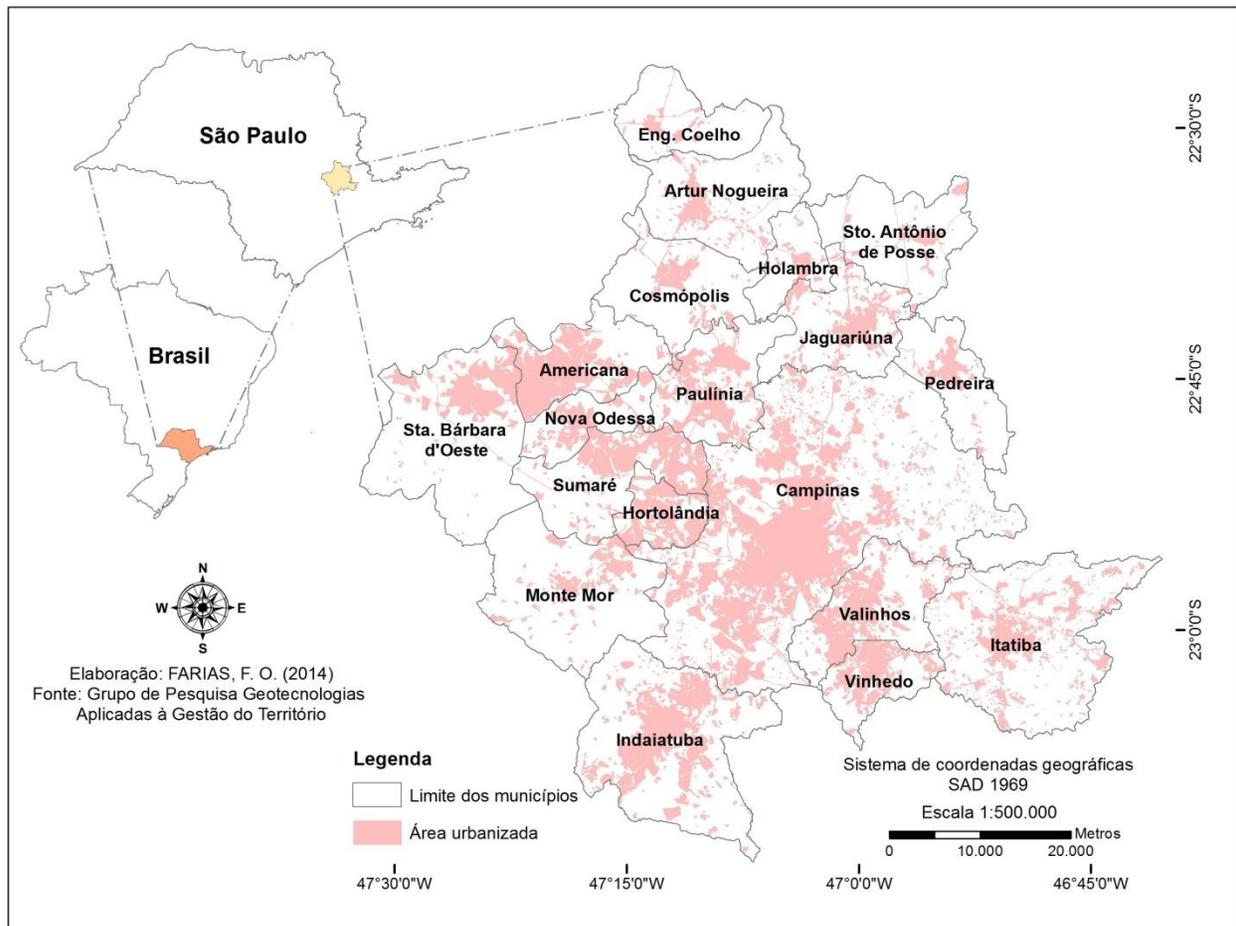
através de um mecanismo de intensificação dos fluxos de mercadorias, informações, pessoas, assim como da crescente produção de formas espaciais características das regiões metropolitanas, como as grandes lojas de varejo e empreendimentos residenciais fechados, que aparecem em praticamente todos os territórios municipais. Mas diferentemente da RMSP, onde se encontra uma alta densidade de ocupação nas áreas conurbadas, na região polarizada por Campinas a ligação física entre os espaços urbanos consolida-se sob um padrão descontínuo, com ocupação rarefeita e dispersa.

Por conta desse dinamismo e da complexidade adquirida pela urbanização, com a emergência marcante de áreas que se articulam e se integram devido aos crescentes nexos sociais, econômicos e espaciais estabelecidos entre os municípios, a Região Metropolitana de Campinas (RMC) foi instituída no ano 2000 pela Lei Complementar Estadual nº 870, no âmbito de uma política voltada ao planejamento e a reorganização regional do Estado de São Paulo, suscitada pela Constituição estadual de 1989. A partir da referida lei, estabeleceu-se que 19 municípios fazem parte da região, a saber: Americana, Arthur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara d'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo<sup>1</sup> (Figura 3.1).

---

<sup>1</sup> No dia 25 de fevereiro de 2014, a Assembléia Legislativa aprovou por unanimidade o Projeto de Lei Complementar 2/2014, do governo do Estado, cuja pretensão envolvia a inclusão do município de Morungaba na Região Metropolitana de Campinas. Apesar da sua recente incorporação à região, não foi possível, neste momento da pesquisa, contemplar o município na análise realizada.

**Figura 3.1** - Localização da Região Metropolitana de Campinas com destaque para áreas urbanas de seus municípios



Ao todo a região ocupa 3.649,59 km<sup>2</sup> que representa 1,3% do território estadual. Como se pode observar a partir da Figura 3.1 e Tabela 3.1, o município de maior abrangência territorial é Campinas, que juntamente com Itatiba, Indaiatuba, Santa Bárbara d'Oeste e Monte Mor, ocupam 53,29% da área total da RMC. Apesar disso, estes quatro últimos municípios não são os que apresentam os maiores percentuais de áreas urbanas, sendo estes os municípios de Hortolândia, Vinhedo, Americana, Valinhos e, sem dúvida, Campinas, que compreendem percentuais superiores a 30% de área urbanizada.

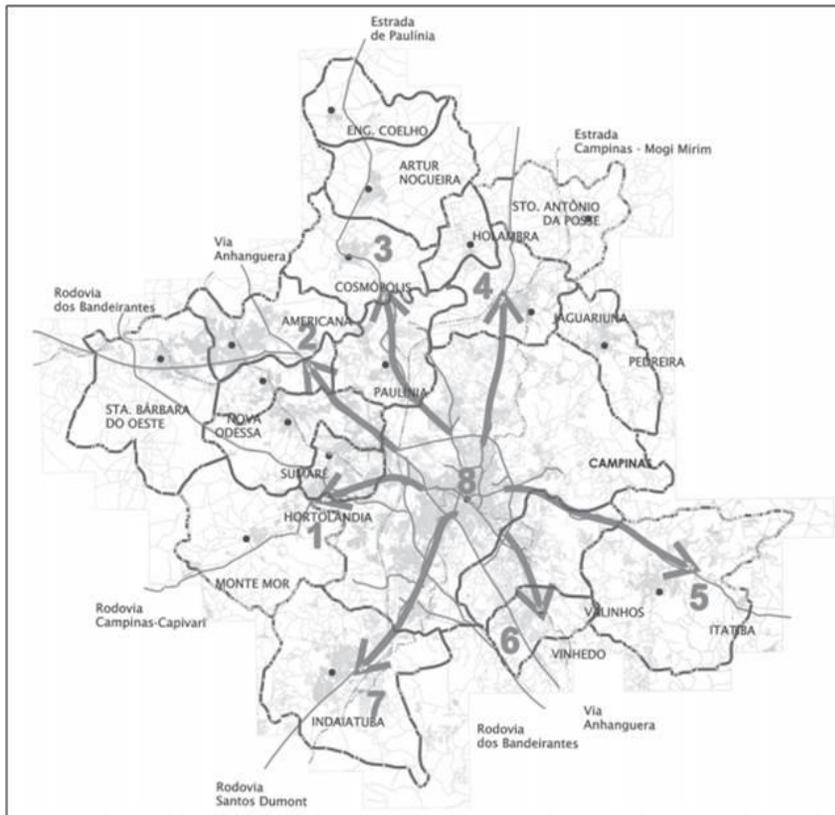
**Tabela 3.1** - Região Metropolitana de Campinas: composição e área

Município	Área total		Área urbanizada	
	Km <sup>2</sup>	%	Km <sup>2</sup>	%
Campinas	795,35	21,79	250,10	31,44
Itatiba	323,45	8,86	35,49	10,97
Indaituba	313,03	8,58	50,72	16,20
Santa Bárbara d'Oeste	272,85	7,48	33,46	12,26
Monte Mor	240,02	6,58	14,14	5,89
Artur Nogueira	181,86	4,98	12,81	7,04
Santo Antônio de Posse	153,35	4,20	8,63	5,63
Sumaré	152,85	4,19	39,89	26,10
Cosmópolis	151,36	4,15	13,21	8,73
Valinhos	148,79	4,08	50,40	33,87
Jaguariúna	143,15	3,92	17,20	12,01
Paulínia	138,95	3,81	37,25	26,81
Americana	133,44	3,65	53,75	40,28
Engenheiro Coelho	110,11	3,02	5,67	5,15
Pedreira	109,39	3,00	9,32	8,52
Vinhedo	80,54	2,21	36,83	45,73
Nova Odessa	74,13	2,03	16,18	21,83
Holambra	64,69	1,77	4,79	7,40
Hortolândia	62,28	1,70	33,75	54,19
Total	3649,59	100,00		

Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

De acordo com Caiado e Pires (2006), as diferentes formas e condições da expansão das cidades observadas nessa região metropolitana estão relacionadas, ao menos em parte, à trajetória histórica da ocupação urbana de Campinas e seu entorno, à instalação das rodovias e ao papel que cada uma delas exerce em diferentes momentos do desenvolvimento econômico regional, enquanto localidades privilegiadas para a implementação de plantas industriais. A direção desse expansionismo urbano pode ser representada por sete diferentes vetores na RMC, que acompanham os principais eixos rodoviários, indutores desse crescimento, além do centro metropolitano. O recorte territorial adotado tem como base o agrupamento de zonas determinadas na Pesquisa Origem e Destino, executada na região no ano de 2003 (Figura 3.2).

**Figura 3.2** - Vetores de expansão urbana da Região Metropolitana de Campinas



Fonte: Caiado e Pires (2006)

O primeiro vetor que merece destaque abrange a região sudoeste e noroeste do território campineiro, em direção aos municípios de Hortolândia e Monte Mor, que manifestam um crescimento populacional acentuado e um padrão de urbanização marcado pela precariedade dos assentamentos urbanos, além de se apresentarem enquanto municípios dormitórios ao abrigar a população que trabalha ou estuda em Campinas. A expansão urbana dada nesta localidade foi engendrada não apenas pelo parcelamento para fins urbanos, como também pela localização dos conjuntos habitacionais e pela implantação de indústrias e equipamentos de grande porte na extensão da rodovia SP 101/Campinas – Monte Mor (CAIADO; PIRES, 2006; PITU RMC, 2006).

Ao longo da Via Anhanguera, onde se encontra o vetor 2, a ocupação urbana é praticamente ininterrupta até o município de Americana, que revela características peculiares ao se apresentar como centro sub-regional, estabelecendo relações dinâmicas de interdependência com Santa Bárbara d'Oeste e Nova Odessa. Tal eixo se destaca por ser o principal concentrador

de atividades econômicas, tanto industriais quanto comerciais e de serviços, concentrando conjuntamente a população de baixa renda que muitas vezes reside em favelas e ocupações ilegais, sobretudo nos municípios de Sumaré, parte de Hortolândia e no já citado Santa Bárbara d'Oeste (PITU RMC, 2006).

Pela Rodovia Prof. Zeferino Vaz – SP 332, articulam-se à Campinas os municípios de Paulínia, Cosmópolis, Artur Nogueira e Engenheiro Coelho, formando o vetor 3, que tem como característica o expressivo dinamismo demográfico com elevadas taxas de crescimento e tendência de absorção de imigrantes. Em Artur Nogueira e Engenheiro Coelho, a migração representou aproximadamente 70% do incremento populacional absoluto. Já Paulínia, alvo de interesse deste trabalho, obteve uma das maiores taxas de crescimento populacional da RMC, acarretando um aumento da mancha urbana de mais de 50%. A presença da refinaria de petróleo (REPLAN) e do polo petroquímico em território paulinense causou impacto na expansão urbana local, levando a ocupação predominantemente popular no município, assim como em Cosmópolis, na direção oposta à divisa territorial com Campinas. Nas proximidades da metrópole campineira, entre a SP-332 e a estrada da Rhodia, observa-se nos últimos anos a incorporação de áreas para uso urbano a partir de empreendimentos residenciais fechados de médio e alto padrão, que parecem atender uma demanda reprimida em Campinas, tanto dos loteadores por conta da legislação urbanística, quanto dos moradores em potencial devido ao preço da terra (CAIADO; PIRES, 2006; PITU RMC, 2006).

No caso da Rodovia Ademar de Barros (SP-340), ligam-se a metrópole os municípios de Jaguariúna, Santo Antônio de Posse e Pedreira, assinalando o vetor 4. Segundo Caiado e Pires (2006), este eixo, constituído de pequenos municípios mais recentemente incorporados à lógica regional, destaca-se por ser área preferencial da instalação de indústrias de alta tecnologia, possibilitando uma incorporação diferenciada, sobretudo de Jaguariúna, à expansão metropolitana. Vale salientar que a prefeitura deste município tem realizado forte controle sobre a abertura de loteamentos e ao mesmo tempo investido substancialmente na implantação de novas atividades econômicas.

No eixo ao longo da Rodovia D. Pedro I em direção aos Distritos de Joaquim Egídio e Sosas, parte do município de Valinhos e município de Itatiba, que compreendem o vetor 5, salienta-se a presença de recursos naturais, havendo grandes áreas de Proteção Ambiental e

localidades agrícolas ainda produtivas. Como consequência desta realidade, ocorre em Itatiba o parcelamento para fins urbanos de expressivas áreas incrustadas na zona rural. Outros aspectos que merecem destaque neste eixo estão relacionados à expansão urbana bastante espraiada com predomínio de empreendimentos residenciais de alto padrão e ao grande incremento relativo da mancha urbana (PITU RMC, 2006).

Em direção à Valinhos e Vinhedo, vetor 6, na ligação através da Avenida Engenheiro Antônio Francisco de Paula Souza, a área urbana de Campinas tangencia a de Valinhos, separadas pela barreira física composta pela Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira (SP-083). Do lado da metrópole campineira encontra-se um padrão de ocupação urbano médio e médio-baixo, com o surgimento recente de verticalização. Em Valinhos, há predomínio de loteamentos fechados destinados às pessoas de alto poder aquisitivo que muitas vezes trabalham em São Paulo, do mesmo modo que pode ser observado no espaço urbano de Vinhedo (CAIADO; PIRES, 2006).

Acompanhando o eixo da Rodovia Santos Dumont, encontra-se o vetor 7 em direção ao município de Indaiatuba, que exhibe concentração fabril de importância regional, apresentando significativo potencial de crescimento econômico, notadamente no setor industrial, por conta da localização do Aeroporto de Viracopos e da ligação com a região de Sorocaba, integrando o complexo rodoviário Anhanguera/Bandeirantes com as rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares. Os precários loteamentos e conjuntos habitacionais que podem ser constatados em Campinas nesta direção, sobretudo próximos ao aeroporto, não se estendem à Indaiatuba, já que neste município não há favelas, predominando chácaras de recreio com tendência de ocupação através de condomínios e loteamentos fechados (PITU RMC, 2006).

Com relação ao centro metropolitano, que corresponde ao interior do anel rodoviário (Rodovias Anhanguera, Dom Pedro I e Anel Viário – vetor 8 da figura 3.2), nota-se que apesar da evasão populacional que gerou taxas de crescimento negativa na década de 1990, esta área possui uma urbanização consolidada e continua sendo o lócus privilegiado de localização empresarial, concentrando além de indústrias modernas, os serviços especializados, mormente os que estão relacionados à pesquisa e desenvolvimento. Tal fato tem como resultado a concentração de empregos, agravando a relação entre localização e oportunidade de trabalho, a necessidade dos

deslocamentos diários e o processo de exclusão social de parte da população metropolitana (CAIADO; PIRES, 2006).

Apesar dessa divisão em vetores sintetizar a caracterização do espaço urbano-metropolitano através de uma tipificação genérica, este exercício analítico contribui para demonstrar que este processo trouxe no seu bojo uma visível estrutura socioespacial desigual, cujo arranjo apresenta-se composto por áreas que aliam diferentes tipos de uso residencial, condições de habitabilidade e conteúdos sociais, dispostos em localidades específicas. Dessa forma, o padrão de urbanização constatado na RMC salienta uma realidade complexa que conjuga expansão urbana horizontal e especulativa, ampliação da autossegregação através de empreendimentos residenciais fechados, intensa dinâmica de produção mercantil de espaços habitacionais, concomitantemente ao empobrecimento dos moradores e a existência de amplo contingente populacional que ainda se mantém excluído do direito à moradia digna (NASCIMENTO, 2013).

Segundo o Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social (PMHIS, 2010), o mercado residencial formal presente nos últimos anos nas cidades da RMC, incluindo Paulínia, encontra-se fortemente influenciado por uma notável produção de novos loteamentos e condomínios voltados ao atendimento das faixas de rendas médias e altas. Para os objetivos das políticas habitacionais, esse modelo tem como resultado um consumo exagerado de terras e a consequente valorização generalizada nos vetores de interesse dos agentes promotores de loteamentos, tornando as localizações do entorno demasiado caras para empreendimentos mais baratos. Nestas circunstâncias, afirma-se que a forma de utilização do espaço pelos loteamentos de elevado preço da terra, dificulta o atendimento público e mesmo a ampliação do mercado para as pessoas de rendas mais baixas.

Esse contexto se torna ainda mais claro quando se observam as informações sobre as ofertas de lotes na região, as quais indicam que o setor privado, com a presença de incorporadores como a Rossi e MRV que atuam em diversos municípios regionais, atuando também no espaço urbano paulinense, tem produzido um número considerável de novas moradias que na maioria das vezes se restringe às faixas de maior renda. Em contrapartida, revela-se a carência de ofertas para faixas de renda média e baixa, fato que coloca o próprio município de

Paulínia entre os que apresentam maior concentração de déficit de todas as modalidades, de acordo com PMHIS (2010).

No período de 2000 a 2007, a produção do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) foi pequena, sendo menor do que as demandas geradas pelo crescimento previsto de domicílios para famílias de baixa renda. Diante da insuficiente oferta pública de moradias e das dificuldades enfrentadas para se ter acesso a novos terrenos em razão do aumento de seus preços, existe grande probabilidade de ocorrência de adensamento nos assentamentos populares da região, provocando maiores condições de precariedade (PMHIS, 2010).

A partir deste panorama, faz-se imprescindível nos municípios da RMC, a exemplo de Paulínia, a existência de políticas fundiárias que se preocupem com a localização adequada para os diversos segmentos da população. Na produção do mercado imobiliário, essa medida passa pelo controle da abertura de novos loteamentos em áreas rurais e no estímulo à utilização dos vazios urbanos, que se fazem muito presentes na realidade regional. Torna-se também necessário, a garantia de terrenos urbanizados onde se possa implantar moradias populares e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

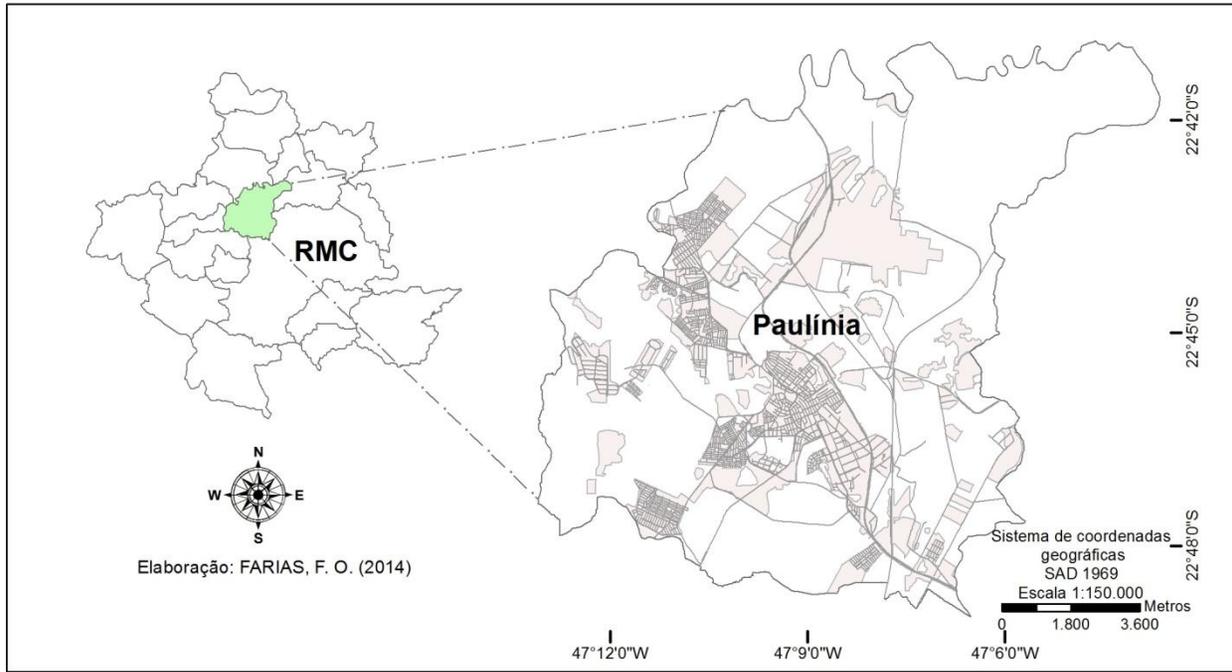
Enquanto parte da Região Metropolitana de Campinas e de todo esse conjunto de acontecimentos histórico-geográficos relatados, busca-se enfatizar nos próximos tópicos a conformação delineada no território paulinense, a fim de compreender os desdobramentos e as especificidades locais.

### 3.2. PAULÍNIA E SUAS ESPECIFICIDADES

O município de Paulínia que está distante 118 km da capital do Estado de São Paulo e se constitui como um dos dezenove membros da RMC (Figura 3.3), abrange uma extensão territorial de 138,95 km<sup>2</sup>, contando com uma população estimada em 89.511 habitantes, uma alta taxa de urbanização equivalente a 99,9% e densidade demográfica de 626,25 hab/km<sup>2</sup> (SEADE, 2013). Como limite do território paulinense encontra-se a noroeste o município de Cosmópolis, a sudoeste os municípios de Americana e Nova Odessa, a sul Sumaré, a sudeste Campinas e a

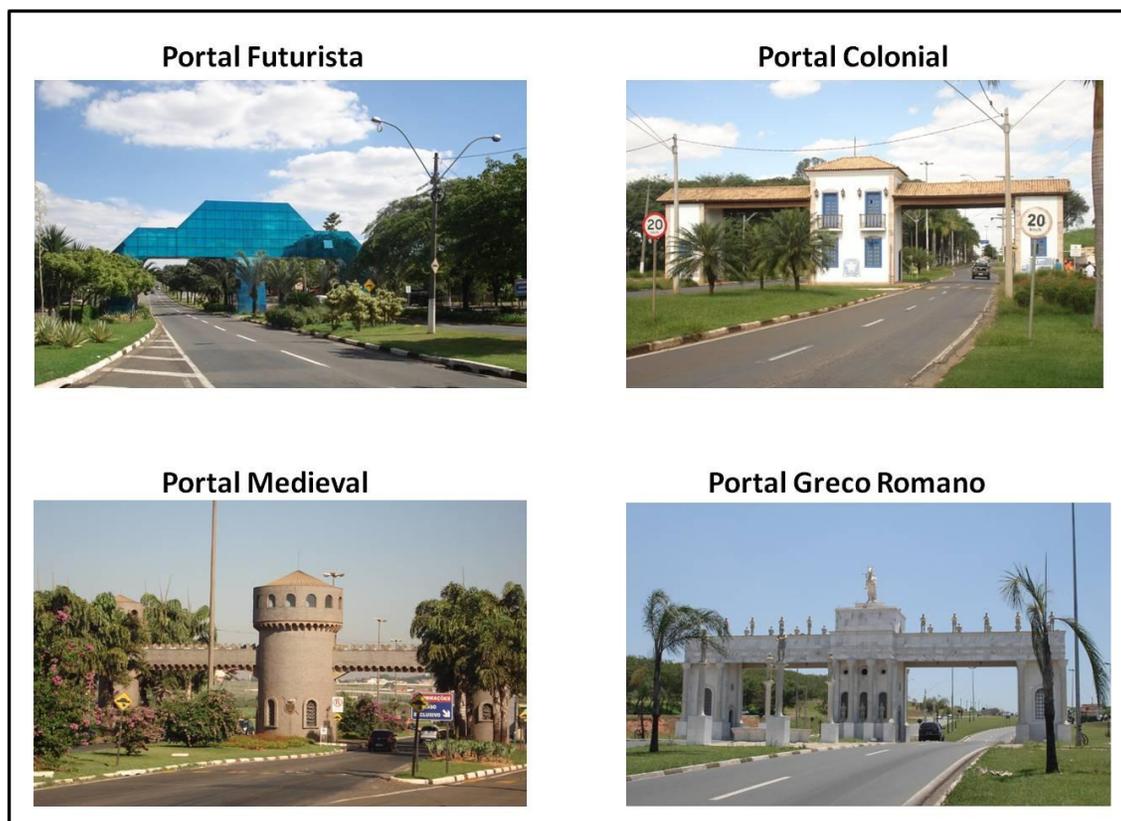
nordeste Jaguariúna e Holambra. Atualmente constata-se áreas de conurbação com Cosmópolis, Sumaré e Campinas.

**Figura 3.3** - Localização do município de Paulínia (SP)



Entre as peculiaridades de Paulínia vale aqui salientar que em suas quatro entradas de acesso encontram-se diferentes estilos de portais (Figura 3.4), como o Portal Futurista localizado na Rodovia Doutor Roberto Moreira, o Portal Colonial na saída em direção a Cosmópolis, Portal Medieval de acesso a Campinas, e o novo Portal Greco Romano com acesso ao município de Sumaré, onde foram investidos milhões de reais devido a sua construção em mármore. Todas as entradas mencionadas contam com segurança da Guarda Municipal, sobretudo nos horários mais movimentados de chegada e saída de veículos como uma forma de controlar e fiscalizar a passagem. Além de ser um diferencial, tais estruturas carregam dimensões estético-simbólicas acentuadas através de uma forte imagem visual que pretende transformar estes pontos em referências na paisagem urbana.

**Figura 3.4** - Portais de entrada do município de Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Embora o município apresente uma economia bastante diversificada, pode-se destacar a predominância no setor de serviços e industrial, onde se revela a presença da Refinaria de Paulínia (Replan), que apresenta o maior volume de produção da Petrobras sendo responsável pelo abastecimento de mais de 20% do mercado brasileiro. Esse contexto contribui para a conformação de um PIB per capita que atingiu o valor R\$ 99.172,47 em 2010, sendo superior a média dos municípios paulistas de R\$ 30.264,06 para o mesmo ano (SEADE, 2012). De acordo com recentes dados do SEADE (2013), o IDH de Paulínia o coloca na 13ª posição entre os municípios do Estado de São Paulo no que se refere ao desenvolvimento humano.

### 3.2.1 ASPECTOS FÍSICOS DO TERRITÓRIO PAULINENSE

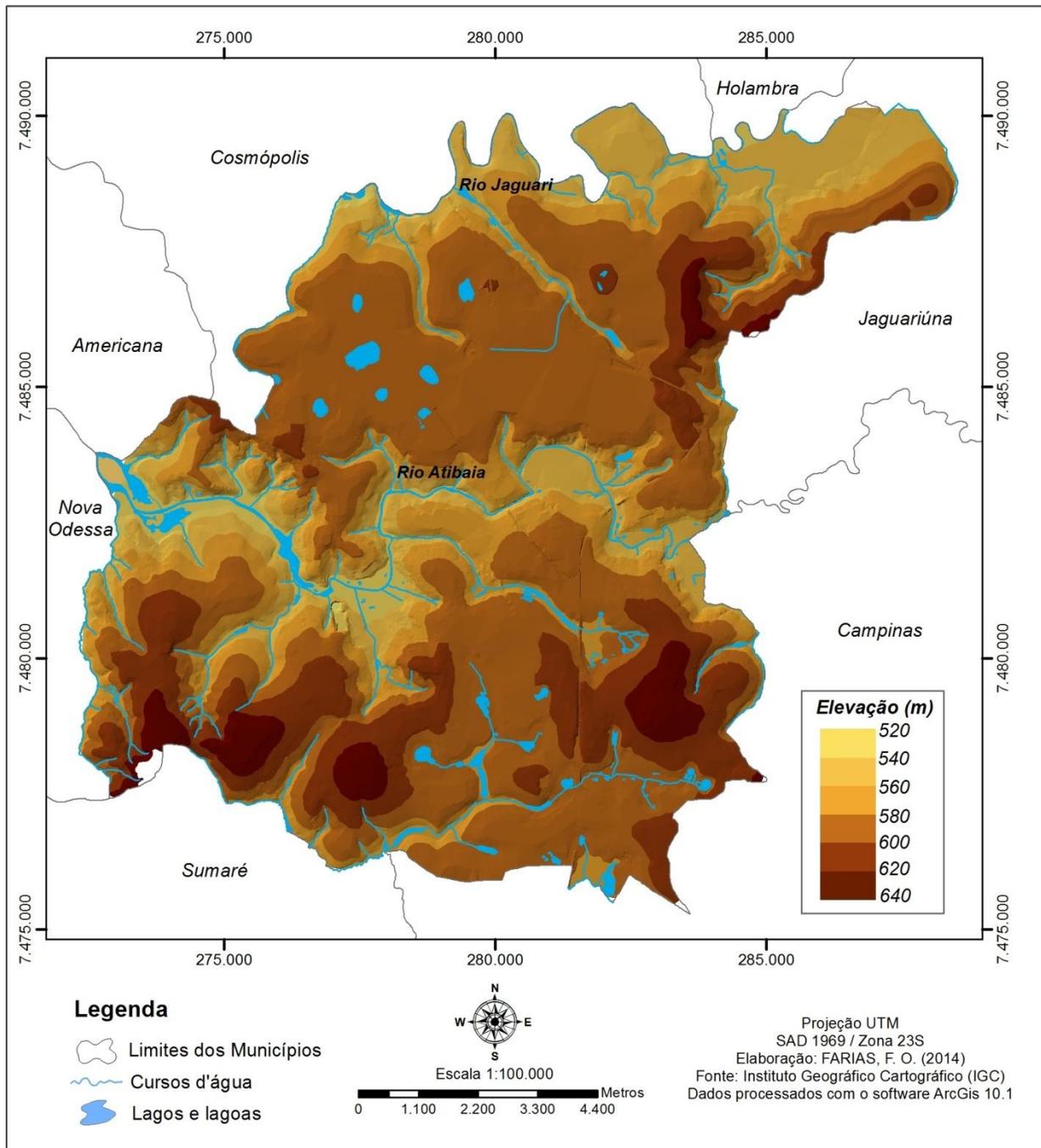
Localizado na Depressão Periférica Paulista, o território paulinense tem a leste os Planaltos Atlântico e da Mantiqueira e a oeste dois ramos do Planalto Ocidental (BOCARDE, 2003). Não apresentando grandes oscilações nas medidas de altitude, seu relevo é definido como

suave e ondulado dando conformação a uma altitude média de 585 metros. As suas três principais formas de relevo são: as planícies fluviais próximas aos rios Jaguari e Atibaia caracterizadas por declividades menores que 2%; as colinas amplas com declividades de 2 a 12%, amplitudes de 15 a 130 metros, comprimento de rampas entre 250 a 2.850 metros e pouco grau de dissecação; as colinas pequenas, localizadas principalmente perto da área que compreende o Minipantanal e o rio Atibaia, apresentam declividades entre 4 e 17%, amplitude de 25 a 105 metros, comprimento de rampa entre 150 a 1.800 metros e alto grau de dissecação (BROLLO, 2001) (Figura 3.5).

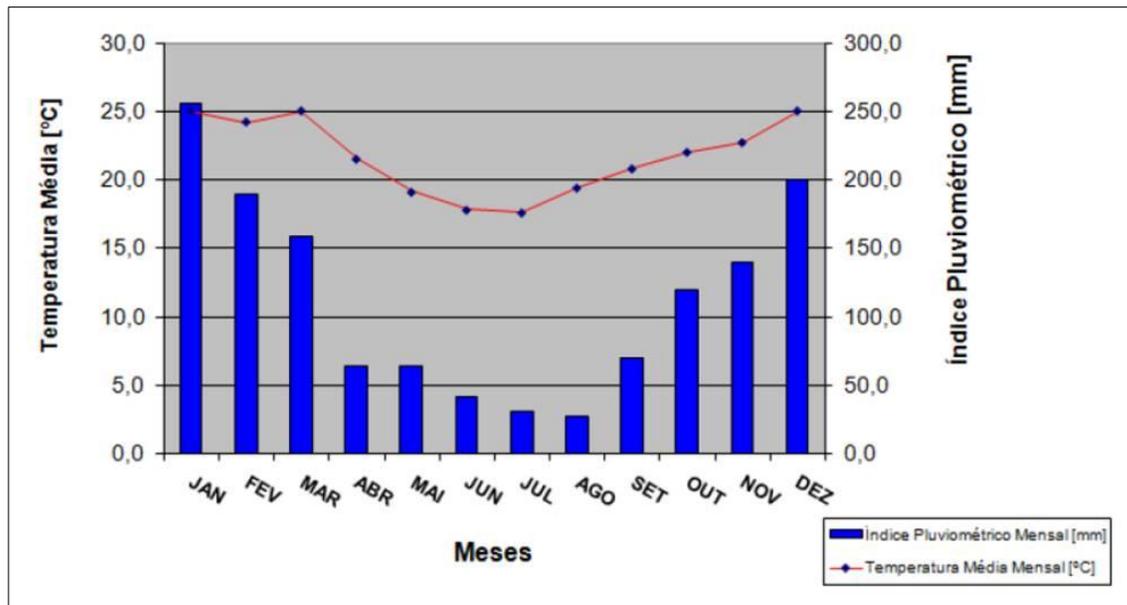
Os aspectos geológicos de Paulínia evidenciam que o município se encontra entre o domínio do Embasamento Cristalino a leste e a Bacia Sedimentar do Paraná a oeste, apresentando uma litologia com predominância do tipo sedimentar, compreendendo arenitos, siltitos e ritmitos, com intrusões de diabásio. Próximo às margens dos rios principais encontram-se depósitos aluvionares (BROLLO, 2001).

Quanto ao clima, o município de Paulínia classifica-se como Tropical alternadamente seco e úmido, respondendo com precipitação moderada a passagem das correntes de circulação regionais. O período chuvoso ocorre entre os meses de outubro a março e o período seco entre abril a setembro (BOCARDE, 2003). Aproximadamente, a temperatura média anual corresponde a 22°C e a precipitação média anual a 1.360 mm conforme registro no gráfico 3.1 (CEPAGRI, 2013).

**Figura 3.5 - Modelo Digital de Elevação do município de Paulínia (SP)**



**Gráfico 3.1** - Variáveis climáticas do município de Paulínia (SP)



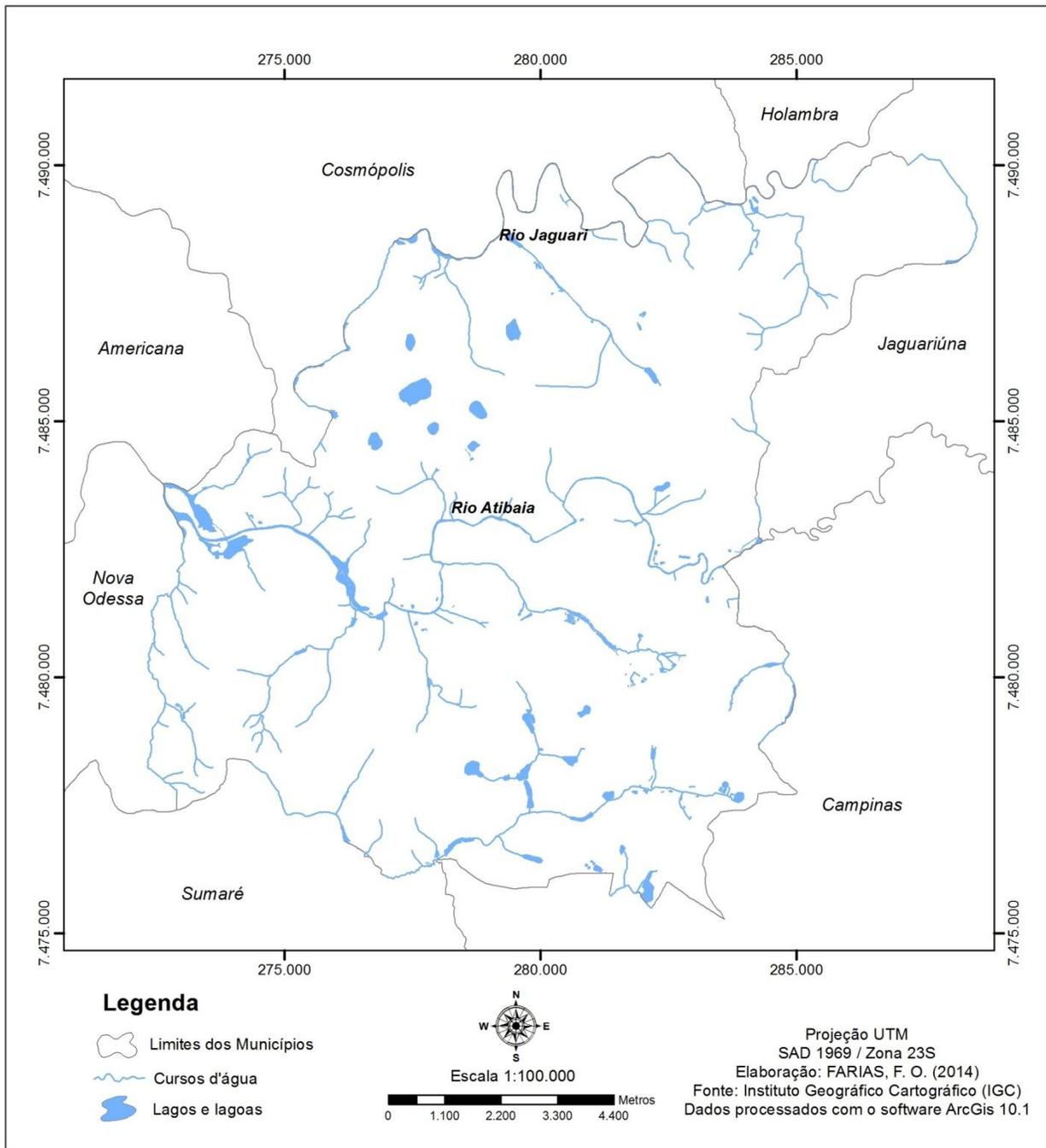
Fonte: Dados do CEPAGRI (2013)

Org.: FARIAS, F. O. (2013)

Na rede de drenagem destacam-se o rio Atibaia, que cruza toda a extensão central do município, dividindo-o praticamente em uma porção ao norte e outra ao sul, e o rio Jaguari situado ao extremo norte municipal que atua como um divisor natural entre os municípios de Cosmópolis e Paulínia. Esses dois rios se direcionam ao interior do Estado de São Paulo onde se encontram no município vizinho em Americana, conformando o rio Piracicaba, que dá nome a bacia hidrográfica que ambos pertencem. O padrão de drenagem identificado, conforme classificação apresentada por Christofolletti, é o dendrítico subsidiário caracterizado por uma configuração geral que se assemelha a uma árvore, apresentando tributários paralelos que se unem ao rio principal formando em sua maioria ângulos agudos (Figura 3.6) (CAMPOS, 2011).

De acordo com a descrição de Bocarde (2003), encontra-se no município maior relevância dos solos de tipo latossolos (vermelho amarelo, vermelho escuro, roxo, húmico) e podzólico vermelho e amarelo, além de hidromórficos associados aos depósitos aluvionares. Já os estudos de Christofolletti e Federici (1972) apontam para o fato de que, originalmente, a cobertura vegetal de Paulínia era formada de Floresta Latifoliada, relacionada aos solos mais férteis oriundos das rochas intrusivas básicas; Cerrado, associado aos solos arenosos pouco férteis; e Campos, caracterizado pelas clareiras naturais constituídas por gramíneas, arbustos e pequenas árvores.

**Figura 3.6 - Mapa da hidrografia do município de Paulínia (SP)**



Miachir (2009) alerta, em seu trabalho, que Paulínia por estar num contato de diferentes fisionomias vegetais encontra-se em uma zona de tensão ecológica, ou seja, localiza-se em uma área onde há contatos entre duas regiões fitoecológicas podendo haver mistura de espécies em seus ambientes ou a manutenção de suas identidades ecológicas características. Dentro desta abordagem a autora também registra que ainda nos dias de hoje pode-se observar em Paulínia

alguns remanescentes de mata densa original. Esses se encontram muito degradados na maior parte das vezes e em processo de recuperação, havendo a possibilidade de serem vistos em todos os estágios de sucessão, que se constitui desde a fase inicial de gramíneas até a vegetação de médio a alto porte, quase reconstituindo a fisionomia de origem.

Com base em relatos de antigos moradores do município, destacados por Müller e Maziero (2006), já existiram em Paulínia matas cerradas, caça significativa e um rio de abundantes águas límpidas com numerosas espécies de peixes. Segundo Matias (2009), mesmo após terem ocorrido diversas transformações no território paulinense, restam ainda algumas áreas preservadas que são testemunhas desta configuração do passado, como é o caso do Minipantanal, Jardim Botânico Municipal “Adelelmo Piva Júnior” e Parque Ecológico Armando Müller (Figura 3.7).

**Figura 3.7** - Área onde se encontra vegetação nativa no município de Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Matias (2009) ainda argumenta que:

No processo de transformação do espaço geográfico paulinense estão presentes, ao mesmo tempo, como condicionantes e resultantes, numa relação dialética, tanto os elementos do quadro físico-territorial como, principalmente, do quadro social que desempenham importante papel na territorialização das formas de uso e ocupação da terra. Como não poderia deixar de ser, persistem contradições inerentes às formas de apropriação da natureza pela sociedade (p. 33).

Como consequência das contradições que se fazem presentes nesta apropriação, diferentes problemas de ordem socioambiental foram identificados no município e analisados por diversos estudos. A partir do trabalho realizado por Grillo (2003), que teve como intuito avaliar a segurança ambiental nas empresas de Paulínia, constatou-se que, apesar da existência de regulação jurídica sobre o assunto, os estabelecimentos industriais são responsáveis por grande parte da contaminação de corpos hídricos, assim como do solo e do ar, afetando tanto as áreas vizinhas ao polo industrial, quanto os locais mais distantes e até outros municípios por influência indireta. No que se refere especificamente ao setor petroquímico, a questão é ainda mais grave devido à ocorrência de acidentes como, por exemplo, a explosão de um tanque receptor de tratamento de GLP da Unidade de Craqueamento Catalítico em 1978, o vazamento de óleo cru aquecido em 1992, e a explosão de um setor da caldeira de recuperação de CO em 1994. O caso mais emblemático foi a grande contaminação provocada por resíduos tóxicos da empresa Shell, instalada em 1977 e sucedida pelas multinacionais Cyanamid, em meados de 1990, e Basf em 2000, a qual manteve a produção de pesticidas até o ano de 2002, quando a planta industrial foi interditada pela Delegacia Regional do Estado de São Paulo, assim como ocorreu com o bairro Recanto dos Pássaros localizado em seu entorno (SANTOS, 2006; SABINO, 2009).

Em função dos múltiplos componentes de risco que foram expostos os trabalhadores durante todo este período de funcionamento, uma grande batalha trabalhista foi travada por mais de dez anos entre ex-funcionários e as empresas Raízen (antiga Shell) e Basf, sendo concluída em 8 de abril de 2013. Nesta data ficou oficializado o acordo entre as partes que envolve o pagamento de R\$ 180 mil por danos morais, físicos e materiais para os trabalhadores, além da garantia de assistência médica vitalícia a estes e seus familiares. Neste acordo homologado pelo presidente do Tribunal Superior do Trabalho (TST), também ficou estabelecido que a Raízen e a Basf deverão pagar R\$ 200 milhões por danos morais coletivos que serão destinados à entidades de pesquisa na área de prevenção e tratamento de trabalhadores vítimas de intoxicação decorrente

de desastres ambientais. Apesar desta conquista judicial dos ex-empregados, as 290 pessoas que moravam no Bairro Recanto dos Pássaros e também foram afetadas pela contaminação por metais pesados e elementos organoclorados ainda aguardam indenizações e reparação pelos danos à saúde (PORTAL DE PAULÍNIA, 2013; BRANDT; CUDISCHEVITCH, 2013).

De acordo com a pesquisa de Clemente (2000), a qualidade do ar em Paulínia também apresenta risco à população em virtude da existência de áreas críticas com altas concentrações de poluentes como dióxido de enxofre e óxidos de nitrogênio, que ultrapassam os limites do Padrão Nacional de Qualidade do Ar quanto às concentrações médias anuais regulamentadas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). O estudo realizado por Maia (2006), sobre a percepção ambiental dos moradores paulinenses, confirmou a ocorrência de problemas de saúde, sobretudo respiratórios, que estão relacionados à emissão de poluentes atmosféricos emanados pelas indústrias locais e regionais.

Os trabalhos de Bocarde (2003) e Silva (2004) demonstram que no caso dos recursos hídricos a situação se revela igualmente alarmante já que se comprova a contaminação dos principais mananciais existentes no município em decorrência dos resíduos oriundos das empresas e do esgoto doméstico. Em recente pesquisa, Campos (2011) ressaltou que a proximidade entre alguns usos urbanos e a drenagem torna mais suscetível a ocorrência de processos que envolvem a degradação da qualidade da água, que pode ser constatada através da sua coloração escurecida, cheiro desagradável, manchas de óleo, além da presença de resíduos como embalagens, garrafas plásticas, aparelhos eletrônicos, entulho de construção civil e pedaços de madeira, além da ocupação inadequada das áreas de proteção permanente (APP).

Segundo Matias (2009), mesmo diante do cenário apresentado, as autoridades e os empresários locais demonstram certo descaso em relação às questões do meio ambiente municipal, uma vez que a população menos abastada e no geral mais afetada, não reúne poder político suficiente para buscar reverter em curto prazo este quadro de degradação. Tudo isso revela uma lógica na qual “[...] as demandas socioambientais estão sendo, geralmente, desconsideradas em favorecimento da expansão desmesurada das atividades econômicas ou, em última instância, em prol de grupos sociais mais favorecidos” (MATIAS, 2009, p. 57).

Dentro de tal contexto, o município de Paulínia se revela uma entidade social e espacial de grande complexidade, sendo necessária uma compreensão da sua organização interna com a finalidade de entender o funcionamento dos processos socioespaciais que animam o núcleo ambiental urbano e que envolvem a dinâmica da produção do espaço. Alguns desses conhecimentos serão apresentados no decorrer deste trabalho, enfocando principalmente a análise das diferenças de valor da terra urbana e sua conseqüente materialização que tem resultado em desigualdades socioespaciais que são produzidas e reforçadas em todos os momentos.

A partir disso, o próximo tópico a ser explorado é reservado para discussão da conformação histórico-geográfica do território paulinense, já que como discorrem Moraes e Costa (1999, p. 45), “[...] qualquer fenômeno só pode ser entendido quando se aborda sua gênese e desenvolvimento, isto é, com o concurso da perspectiva histórica”.

### 3.2.2. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICO- GEOGRÁFICA MUNICIPAL

O atual município de Paulínia tem sua história relatada em documentos que remanesceram nos arquivos de Campinas e na tradição das famílias que ali se radicaram por volta do fim do século XIX. A primeira referência histórica que se tem do local remonta da época colonial, quando o governo português doava sesmarias às pessoas que estavam envolvidas com o poder político do período para o desenvolvimento de práticas agrícolas, principalmente cultivo da cana-de-açúcar e café (BRITO, 1972; SOARES, 2004). Segundo o historiador Celso Maria de Mello Pupo, a localização exata destas sesmarias é um problema complicado de solucionar, já que havia muitos proprietários com nomes parecidos ou mesmo idênticos que viveram em momentos históricos diferentes. Outro fator que dificulta a precisão da localização de tais terras está relacionado ao fato de suas denominações terem sido anotadas muitas vezes de maneira inexata ou imprecisa, além de serem normalmente nomes repetidos ligados à religião ou acidentes geográficos (MÜLLER; MAZIERO, 2006).

No que diz respeito ao território paulinense, escrituras revelam que algumas sesmarias eram posse do coronel Joaquim José Teixeira Nogueira e seus familiares, como a sesmaria Atibaia que continha ao sul o engenho do Quilombo e ao norte a Fazenda São Francisco. Todavia, a maior parte das terras locais pertenceu a João de Barros Pedroso cuja sesmaria

originou a Fazenda Monte Alegre, hoje área central do município. Particularmente importante para a história de Paulínia foi a Fazenda São Bento, que embora não seja possível afirmar a qual sesmaria pertencia, pela localização descrita nos documentos pode-se dizer que uma parcela originou-se da sesmaria de Joaquim José Teixeira Nogueira, assim como de João de Barros Pedroso, já que suas propriedades eram limítrofes. Comprada pelo comendador Francisco de Paula Camargo em 1885, a Fazenda São Bento foi à época um modelo de organização e eficiência apresentando uma dinâmica econômica comum a todo o Brasil imperial, valendo-se de agricultura diversificada e mão de obra escrava num primeiro momento e numa segunda etapa com técnicas mais avançadas no cultivo e beneficiamento do café. Tais técnicas já haviam sido utilizadas na Europa e foram trazidas por estrangeiros, sobretudo pelos colonos italianos, que chegaram à área a partir de 1897 (BRITO, 1972; SOARES, 2004; MÜLLER; MAZIERO, 2006).

Naquele mesmo ano, como era de costume na maioria dos burgos antigos, o comendador Francisco de Paula Camargo, com o apoio dos primeiros moradores, resolveu iniciar a construção de uma capela para que fossem aos domingos, fornecendo então a madeira extraída de sua propriedade e a quantia de um conto de réis (MÜLLER; MAZIERO, 2006). Segundo Soares (2004), a capela que recebeu o nome de São Bento, atualmente Igreja Matriz de São Bento (Figura 3.8), desempenhou um papel social que favoreceu o agrupamento de pessoas que compartilhavam de mesma fé, gerando a edificação de mais casas e o conseqüente aumento do comércio em seu entorno, podendo ser considerado um importante elemento do expansionismo urbano da época.

**Figura 3.8** - Igreja Matriz de São Bento, construída em 1897 na cidade de Paulínia (SP)



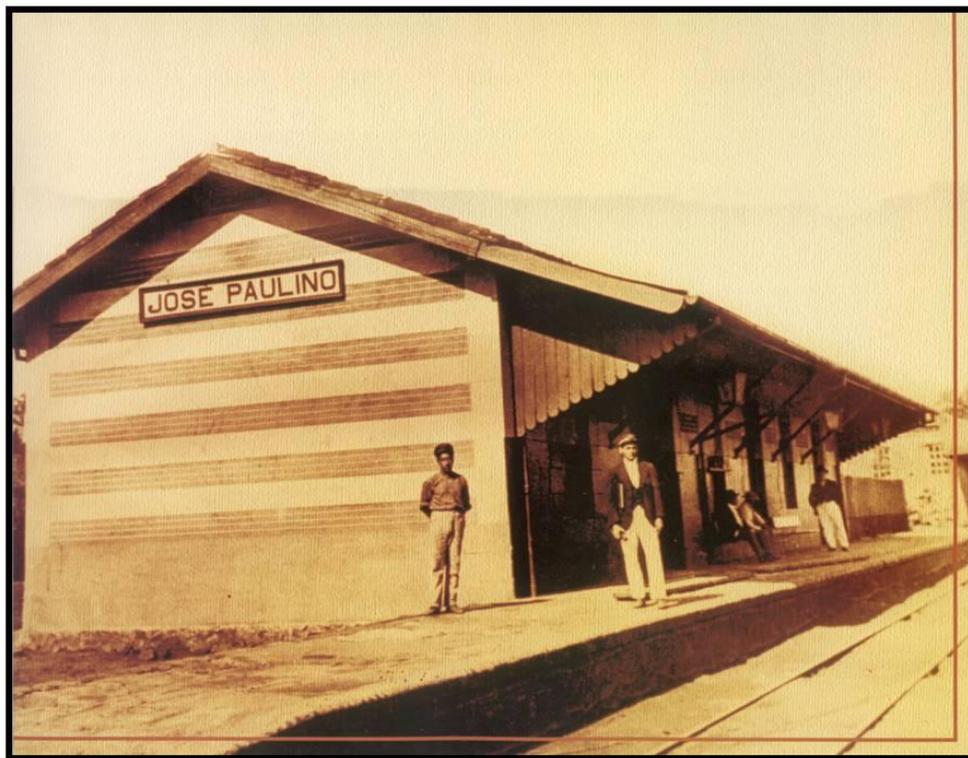
Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Poucos anos mais tarde, em 1899, ocorreu outro acontecimento importante a se destacar na história do município de Paulínia que foi a inauguração de uma via férrea, da Companhia Carril Agrícola Funilense, proporcionando uma ligação que partia do núcleo urbano de Campinas, na Estação Guanabara; passando pela Estação Santa Genebra, no atual distrito de Barão Geraldo; seguindo para a Estação Deserto, em Betel; parando em seguida na estação localizada nas proximidades da capela São Bento; para então, continuar seu percurso até a sua última parada no Núcleo Colonial Campos Salles, na Estação Barão Geraldo de Rezende, atual área de Cosmópolis (MÜLLER; MAZIERO, 2006).

A instalação da estação da linha de ferro denominada José Paulino (Figura 3.9), onde hoje se encontra o centro tradicional da cidade paulinense, garantiu maior mobilidade, atraiu consigo vendedores ambulantes, mais comerciantes, peixeiros, quituteiras, entre outros, e contribuiu para que ocorresse o aumento do número de moradores, já que muitos imigrantes passaram a residir no local a fim de trabalhar no cafezal ou mesmo no funcionamento da estrada. Em seu redor

havia, ademais da capela, algumas casas, um armazém, uma padaria e as Escolas Reunidas de José Paulino e a barroca (BRITO, 1972; MATIAS, 2009).

**Figura 3.9** - Estação Ferroviária José Paulino inaugurada em 1899 em Paulínia (SP)



Fonte: Foto de Antonio Cormanich, 1919. Acervo de Odair Bordignon. Presente no livro de Müller e Maziero (2006, p. 46)

Na década de 1940, mais precisamente a partir de 1942, dentro de um contexto já destacado da região de Campinas, a atual área de Paulínia adquiriu maior importância com a instalação da filial da empresa de origem francesa, Rhodia Indústrias Químicas e Têxteis S.A. (Figura 3.10). Essa foi a primeira indústria local, que tinha como finalidade o cultivo de cana-de-açúcar em grandes extensões de terra para produzir álcool etílico em substituição aos estados produtores do nordeste que durante a Segunda Guerra Mundial tiveram seu litoral bloqueado por submarinos inimigos. A preferência pelo território que se tornaria paulinense se deu principalmente devido à proximidade com a cidade de São Paulo, onde estava a sede da empresa no Brasil, à proximidade com a cidade campineira que já era industrializada podendo dar suporte em termos de maquinário, educação, saúde etc., juntamente com a presença de recursos hídricos em abundância, sobretudo pelo rio Atibaia, relevo pouco acidentado favorecendo a cultura

mecanizada e solos adequados para a produção de cana (BRITO, 1972; MÜLLER; MAZIERO, 2006).

**Figura 3.10** - Entrada da Rhodia, implantada em 1942 em território paulinense



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

A implantação da Rhodia contribuiu em grande parte para que o até então bairro José Paulino ou estação José Paulino fosse elevado à categoria de Distrito de Paz em 30 de novembro de 1944 pelo Decreto-Lei 14.334, já sendo nomeado como Paulínia, mas ainda pertencendo ao município de Campinas. Com a elevação de Cosmópolis e Valinhos à condição de município, a partir deste mesmo ato, em conjunto com evidentes comentários de que Paulínia era o distrito que mais arrecadava impostos direcionados a sede em Campinas, embora sem o retorno esperado para os atendimentos das necessidades locais, José Lozano Araújo, ex-funcionário da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, começou neste período um movimento pela separação política de Paulínia. Antevendo um potencial econômico e político para o futuro município paulinense, José Lozano buscou incutir na mentalidade dos moradores, mobilizando primeiramente as pessoas mais influentes, as vantagens e o progresso que essa autonomia representaria. Assim, no ano de 1958 foi aceita a realização de um plebiscito para decisão sobre a autonomia política do distrito (BRITO, 1972; MÜLLER; MAZIERO, 2006).

No entanto, foi apenas em 1963 que devido determinação do Tribunal Regional Eleitoral se realizou o pleito para decidir se a maioria preferia se emancipar de Campinas ou não. No ano seguinte o resultado ficou conhecido, tornando Paulínia um município politicamente autônomo contando com 94% dos votos, ato que foi legalizado pela Lei 8.092 de 28 de fevereiro de 1964. Em 1965, foram anunciadas as eleições para a escolha do prefeito municipal, vice-prefeito e vereadores, tendo sido eleito o senhor José Lozano de Araújo como Prefeito, o senhor Luiz Vansan como vice-prefeito e ainda os vereadores Hélio José Malavazzi, Angelino Pigatto, José Motta, Hélio Ferro, João Beraldo, Anízio Perissinotto, José Improta, Mário Gervenutti Ferro e Orlando Trevenzolli (BRITO, 1972). No mesmo ano das eleições estabeleceu-se a primeira lei de fixação do perímetro urbano de Paulínia (Lei 008 de 14 de Julho de 1965) que designava 2,02 km<sup>2</sup> como área urbana municipal. Naquele período, Paulínia apresentava 7.018 habitantes na área rural e apenas 3.960 moradores na área urbanizada, revelando a importância assumida pelas atividades agrícolas (MARGUTI, 2008).

No final de 1966 começou a circular a informação de que o governo brasileiro iria instalar uma refinaria de petróleo no Estado de São Paulo. Várias cidades buscaram que essa construção fosse feita em suas terras, pois sem dúvida nenhuma tal fato poderia trazer intenso progresso. Consciente dos benefícios que a instalação da refinaria traria, José Lozano de Araújo manifestou junto ao corpo deliberativo da Petrobrás o grande interesse em ter a refinaria em território paulinense. Depois de um período de muita expectativa e negociações, confirmou-se que a instalação da empresa seria na cidade. No final de 1967 já se sabia que a obra se realizaria em 375,41 alqueires de terras que seriam desmembrados da fazenda São Francisco pertencente à Rhodia, adquirida à vista pela Prefeitura por 650 mil cruzeiros novos e doada para a construção da Refinaria de Paulínia – Replan (Figura 3.11), cujas obras tiveram início em 1969 (BRITO, 1972; MÜLLER; MAZIERO, 2006). Já naquele ano, o arquiteto Jorge Wilhelm escreveu:

Paulínia, minúsculo aglomerado na região de Campinas, será transformada em cidade de tamanho médio, em decorrência da construção da Refinaria do Planalto da Petrobrás e, conseqüentemente, da implantação de um parque petroquímico. Trata-se portanto de uma cidade nova, a surgir de forma espontânea mas provocada (WILHEIM, 1969, p. 276).

**Figura 3.11** - Vista parcial do complexo industrial da Replan em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

A preferência por este município para abrigar o polo petroquímico, definitivamente implantado em 1972, deu-se em função do grande consumo de derivados de petróleo demandados no Estado de São Paulo, da concentração do mercado consumidor, da necessidade de baratear os custos com o transporte de óleo cru, além da disponibilidade de mão de obra, de energia elétrica, de água e da conveniência da interiorização de indústrias consumidoras de matérias-primas oriundas do petróleo (BARBOSA, 1994). Sem dúvida um dos fatores fundamentais nessa escolha locacional está vinculado ao incentivo a partir de políticas públicas municipais como, por exemplo, a isenção de alguns impostos e taxas num período de dez anos e a doação do terreno para a instalação da planta da refinaria (SOARES, 2004; MARGUTI, 2008). Vale ressaltar que além das terras onde se instalou a empresa, a Petrobrás encontrou a necessidade de desapropriar significativas parcelas de pequenas e grandes propriedades agrícolas para que fosse construída a estrada de ferro da FEPASA e os oleodutos que transportariam a matéria-prima a ser refinada. O valor das desapropriações era pago de maneira parcelada e em longo prazo, dificultando a adaptação das famílias que tiveram suas terras divididas e que em alguns casos se viram obrigadas a mudar para a área urbana (MÜLLER; MAZIERO, 2006).

A partir daquele momento, o então município de características eminentemente rurais, passou a receber empresas de alta tecnologia atraídas pela existência da Replan, dentre as quais

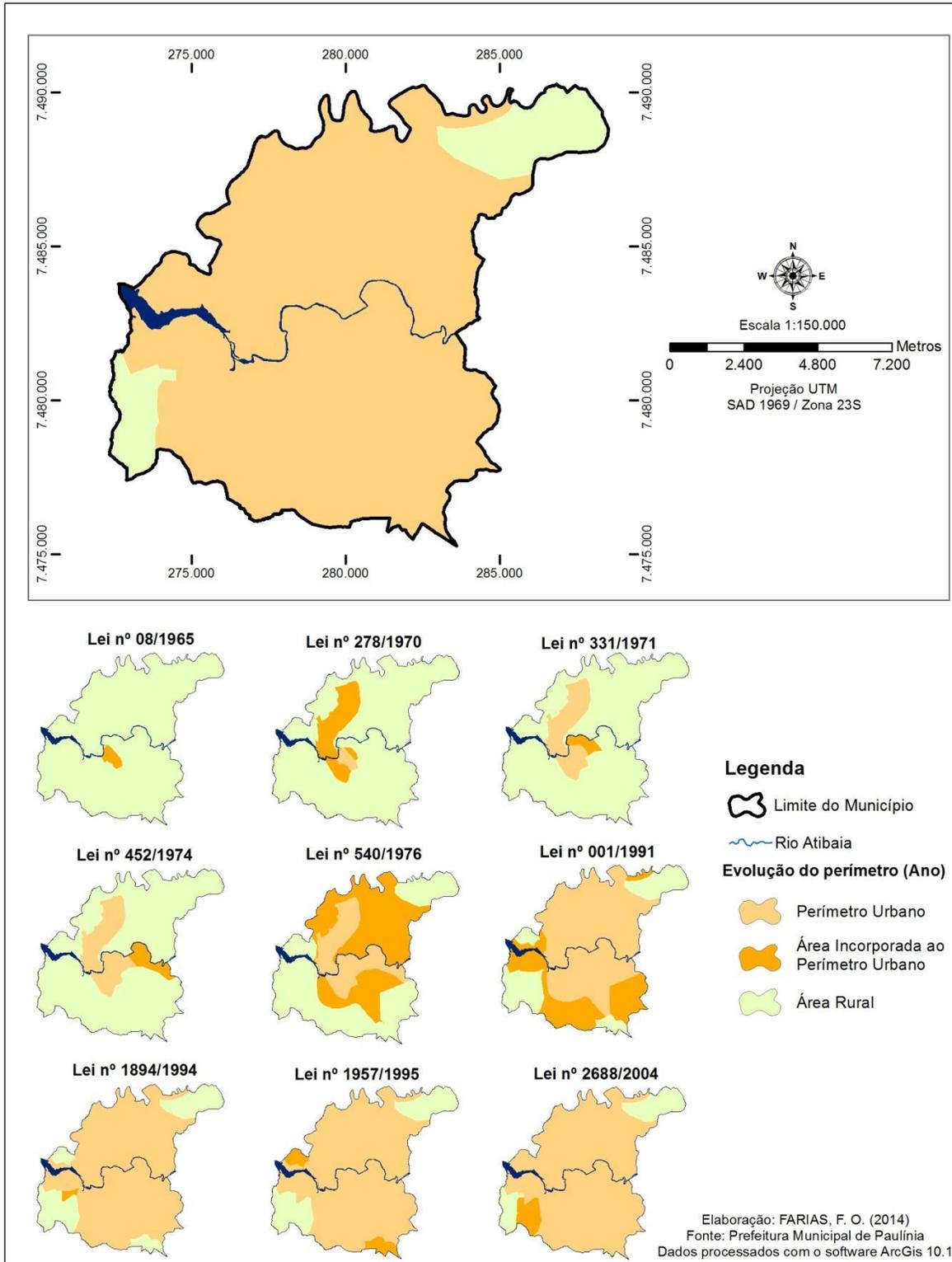
se destacam a Du Pont do Brasil (1972), a CBI Industrial (1974), a Shell do Brasil (1977) e a Galvani (1981). Conforme destaca Matias (2009), no início dos anos 1970 existiam 34 estabelecimentos industriais em Paulínia e cinco anos depois esse número já havia aumentado para 66, marcando o período de instalação das maiores indústrias. A chegada dessas empresas faz parte de um contexto nacional que começou na primeira fase da industrialização no Brasil (1930-1945) quando tem início o projeto da indústria pesada, que adquire aspecto mais nítido durante o Estado Novo. Naquele período, a indústria petroquímica assume uma posição central para o desempenho da economia moderna. A sua entrada no Brasil, por volta da década de 1950, revela-se através de investimentos de grandes empresas multinacionais europeias durante o pós-guerra, o que confere uma nova dinâmica econômica exigindo a produção de insumos básicos, não existentes nos países chamados periféricos (BARBOSA, 1994).

No caso de Paulínia, pode-se assim dizer que na década de 1970, o município passou por um período de “milagre econômico” e um importante processo de diversificação da economia. De acordo com Barbosa (1994), tal período foi marcado pelo aumento da intervenção dos recursos técnicos sobre os naturais, o que se pode observar através da implantação do complexo petroquímico sobre uma significativa área natural do território paulinense. Outro fator que colabora para o entendimento desta maior intervenção está associada à evolução do traçado perimetral urbano, que segundo dados da Prefeitura Municipal de Paulínia, recebeu sua primeira ampliação pela Lei 278 em 1970, baseado na lei 240/70 que estabeleceu o primeiro Plano Urbanístico e de Desenvolvimento do município. Tal plano foi realizado pelo escritório do arquiteto Jorge Wilhelm, tendo como intuito ordenar o crescimento municipal em virtude das inúmeras mudanças ocorridas na época. Buscando estimular o desenvolvimento social, econômico, físico e administrativo de Paulínia, este plano procurou estabelecer normas para a ocupação da terra, oferecer diretrizes para a infraestrutura habitacional, promover a ação de forma integrada dos diversos agentes do desenvolvimento e adaptar a administração local às novas e futuras tarefas (BRITO, 1974).

Seguido do plano e da primeira ampliação constata-se através da legislação municipal a ocorrência de uma 2ª ampliação pela Lei 331 em 1971; uma 3ª ampliação pela Lei 452 em 1974; a 4ª ampliação pela Lei 540 em 1976; a 5ª ampliação pela Lei 001 em 1991; a 6ª ampliação pela

Lei 1.894 em 1994; a 7ª ampliação pela Lei 1.857 em 1995; e a 8ª e última ampliação pela Lei 2.688 em 2004 (Figura 3.12).

**Figura 3.12** - Mapa da evolução do perímetro urbano do município de Paulínia (SP)



Assim como é possível se observar na Tabela 3.2, nos anos 1970, ocorreram quatro ampliações no perímetro urbano, sendo que em 1976 este foi expandido de maneira significativa em 39,95%. Atualmente a legislação revela que, desconsiderando a área de 2,08 km<sup>2</sup> do Rio Atibaia, a área rural corresponde a apenas 14,57 km<sup>2</sup>, enquanto a área considerada urbana equivale a 122,3 km<sup>2</sup> ou 88,02% do município. Segundo Galindo (2009), este aumento legal dos limites da zona urbana sobre a rural e natural decorre, principalmente, em razão de conferir um espaço mais amplo ao uso das indústrias, o que acabou reafirmando Paulínia dentro do sistema econômico da região e do país pela sua potencialidade estrutural.

**Tabela 3.2** - Evolução do perímetro urbano do município de Paulínia (SP)

<b>Evolução do perímetro urbano</b>	<b>Área (km<sup>2</sup>)</b>	<b>Proporção (%)</b>
Área Rural	14,57	10,49
Rio Atibaia	2,08	1,5
Perímetro fixado (1965)	2,02	1,45
1ª ampliação (1970)	15,82	11,39
2ª ampliação (1971)	2,64	1,9
3ª ampliação (1974)	4,88	3,51
4ª ampliação (1976)	55,51	39,95
5ª ampliação (1991)	30,48	21,94
6ª ampliação (1994)	0,81	0,58
7ª ampliação (1995)	4,85	3,49
8ª ampliação (2004)	5,29	3,81

Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Diante deste cenário que transformou rapidamente o território paulinense de rural-agrícola para urbano-industrial, Paulínia passou a apresentar um crescimento populacional resultante de um componente migratório bastante expressivo, correspondendo a mais de 67% do aumento da população entre os anos de 1970 e 1980. Isso se deu, num primeiro momento, com o processo mencionado de instalação das empresas, onde a questão do emprego tornou-se importante para a constituição do município; num segundo momento, a população migrante foi atraída pela qualidade dos serviços públicos de saúde (Figura 3.13) e educação, dada pela alta arrecadação municipal proveniente do parque industrial (CUNHA; DUARTE, 2000).

**Figura 3.13** - Exemplos de serviços públicos de saúde no município de Paulínia (SP)



- a) Hospital Municipal de Paulínia;
- b) Centro de Terapia e Reabilitação Integrada;
- c) Unidade Básica de Saúde.

Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Os dados populacionais analisados por Cunha e Duarte (2000), revelam que esses migrantes, que buscavam sobretudo oportunidades de trabalho e melhores condições de vida, não foram totalmente absorvidos pelo mercado por não apresentarem o nível de mão de obra especializada exigido pelas empresas, já que vinham em grande parte da área rural. Entretanto, pesquisas realizadas pelo Núcleo de Estudos de População (NEPO) da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), no final dos anos 1990, comprovaram a retenção da população dentro do próprio território paulinense e a sua não qualificação como cidade dormitório.

Segundo Barbosa (1994), os migrantes que chegavam a Paulínia neste período de progressivo desenvolvimento econômico eram provenientes principalmente da região sudeste do país, sendo responsáveis por 88% deste contingente e, em menor proporção, da região nordeste que respondiam por 5,6% e da região sul por 5,4%. Ao observar os dados das Tabelas 3.3 e 3.4 é possível perceber que há um aumento populacional no município acima da média da RMC e da

própria metrópole campineira, evidenciando a continuidade do crescimento demográfico elevado em Paulínia.

**Tabela 3.3 - População da RMC, Campinas e Paulínia**

Áreas	População Total					
	1970 <sup>1</sup>	1980 <sup>1</sup>	1991 <sup>1</sup>	2000 <sup>2</sup>	2007 <sup>2</sup>	2010 <sup>1</sup>
RMC	680.826	1.276.755	1.863.609	2.332.988	2.655.480	2.797.137
Campinas	375.864	664.559	846.434	968.160	1.045.405	1.080.113
Paulínia	10.708	20.755	36.706	51.163	72.468	82.146

<sup>1</sup> Censos Demográficos de 1970,1980,1991 (2008)

<sup>2</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e Fundação SEADE (2008)  
Org. FARIAS, F. O. (2013)

**Tabela 3.4 - Taxa de crescimento populacional da RMC, Campinas e Paulínia**

Áreas	Taxa Geométrica de Crescimento (Em % a.a.)				
	70/80	80/91	91/00	00/07	07/10
RMC	6,49	3,50	2,53	1,87	1,75
Campinas	5,86	2,22	1,50	1,10	1,09
Paulínia	6,84	5,32	3,76	5,10	4,27

Org. FARIAS, F. O. (2013) através do cálculo:  $[(n\sqrt{P(t+n)/P(t)} - 1) \times 100]$  onde n = o número de anos no período; P(t) = população inicial, no começo do período; P(t+n) = população final, no fim do período.

A partir deste incremento populacional em razão do fenômeno migratório e da consequente demanda por infraestrutura, como resposta a um significativo desenvolvimento industrial e urbano atingido em poucas décadas, observa-se a existência de uma transformação nos padrões de organização do espaço geográfico paulinense, o que inclui as mudanças na distribuição de grupos sociais e das atividades econômicas.

Com base nos resultados obtidos com trabalhos de campo, realizados em pesquisas anteriores<sup>2</sup>, pode-se constatar a conversão de usos tradicionais (residencial) para atividades comerciais e de serviços, principalmente na área central, onde também se encontram lotes vazios, provavelmente mantidos desocupados como reserva de valor. Outro fenômeno detectado foi a

<sup>2</sup> Por exemplo: as pesquisas intituladas “Mapeamento e análise do uso atual da terra na cidade de Paulínia (SP)” e “Mapeamento e análise da distribuição da infraestrutura urbana básica na cidade de Paulínia (SP)”, que foram contempladas no PIBIC/CNPq no período de agosto de 2007 a julho de 2008 e agosto de 2008 a julho de 2009, respectivamente.

conversão de áreas originalmente ocupadas por chácaras que estão sendo transformadas paulatinamente em áreas residenciais (FARIAS, 2008; FARIAS, 2009) (Figura 3.14).

**Figura 3.14** - Mudanças ocorridas nas formas de uso e ocupação da terra em Paulínia (SP)



- a) a conversão de usos tradicionais (residencial) para atividades comerciais e de serviços, principalmente na área central;
- b) a presença de alguns lotes vazios, possivelmente oriundos da especulação imobiliária;
- c) a expressiva conversão de áreas originalmente ocupadas por chácaras que estão sendo transformadas em áreas residenciais.

Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Verifica-se ainda nestes estudos que em complementação ao perfil industrial notadamente assumido pelo município, Paulínia passou a se desenvolver, sobretudo a partir de 2000, com base numa lógica de valorização imobiliária fortemente atrelada ao aumento da instalação de condomínios e loteamentos fechados horizontais destinados às pessoas de alto poder aquisitivo e da abertura de novos empreendimentos com esta finalidade. Segundo Wassal (2011), outra estratégia política adotada para o desenvolvimento municipal foi a recente mudança da sede administrativa de Paulínia, assim como dos diversos equipamentos de recreação, turismo e cultura, localizados agora no Complexo Cultural Parque Brasil 500, que também estão servindo como atrativos para as classes mais abastadas em direção a este novo centro de grande valorização imobiliária.

A fim de aprofundar o conhecimento acerca desta realidade e alcançar o objetivo almejado nesta pesquisa, busca-se no capítulo subsequente esclarecer demais questões quanto à configuração da cidade de Paulínia, revelando o processo de expansão da sua área urbanizada, elementos legislativos julgados relevantes, além de evidenciar os principais aspectos da espacialização atual do uso e ocupação da terra intraurbana.



## 4. CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE DE PAULÍNIA

De acordo com as palavras de Sposito (2012a), para compreender a cidade e sua configuração atual é preciso retomar seu histórico e avaliar como se concretizaram as transformações constatadas com o decorrer dos anos. O mapeamento deste conjunto de informações e a realização de análises geográficas devem juntamente colaborar para o alcance do entendimento de como o espaço urbano está sendo utilizado, tanto no que se refere às diversas formas de uso da terra, quanto à maneira como os seus habitantes, de acordo com suas condições financeiras e a classe social a que pertencem, se apropriam deste espaço e das benfeitorias que o envolve. “Este olhar a cidade para vê-la” (SPOSITO, 2012a, p. 80), serve como base para uma reflexão mais profunda sobre a valorização da terra urbana paulinense, que busca desvendar a lógica da contradição entre o valor de uso e o valor de troca neste processo.

### 4.1. EXPANSÃO DA ÁREA URBANA PAULINENSE

Conforme se pode perceber a partir do exposto, diversas transformações vêm ocorrendo rapidamente nas formas de uso e ocupação da terra no município de Paulínia, como decorrência do acelerado crescimento industrial e conseqüentemente urbano atingido num espaço de tempo de poucas décadas. No início de sua história, ainda quando se configurava enquanto distrito de Campinas, havia um único núcleo ocupado no local, onde hoje se encontra o loteamento chamado Vila Irene, datado de 1933. Este apresentava cerca de 100 construções na zona urbana e 1.194 na zona rural, constituindo-se ainda de 50 estabelecimentos comerciais e industriais (WASSAL, 2011).

Tempos depois, no ano da emancipação do seu território em relação à metrópole campineira, a configuração espacial do uso da terra em Paulínia ainda se apresentava fundamentalmente agrícola, baseada em diferentes culturas que ao todo correspondiam a 65,18% da extensão deste novo município. Naquele momento, a classe de uso não agrícola correspondia a somente 4,18% da área municipal, sendo que 1,37% equivalia a chácaras que incluíam horticultura e criação de pequenos animais, 0,57% estava relacionado à área industrial que representava basicamente a presença da Rhodia, e menos de 1% podia ser classificado como uso urbano efetivo (MATIAS, 2009). Apesar da ainda baixa representatividade desta classe de uso,

de acordo com mapas da prefeitura de Paulínia sobre a evolução municipal, até o ano 1970, 30 loteamentos haviam recebido aprovação, incluindo o já citado Vila Irene e o primeiro loteamento popular paulinense denominado Núcleo Habitacional José Paulino Nogueira (Figura 4.1; Apêndice A<sup>3</sup>).

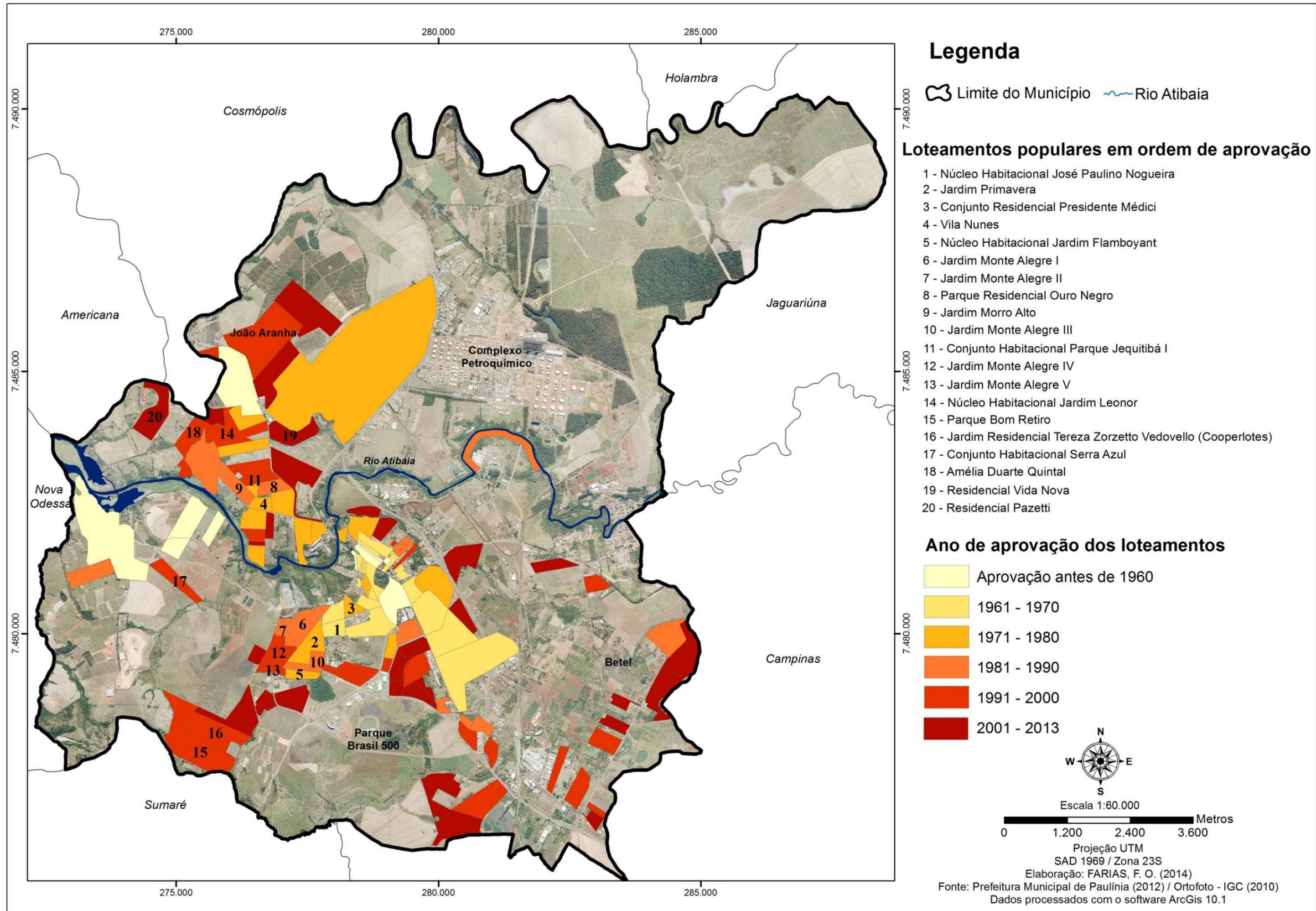
No entanto, com a implantação da Replan, o cenário municipal sofreu grandes mudanças, sendo marcado por forte crescimento populacional que gerou novas demandas e impulsionou o alargamento da malha urbana. A partir deste fato, o Primeiro Plano Urbanístico e de Desenvolvimento de Paulínia, realizado na época pelo escritório de Jorge Wilhelm, contratado pelo então prefeito Vicente Amatte (22/03/1969 a 31/01/1973), apresentou entre suas propostas a expansão da cidade a oeste da área central e a concomitante criação de um núcleo próximo do bairro João Aranha. Posteriormente, o objetivo era fundir os dois polos urbanos de modo a realizar uma conformação urbanística linear, apresentando crescimento para norte, paralelamente a estrada do município de Cosmópolis e sempre a oeste da mesma, na tentativa de desviar o tráfego rodoviário do interior da mancha urbana (Figura 4.2) (WILHEIM, 1970).

Propunha-se ainda, neste plano urbanístico, a criação da Companhia de Desenvolvimento de Paulínia, cujo propósito seria o de auxiliar na articulação dos planejamentos de obras da estrutura viária e principais obras nesta ordem de grandeza, além de outros trabalhos ligados ao desenvolvimento municipal. Embora a ideia de tal criação não tenha surtido efeito junto a política local, a proposta do arquiteto de um zoneamento sem rigidez, voltado para zonas por predominância a partir da convivência entre usos compatíveis, foi muito bem aceita pelos dirigentes da municipalidade (WILHEIM, 1970).

---

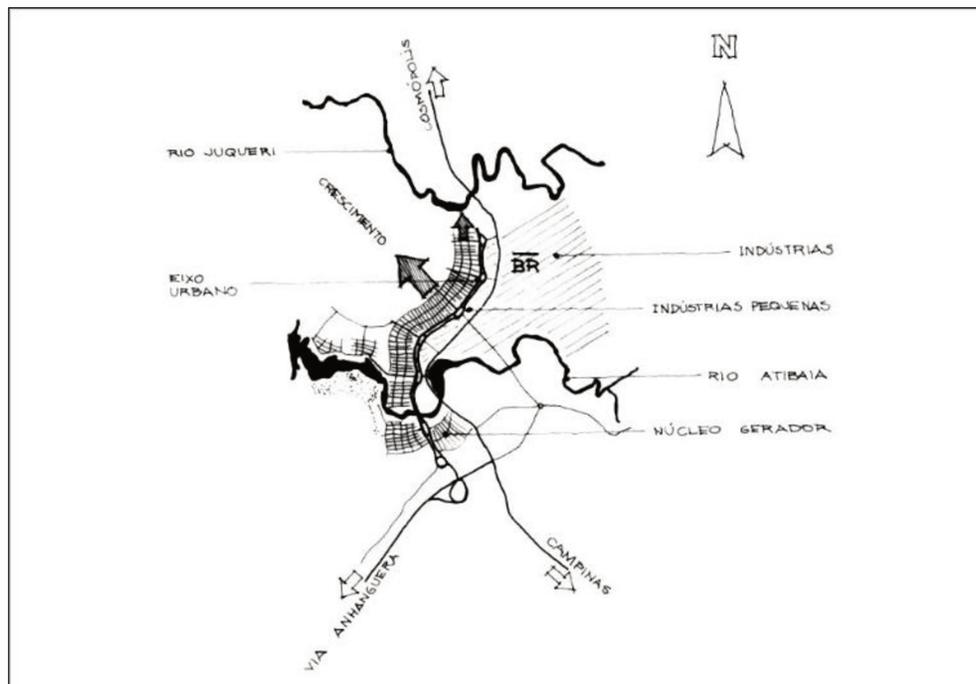
<sup>3</sup> Tanto a Figura 4.1 quanto o Apêndice A podem ser acompanhados no decorrer deste tópico, já que o primeiro apresenta o mapeamento histórico dos loteamentos aprovados em Paulínia, enquanto o segundo revela as especificidades de cada loteamento popular e empreendimento fechado com relação ao bairro onde se encontra, decreto ou lei que o aprova, poder público do período referente a aprovação, além do proprietário do terreno e área total que ocupa.

Figura 4.1 - Mapa dos loteamentos aprovados no município de Paulínia (SP) até o ano de 2013





**Figura 4.2** - Croqui realizado por Jorge Wilhelm ressaltando os vetores de crescimento da cidade de Paulínia (SP)



Fonte: <http://www.jorgewilhelm.com.br/>

Em conformidade as proposições deliberadas, entre os anos de 1971 e 1980, na gestão dos prefeitos Reinaldo Calil (01/02/1973 a 07/01/1976), José Antonio Maranhão (07/01/1976 a 05/07/1979) e Dr. Geraldo José Ballone (05/07/1979 a 29/09/1983), foram aprovados 17 loteamentos no território paulinense, incluindo 4 voltados ao atendimento da população de baixa renda, de modo a consolidar a área central urbanizada e seu entorno, além de expandir a ocupação residencial na direção noroeste, havendo pouco crescimento urbano em outras direções. Ademais, estabeleceu-se em 06 de agosto de 1976 a primeira lei específica direcionada ao ordenamento de uso da terra em Paulínia, a lei ordinária de nº 539, que seguia os preceitos de zoneamento previstos por Jorge Wilhelm.

Referente aos anos de 1981 a 1990, que compreende o fim da administração do Dr. Geraldo Ballone, seguida de Silvio Rodrigues Viamonte (30/09/1983 a 02/10/1983), José Pavan (03/10/1983 a 31/12/1985), Dr. Benedito Dias de Carvalho (01/01/1986 a 31/12/1988) e José Pavan Júnior (01/01/1989 a 31/12/1992), novos loteamentos foram aprovados, entre eles 4 populares. Através da pesquisa de Matias (2009) foi possível constatar transformações no uso e

ocupação da terra paulinense em meados deste período, sobretudo no que se refere à classe de uso não agrícola que passou a ter uma abrangência territorial de 16,21% no total, havendo uma ampliação do complexo industrial para 6,53% devido a chegada de empresas atraídas pelo polo petroquímico, além de um aumento da extensão do uso urbano efetivo para 6,37%, assim como das áreas de chácaras que chegaram ao montante de 2,83% (MATIAS, 2009).

A expansão urbana de Paulínia pós-1990 configurou-se espacialmente diferente das décadas anteriores, apresentando duas direções de crescimento com características destoantes. A ocupação observada em torno da centralidade municipal e em grande parte da extensão oeste do território paulinense revelou-se continuamente marcada pela implantação de loteamentos populares aprovados entre os anos de 1991 a 2000, no fim da gestão do prefeito José Pavan Júnior, que foi seguida pelo primeiro mandato de Edson Moura (01/01/1993 a 31/12/1996) e Adélsio Vedovello (01/01/1997 a 31/12/2000). Enquanto na direção sudeste, para esta mesma época, observou-se a instalação de condomínios e loteamentos fechados horizontais destinados às pessoas de alto poder aquisitivo, especialmente próximos as vias de acesso rápido ao município de Campinas. Embora este tipo de ocupação tenha ganhado força a partir do século XXI, já em 1993, na gestão de Edson Moura, foi aprovado o Condomínio Moradas de Betel, inaugurando um novo padrão de crescimento urbano.

Cinco anos mais tarde, em 1998, o prefeito Adélsio Vedovello promulgou o decreto nº 4.380 suspendendo a aprovação municipal de novos loteamentos, exceto de interesse social, e desmembramentos para fins urbanos por dois anos. Essa medida surgiu com o intuito de evitar o crescimento desordenado, diante da existência de 5.400 lotes vagos concomitantes a aprovação de loteamentos ainda não comercializados. Além disso, outra preocupação que motivou a promulgação desta lei foi o possível acréscimo populacional resultante da proliferação de novas ofertas habitacionais, sem o necessário aumento dos serviços públicos. Mesmo durante este prazo bienal, o prefeito assinou em junho de 1999, o decreto nº 4.546 permitindo o fechamento do loteamento Jardim Okinawa, por se tratar de uma concessão de uso e não da abertura de uma nova área loteada. Com o término do tempo estabelecido no decreto nº 4.380, Adélsio Vedovello realizou a aprovação no ano 2000 dos loteamentos fechados Alemac, Green Ville e Recanto das Flores, dos condomínios horizontais denominados Villa Bella e Chácaras Porto do Sol e do condomínio vertical Residencial Terra Mares.

A partir de 2001, com a volta do prefeito Edson Moura na administração pública local, onde permaneceu por dois mandatos consecutivos (01/01/2001 a 31/12/2004 e, mais tarde, 01/01/2005 a 31/12/2008), outros empreendimentos fechados foram instalados em Paulínia, sendo pouco a pouco disseminados por toda a área urbana. Até o ano de 2006 foram aprovados 3 condomínios verticais e ao todo 15 condomínios e loteamentos horizontais murados. Após 2007, esta proliferação de enclaves fortificados residenciais se torna ainda mais marcante e não por acaso. Em acordo as disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, referente ao Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Lei Orgânica do Município de Paulínia, foi aprovado em 22 de dezembro de 2006 a Lei nº 2.852 que instituiu o Plano Diretor paulinense. No seu Capítulo II, Seção I, sobre o desenvolvimento social relacionado à questão da habitação, vários objetivos foram propostos, entre os quais, o desenvolvimento de projetos habitacionais com construções verticais visando um melhor aproveitamento da área física da cidade e a prioridade na construção de loteamentos fechados, independentemente do padrão habitacional (PAULÍNIA, 2006).

Estas diretrizes resultaram na aprovação de diversos condomínios verticais nos últimos sete anos, totalizando 14 empreendimentos. Além destes, vale destacar a presença de outros produtos imobiliários desta categoria em território paulinense sobre os quais não se têm informação na legislação municipal, como: os edifícios Gemini e Manhattan Residence, localizados na área central; edifício Village encontrado no bairro Morumbi; edifício Paulo Raf instalado próximo a nova centralidade; Residencial Porto Rico, Residencial Itália e Residencial Espanha, presentes no bairro Santa Terezinha; edifícios Dona Rosa e Gabriela, localizados no bairro Parque da Figueira; o Portal dos Bosques encontrado no bairro São Luiz; e o prédio João Vieira I localizado no bairro João Aranha.

Como era de se esperar, a resolução mencionada no Plano Diretor também ocasionou o aumento significativo de aprovações de condomínios e loteamentos fechados horizontais com vistas a atingir o mercado consumidor das classes média e alta, que teve continuidade na gestão do prefeito José Pavan Júnior que retorna a administração paulinense de 01/01/2009 a 31/12/2012. O total de aprovações deste tipo de empreendimento atinge a marca de duas dezenas só no período de 2007 a meados 2013.

Em contraposição a esta estratégia do poder público local e sem dúvida dos promotores imobiliários que acabaram por favorecer a população mais abastada, constata-se a aprovação e efetivação de uma série de programas sociais, sobretudo a partir de 2009. Estes aparecem como uma tentativa de alcançar outros propósitos igualmente elencados no Plano Diretor para habitação como, por exemplo, o barateamento da produção de novas unidades de moradia, a garantia de acesso de determinados moradores à habitação de interesse social, a regularização fundiária de assentamentos precários e a promoção de investimentos em melhoria das condições de habitações populares.

Entre as políticas sociais existentes em Paulínia destaca-se o projeto de Lei nº 22, de 5 de junho de 2009, no qual obteve-se autorização legislativa para a celebração de um convênio entre o Poder Executivo paulinense e o Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação, exigido para adesão ao Programa Estadual denominado Cidade Legal. Este programa tem como objetivo implementar auxílio, mediante a orientação e apoio técnico, às ações municipais que envolvem a regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, localizados tanto no espaço urbano efetivo como na sua área de expansão. Esta parceria entre governo estadual e municipal tornou lícita a ocupação de moradias do Jardim Amélia desde 8 agosto de 2011, e dos bairros Jardim Leonor e Parque Jequitibá I a partir de 24 de novembro do mesmo ano (PAULÍNIA, 2011a), dando aos moradores o direito pleno a propriedade e garantindo seu acesso ao mercado de crédito e mesmo a possibilidade de comercialização ou transferência da moradia.

Do mesmo modo salienta-se a criação, em 31 de agosto de 2009 pela Lei nº 3.012, do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS, cujo objetivo aparece vinculado à centralização e gerenciamento de recursos orçamentários para programas reservados a políticas habitacionais em atenção à classe de baixa renda. Além disso, o município investe através do Programa de Ação Social (PAS) em diferentes projetos, inclusive que abrangem a temática habitacional, como o Vila Dignidade, desenvolvido em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, que consiste na construção de aproximadamente 24 moradias destinadas as pessoas da terceira idade, de baixa renda e que não possuem propriedade imobiliária.

Outro projeto englobado pelo PAS, denominado de Habitação Popular, visa à redução do déficit habitacional através da construção de casas de interesse social para aqueles que preenchem

os requisitos estabelecidos pelo programa como, por exemplo, a necessidade de comprovar residência em território paulinense por no mínimo 10 anos e não ter se beneficiado por outro programa do gênero. Em atendimento a este projeto, os condomínios verticais denominados Residencial Parque Pitágoras, Parque Padovani e Parque Patagônia foram aprovados nos anos de 2011 e 2012 com a ressalva de que deverão primeiramente atender a demanda habitacional do programa para depois serem disponibilizados para os demais interessados (Figura 4.3). Estes empreendimentos são frutos de uma parceria público-privada entre a Prefeitura Municipal de Paulínia e a MRV Engenharia, fundada em 1979, em Belo Horizonte, e considerada a maior construtora e incorporadora do país, revelando a atuação destes agentes no mercado imobiliário local.

**Figura 4.3** - Condomínios verticais em Paulínia (SP) que buscam primeiramente atender programa social



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Outro empreendimento que aparece destinado às pessoas de menor poder aquisitivo e merece destaque é o Residencial Vida Nova, que surge a partir da Lei nº 3.174 de 11 de fevereiro de 2011 (alterada pela Lei nº 3.226 de 14 de setembro do mesmo ano), que estabeleceu a autorização de doação com encargo de área de terreno de 103.000 m<sup>2</sup> ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, com o objetivo de promover a construção de 593 moradias para famílias paulinenses que apresentam renda mensal de até 3 salários mínimos. Conforme reportagem veiculada pelo site da Prefeitura Municipal de Paulínia (2011b), ocorreu um chamamento público realizado pela Caixa Econômica no dia primeiro de setembro de 2011 para tratar da construção do residencial como parte do Programa Minha Casa Minha Vida 2, inédito na Região Metropolitana de Campinas. Diversas construtoras se submeteram as fases do processo seletivo para definição do projeto referente ao loteamento, tendo sido escolhida a Emplan Engenharia e Construtora Ltda. Atualmente, com 80% das obras concluídas, as primeiras casas do Residencial Vida Nova já foram sorteadas, contendo 49,79 m<sup>2</sup> (Figura 4.4).

**Figura 4.4** - Fotos do Residencial Vida Nova em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Ainda neste rol de loteamentos de interesse social, ressalta-se o Residencial Pazetti, que se enquadra no Programa de Ação Social do município e recebeu aprovação em 18 de agosto de 2011 através do Decreto nº 6.129. Este está sendo implantado em área de propriedade municipal com o equivalente a 524.690 m<sup>2</sup>, no bairro Saltinho. Em 2 de julho de 2012, através da Lei ordinária de nº 3.283, o poder executivo ficou autorizado a alienar, sob a forma de venda subsidiada, as unidades habitacionais deste loteamento, havendo como uma das condições para sua aquisição o fato de ter renda compreendida entre 3 e 10 salários mínimos. No começo de 2013, segundo a Assessoria de Imprensa da Prefeitura Municipal de Paulínia (2013a), José Pavan Júnior e o superintendente Regional da Caixa Econômica Federal assinaram no Theatro Municipal de Paulínia termo de cooperação referente ao loteamento. As suas 886 residências apresentam terrenos que variam entre 211 a 484 m<sup>2</sup>, sendo a grande maioria das casas geminadas, com exceção de 36 unidades, além de haver 10 casas adaptadas para cadeirantes e 25 adaptáveis para pessoas com demais deficiências (Figura 4.5).

**Figura 4.5** - Fotos do Loteamento Residencial Pazetti em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Apesar dessas iniciativas do poder público local, a efetividade dos planos sociais habitacionais aparece com outra roupagem quando relatada por algumas famílias do município. Segundo notícia do Jornal Tribuna Paulínia (2012), desde que as primeiras casas do Residencial Pazetti começaram a ser comercializadas, a população vem reclamando que o projeto de Habitação Popular municipal “não tem nada de popular”. As queixas são de paulinenses que, embora dentro dos critérios estabelecidos e tendo a necessidade de moradia, não conseguem ser beneficiados pelo programa em virtude do alto custo das prestações e elevado preço de entrada para aquisição de uma casa no conjunto habitacional. Devido à análise sobre o salário bruto, muitas famílias não atenderam ao perfil exigido do Residencial Vida Nova, destinado à população com renda até R\$ 1.600,00, mas também não tiveram condições de arcar com os valores de uma casa no Residencial Pazetti, ficando sem opção.

Outro problema presente no município diz respeito à ocupação irregular de aproximadamente 180 famílias em área pública desde 2009 (Figura 4.6). Este acampamento ocorreu após a remoção dos moradores por ordem judicial da área conhecida como Granja Coave, localizada entre o município de Americana e o próprio município de Paulínia, que foi cedida aos funcionários da empresa como pagamento de dívidas trabalhistas. Conforme as palavras da moradora e coordenadora do acampamento, depois das famílias terem sido removidas, estas se instalaram no loteamento paulinense denominado Viacava, onde o então prefeito prometeu construir casas populares. No entanto, a promessa não foi cumprida durante seu mandato e também não teve prosseguimento no mandato seguinte, permanecendo esta população em situação vulnerável a diversos problemas de ordem urbanística e social. No dia 29 de julho de 2013, o Secretário de Habitação de Paulínia, senhor Cícero Danilo Garcia, visitou o acampamento Menezes, observou sua contínua situação de precariedade em virtude da falta de infraestrutura básica, como esgoto e água encanada, e fez novas promessas de melhoria de vida para esta população (PAULÍNIA, 2013b).

Em meados de setembro de 2013, de acordo com notícias do site da Câmara Municipal de Paulínia (2013), houve uma reunião entre a Associação de Moradores do Residencial Pazetti, alguns proprietários deste loteamento e representantes do poder público local, para discutirem acerca das notícias veiculadas na imprensa sobre a decisão do atual prefeito Edson Moura Júnior (01/01/2013 até presente momento) de conceder aproximadamente 200 imóveis do residencial

para moradores do acampamento Menezes, sem que estes tenham a necessidade de pagamento da entrada e respondam a parcelas de apenas meio salário mínimo. Nesta oportunidade, o presidente da Associação, declarou:

Não somos contra a atitude do prefeito de beneficiar os mais necessitados, mas pegar o processo em andamento e mudar as regras do jogo não dá. Precisamos chegar num consenso, há famílias que se desfizeram de bens como carros, pegaram dinheiro emprestado para dar entrada. Outras atendiam todos os critérios para financiar a casa, mas não tiveram o dinheiro da entrada. Agora como ficam as pessoas que deram entrada e as que não conseguiram? (CÂMARA MUNICIPAL DE PAULÍNIA, 2013).

**Figura 4.6** - Ocupação irregular presente no município de Paulínia (SP)



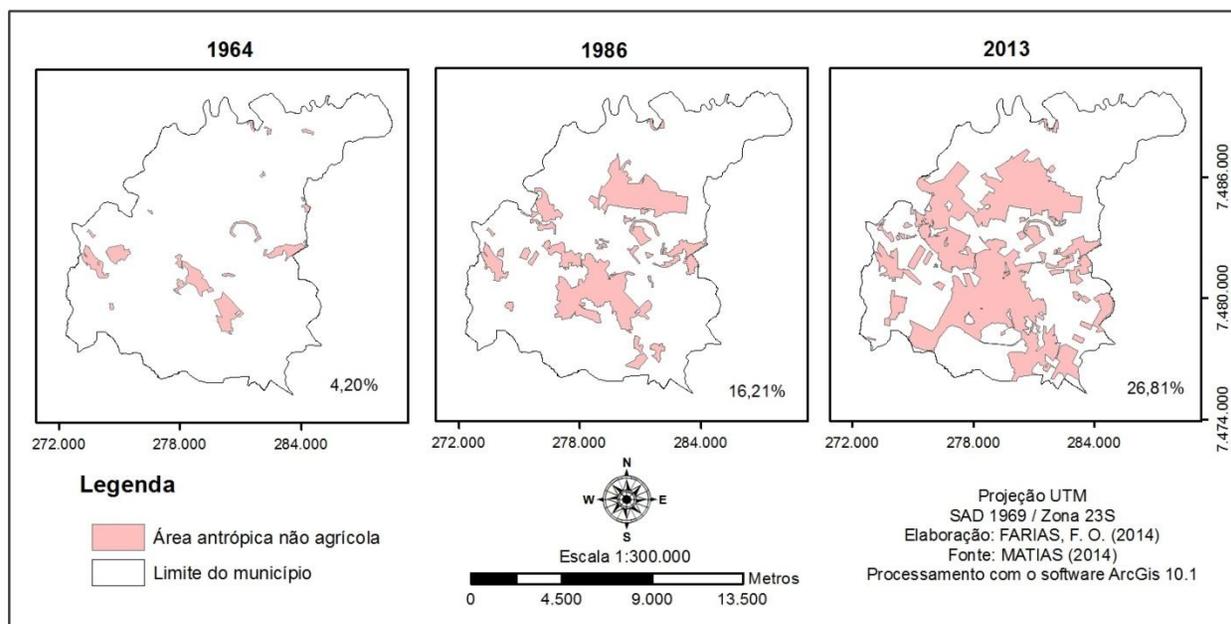
Fonte: Jornal Notícias 23 (2010)

Os compradores do loteamento que estavam na reunião reforçaram a indagação feita pelo presidente e afirmaram que se sentirão injustiçados caso essa decisão seja concretizada. Em resposta aos argumentos apresentados, os vereadores presentes declararam que, como ficou estabelecido em lei anterior que o Residencial Pazetti deveria atender a população que recebe de 3 a 10 salários, a ideia do prefeito só seria possível se ele enviasse um projeto de lei para aprovação da Câmara alterando tal legislação, de modo a incluir os moradores do acampamento e também beneficiar quem já pagou e ainda paga pelas casas, com a devolução do dinheiro da entrada e redução das parcelas (CÂMARA MUNICIPAL DE PAULÍNIA, 2013). Até o momento nada ficou acertado e enquanto essa polêmica não se soluciona, a situação dos residentes do acampamento Menezes, das mais de 2.500 famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos que não foram contempladas no sorteio do Residencial Vida Nova, daqueles que não têm renda suficiente

para dar entrada no Residencial Pazetti e dos demais paulinenses que aguardam a possibilidade de aquisição de residência própria, continua na mesma.

Dessa forma, fica evidente que o histórico de urbanização verificado em Paulínia, que pode ser visto através da síntese da Figura 4.7, não veio efetivamente acompanhado de políticas públicas de planejamento e gestão equânimes do ponto de vista espacial, dando origem a uma série de desdobramentos, entre eles a ocupação desigual do território ocasionada por processos especulativos imobiliários e a crescente diferenciação do valor de troca e de uso da terra urbana. Tal fato pode ser constatado quando se observa, por exemplo, os inúmeros empreendimentos fechados voltados às pessoas de maior poder aquisitivo instalados em território paulinense principalmente a partir dos anos 2000 como reflexo de direcionamentos ou condescendências do poder público, concomitante a uma realidade de falta de infraestruturas em alguns bairros, ocupação de áreas de risco e um déficit habitacional, que apesar dos investimentos, custa em ser sanado.

**Figura 4.7** - Mapas síntese de evolução das áreas antrópicas não agrícolas do município de Paulínia (SP)



É nessa perspectiva que se pode observar com mais clareza que o espaço, entendido como base da vida e das atividades humanas, tem no capitalismo, o seu processo de apropriação justificado e legitimado pela propriedade privada, o que acarreta no fato do acesso a terra

conceder ao proprietário o direito dela dispor. Seu uso então aparece determinado pelas necessidades da reprodução do capital (mesmo que disfarçadas de necessidades da sociedade como um todo) e torna-se alvo das lutas de classe. Estas disputas são ocasionadas quer pela imprescindibilidade do uso da terra, quer pela sua utilização como reserva de valor (CARLOS, 2008). Diante deste contexto, o próximo tópico visa à continuidade da análise da cidade de Paulínia, enfatizando a espacialização do uso da terra intraurbano no momento atual.

#### 4.2. ESPACIALIZAÇÃO DO ATUAL USO DA TERRA INTRAURBANO

Em todo o período enfocado, o município delineou aspectos particulares refletindo suas características socioeconômicas e revelando alterações tanto na sua morfologia quanto na sua estrutura. Neste momento da pesquisa, faz-se importante o entendimento em nível intraurbano, que pode ser observado através do mapeamento do uso da terra da cidade de Paulínia (Figura 4.8), produzido com a finalidade de espacializar e mensurar a diversidade de usos e ocupação constatados atualmente, verificar de que forma estão distribuídos os serviços, os equipamentos, as infraestruturas, entre outros e, principalmente, analisar como os seus habitantes se encontram e se organizam neste espaço urbano efetivo de 37,25 km<sup>2</sup>.

Os resultados obtidos apontam para uma predominância em área das subunidades destinadas ao uso industrial, o que era de se esperar devido ao histórico munícipe fortemente relacionado à instalação de diversas empresas, com destaque para a refinaria. O complexo industrial ocupa 15,06 km<sup>2</sup> ou expressivos 40,43% da área urbanizada, fato que continua sustentando a sua importância e dos proprietários dos meios de produção dentro do contexto local e regional, sendo por ora um elemento bastante relevante para a expansão e organização do espaço urbano. Localizado majoritariamente na porção nordeste, pode-se verificar a partir da lei complementar nº 54 de 28 de dezembro de 2012, a qual regulamenta o parcelamento de uso e ocupação da terra paulinense, que a disposição desta subunidade aparece em conformidade com a legislação ao designar respectiva área a Zona Industrial de Grande Porte (ZUI) e a Zona Predominantemente Industrial de Médio Porte (ZUPI) (Figura 4.9 e Quadro 4.1).

**Quadro 4.1** - Zonas reservadas ao uso industrial em Paulínia (SP)

Sigla	Nome	Abrangência no território paulinense	Parcelamento do Lote	
			Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)
ZUI	Zona Industrial de Grande Porte	20,04%	20.000 m <sup>2</sup>	100 m
ZUPI	Zona Predominantemente Industrial de Médio Porte	8,05%	8.000 m <sup>2</sup>	50 m
ZUPI *			2.500 m <sup>2</sup>	25 m

\*Desmembramento executado pela municipalidade

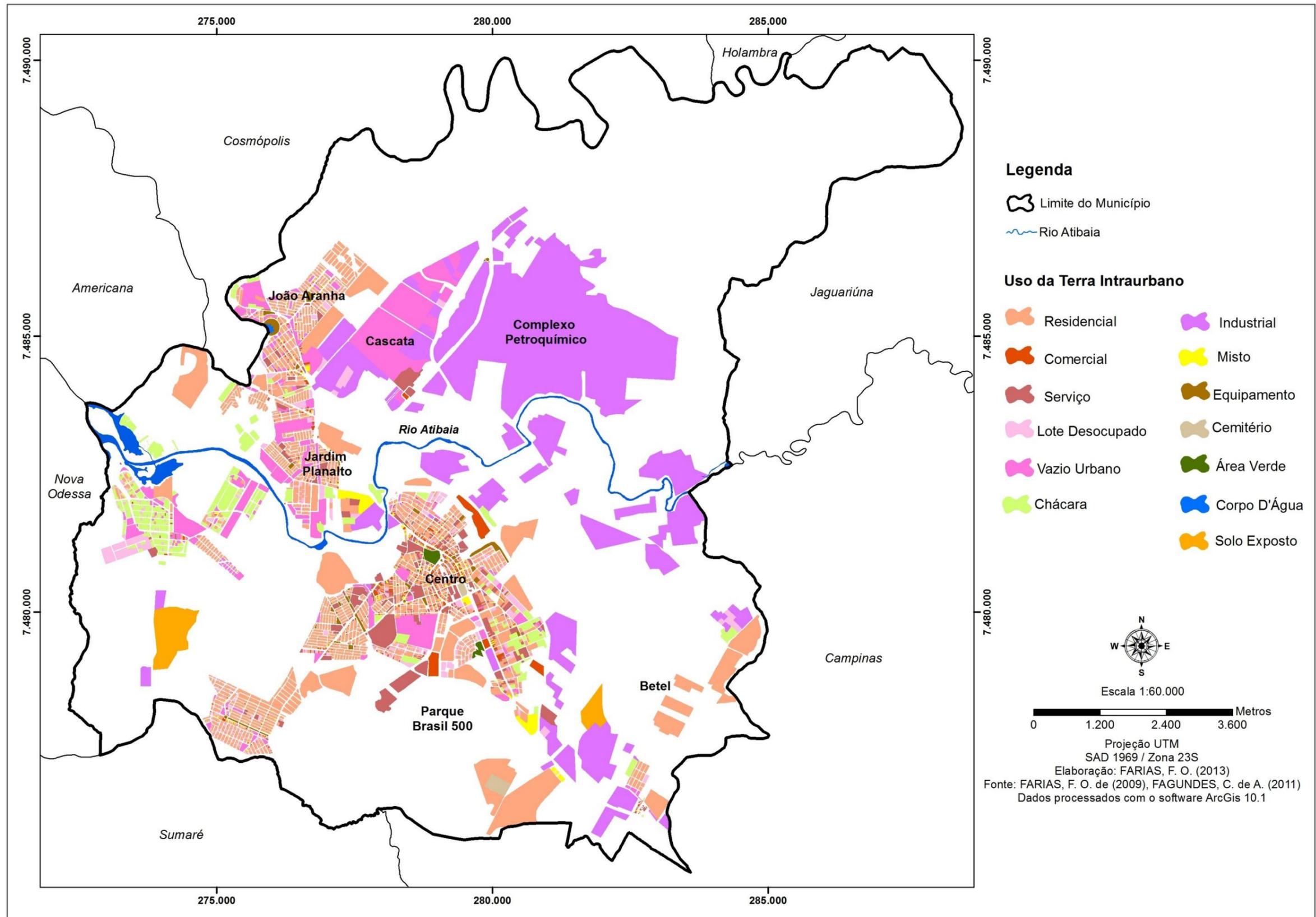
Fonte: <https://www.leismunicipais.com.br/>; Lei complementar nº 54/2012

Org.: FARIAS, F. O. (2014)

Conforme sustenta Galindo (2012), a localização das indústrias em Paulínia imprime um contexto favorável ao setor, em virtude da presença de vias rápidas de acesso para atendimento das diferentes demandas em termos de chegada de matérias primas, escoamento da produção, bem como fluxo diário de trabalhadores. No que diz respeito a mão de obra, o complexo industrial concentra elevado contingente de trabalho, tendo a REPLAN o maior número absoluto de empregados, seguido de outras plantas industriais como a Rhodia, Kraton Polymers e Syngenta.

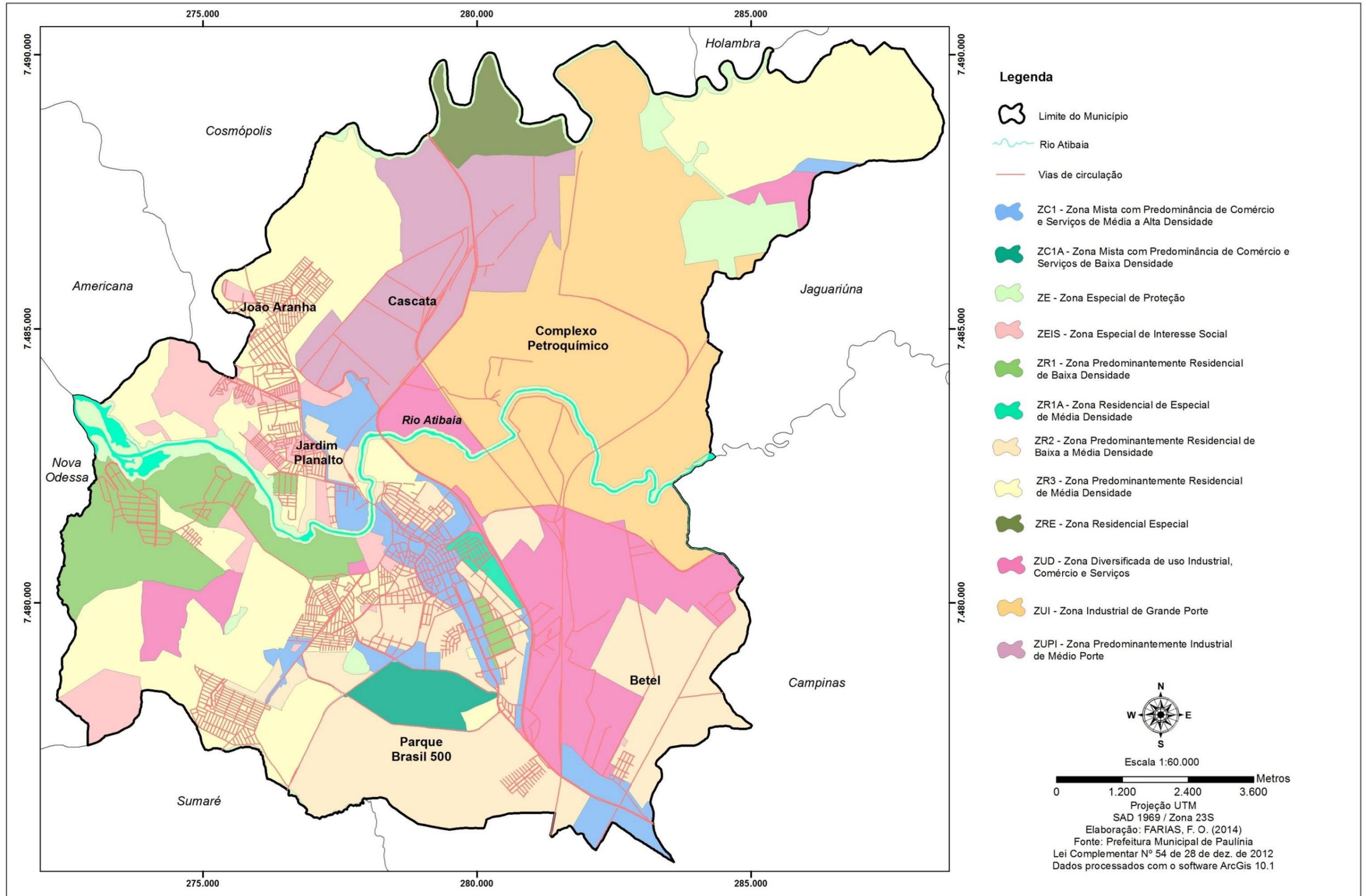
De acordo com Rolnik (2012), é difícil refletir hoje em dia sobre algum aspecto da vida urbana que não seja marcado pela indústria, já que a quantidade e diversidade de bens produzidos foram sendo ampliados de tal forma que o sistema industrial foi tomando lugar nas esferas da produção da vida cotidiana. Portanto, quando se realiza uma análise da cidade capitalista torna-se imperativo apontar para algumas questões essenciais de seu desenvolvimento, entre elas a produção industrial, que dita o ritmo e a intensidade de muitos movimentos presentes na sociedade contemporânea. A autora afirma que houve uma revolução na cidade na medida em que estas passaram a abrigar as grandes empresas, acarretando num processo que alterou definitivamente o caráter e a natureza da aglomeração urbana.

**Figura 4.8** - Mapa do atual uso da terra urbana na cidade de Paulínia (SP)





**Figura 4.9** - Mapa de zoneamento do município de Paulínia (SP) para o ano de 2012





No caso do município paulinense, onde a chegada das indústrias impulsionou o crescimento populacional e a urbanização, o uso residencial consequentemente se tornou o segundo mais significativo na cidade no presente momento, compreendendo 10,38 km<sup>2</sup> ou 27,86% da área urbanizada. Em virtude da classificação de detalhe utilizada neste trabalho foi possível constatar que, para esta subunidade, a atividade mais representativa está relacionada ao uso unifamiliar, abrangendo uma área de 5,36 km<sup>2</sup>. Quanto aos condomínios verticais, estes abrangem uma área de 0,10 km<sup>2</sup>, havendo unidades já consolidadas na cidade e início das obras de novos produtos imobiliários desta classe, os quais foram constatados através dos trabalhos de campo e das aprovações previstas na legislação. No que se refere aos condomínios e loteamentos fechados horizontais, estes merecem destaque devido ao número com que são instalados, a sua relevante abrangência territorial de 4,9 km<sup>2</sup> e a peculiaridade quanto a sua valorização sendo, portanto, alvo de atenção especial nesta pesquisa mais adiante.

Dentro do contexto jurídico de Paulínia, existem 6 zonas estabelecidas pela Lei complementar nº 54/2012 reservadas ao uso e ocupação residencial (Quadro 4.2), não sendo admitidas outras funcionalidades salvo os consultórios e escritórios do morador com até um empregado. Entre estas divisões espaciais, vale salientar o importante papel da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), onde se encontram as camadas mais carentes da população havendo a necessidade de maior cuidado do poder público na viabilização de projetos que resultem na redução das desigualdades econômicas e sociais dos residentes no local. No território paulinense, a referida zona, que se encontra definida em pontos esparsos da cidade, coincide na maioria dos casos com loteamentos populares, sendo estabelecidas para essas áreas regras específicas de padrões urbanísticos compatíveis com a realidade dos moradores.

**Quadro 4.2 - Zonas reservadas ao uso residencial em Paulínia (SP)**

Sigla	Nome	Abrangência no território paulinense	Parcelamento do Lote		Descrição
			Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frete Mínima (m)	
ZRE	Zona Residencial Especial	1,70%	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	Máximo 2 pavimentos
ZR1	Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade	5,69%	600 m <sup>2</sup>	16 m	
ZR1A	Zona Residencial Especial de Média Densidade	0,40%	450 m <sup>2</sup>	14 m	
ZR2	Zona Predominantemente Residencial de Baixa a Média Densidade	15,00%	300 m <sup>2</sup>	12 m	Máximo 8 pavimentos
ZR3	Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade	23,01%	200 m <sup>2</sup>	8 m	
ZR3 *			160 m <sup>2</sup>	8 m	
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	3,76%	140 m <sup>2</sup>	7 m	

\*Conjuntos habitacionais de interesse social, quando executados pela Municipalidade, COHAB e CDHU

Fonte: <https://www.leismunicipais.com.br/>; Lei complementar n° 54/2012

Org.: FARIAS, F. O. (2014)

Seguido do uso residencial, destaca-se por sua extensão a subunidade de vazio urbano<sup>4</sup> contando com uma área de 4,33 km<sup>2</sup> ou 11,62%, que juntamente com a subunidade de uso de lote desocupado<sup>5</sup> que representa 1,41 km<sup>2</sup> ou 3,78%, somam quase 15% da efetiva mancha urbana em Paulínia, revelando a função não social de um contingente de terras bastante expressivo. Esta situação se torna ainda mais grave quando se considera todo o perímetro urbano paulinense que equivale aos já citados 122,3 km<sup>2</sup> ou 88,02% do território municipal. Estes chamados vazios urbanos ou “terrenos de engorda” são muito provavelmente objetos de especulação imobiliária, na medida em que ficam retidos pelos proprietários na expectativa de valorizações futuras, que se dão através da captura do investimento em infraestruturas básicas ou grandes obras em seu entorno imediato, promovidas pelo poder público ou por agentes privados. Além de interferirem no mercado de terras, estes terrenos ociosos oneram a prefeitura local e causam prejuízo à população dado o aumento do custo, por habitante, de equipamentos e serviços públicos (OLIVEIRA, 2001; ROLNIK, 2012).

<sup>4</sup> Nas últimas décadas as literaturas produzidas acerca dos vazios urbanos incorporaram uma vasta gama de termos, cenários e conceitos articulados que, se por um lado, revelam as diversas facetas do fenômeno espacial, por outro, contribuem para sua imprecisão (BORDE, 2003). Entre os diversos conceitos que permeiam a temática, entende-se por vazio urbano neste trabalho as áreas dentro da malha urbana que estão relacionadas a uma estrutura sem uso ou de fato desocupadas, mas com potencial de transformação. Estas podem estar em diversas situações a exemplo de terrenos baldios, “descharacterizados” ou outros.

<sup>5</sup> O termo lote desocupado também não é facilmente determinado devido aos diversos conceitos atrelados a sua definição. Na presente pesquisa este é interpretado como um lote devidamente delimitado e incorporado à morfologia urbana, porém na situação de vazio ou abandonado.

Informações levantadas pelo Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social (2010) demonstram que a existência de glebas e lotes vazios não é uma característica apenas paulinense, já que os municípios de Campinas, Itatiba, Santa Bárbara d'Oeste, Indaiatuba e Monte Mor apresentam nesta sequência as maiores áreas de terrenos vagos da região. Os dados apontados neste estudo revelam que só considerando a reserva imobiliária não utilizada ou subutilizada presente no interior dos perímetros urbanos da RMC, o potencial imobiliário regional supera as necessidades de terra urbana para a construção de empreendimentos habitacionais visando à reposição do déficit encontrado hoje em dia.

Outra tipologia de uso da terra que merece ser salientada em Paulínia envolve a subunidade de chácaras, que apesar das transformações evidenciadas nos trabalhos de campo denunciarem sua paulatina mudança para uso residencial, sua área total ainda abrange 1,94 km<sup>2</sup> ou 5,21% do uso intraurbano, estando localizada predominantemente no bairro Parque da Represa, nas imediações do Minipantanal, com a finalidade de recreio e veraneio. Segundo Galindo (2012), esta unidade espacial se diferencia das outras áreas urbanizadas do território, devido a sua baixa densidade populacional, a reduzida promoção de empregos formais, além da diminuta disponibilidade de transportes públicos, constituindo-se como local de práticas de lazer voltadas principalmente à população de renda mais elevada. Por estarem muitas vezes próximas das margens da Represa Salto Grande, muitas destas chácaras e residências “invadem” a Zona Especial de Proteção (ZE) que está relacionada à preservação de áreas que constituem patrimônio paisagístico como, por exemplo, áreas marginais aos rios Atibaia e Jaguari, glebas com vegetação nativa e matas localizadas nas cabeceiras dos cursos d'água (Quadro 4.3).

**Quadro 4.3** - Zonas reservadas à proteção ambiental em Paulínia (SP)

Sigla	Nome	Abrangência no território paulinense	Parcelamento do Lote		Descrição
			Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)	
ZE	Zona Especial de Proteção	5,99%	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	Residencial - exige-se sistema de água e esgoto com tratamento

Fonte: <https://www.leismunicipais.com.br/>; Lei complementar nº 54/2012

Org.: FARIAS, F. O. (2014)

Há que se destacar ainda no espaço urbano paulinense, a subunidade de serviço que ocupa 1,87 km<sup>2</sup> ou 5,02% e o comércio que corresponde a 0,50 km<sup>2</sup> ou 1,34%, localizados na maior parte próximos a área central da cidade, onde há uma parcela territorial reservada a Zona Mista

com Predominância de Comércio e Serviços de Média a Alta Densidade (ZC1). Mais recentemente estes usos têm ocupado a nova centralidade encontrada no Complexo Cultural Parque Brasil 500, que será focado em momento posterior, compreendendo a ZC1 referida e a Zona Mista com Predominância de Comércio e Serviços de Baixa Densidade (ZC1A). Tanto no centro como na nova centralidade, verifica-se uma grande dinâmica intraurbana, marcada pela alta densidade de vias de acesso com significativa circulação e fluxos, devido a presença de infraestrutura especializada em ambos os pontos, assim como a disponibilidade de diversos equipamentos que atendem as demandas populacionais. Ainda no que diz respeito ao setor terciário, encontra-se próximo a essas áreas a Zona Diversificada de uso Industrial, Comércio e Serviços (ZUD) (Quadro 4.4).

**Quadro 4.4** - Zonas reservadas ao comércio e serviço em Paulínia (SP)

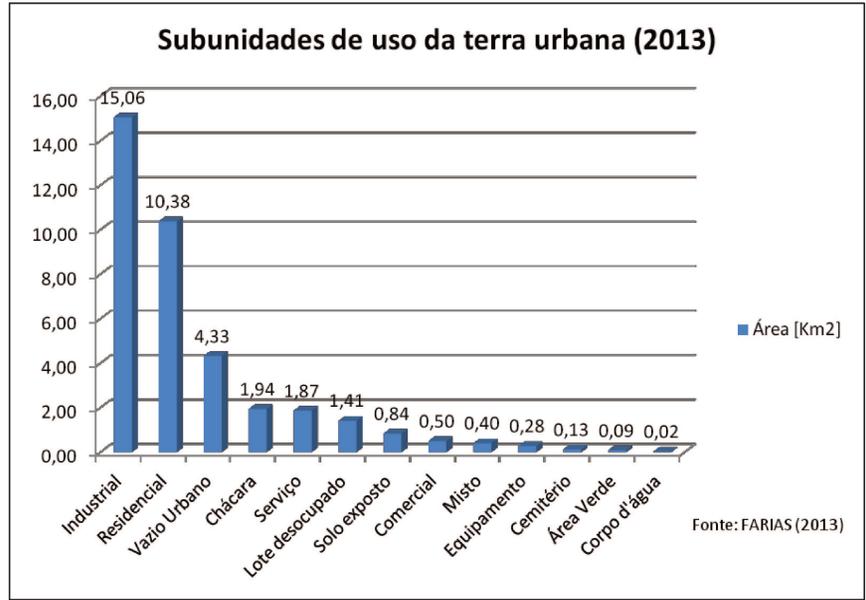
Sigla	Nome	Abrangência no território paulinense	Parcelamento do Lote		Descrição
			Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)	
ZC1	Zona Mista com Predominância de Comércio e Serviços de Média a Alta Densidade	4,97%	420 m <sup>2</sup>	12 m	Máximo 8 pavimentos
ZC1A	Zona Mista com Predominância de Comércio e Serviços de Baixa Densidade	1,50%	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	
ZUD (Industrial)	Zona Diversificada de uso Industrial, Comércio e Serviços	9,89%	1000 m <sup>2</sup>	20 m	Não definido
ZUD (Comércio e Serviço)			600 m <sup>2</sup>	20 m	Máximo 4 pavimentos

Fonte: <https://www.leismunicipais.com.br/>; Lei complementar nº 54/2012

Org.: FARIAS, F. O. (2014)

As outras subunidades e atividades de uso da terra urbana, embora sejam importantes na dinâmica e configuração da cidade, apresentam pouca representatividade em termos de área absoluta, sendo encontrados de maneira dispersa na estruturação do espaço urbano. O Gráfico 4.1 demonstra as diferentes subunidades de uso intraurbano e a variação das áreas que ocupam, evidenciando a significância territorial de cada uma dentro da mancha urbana paulinense.

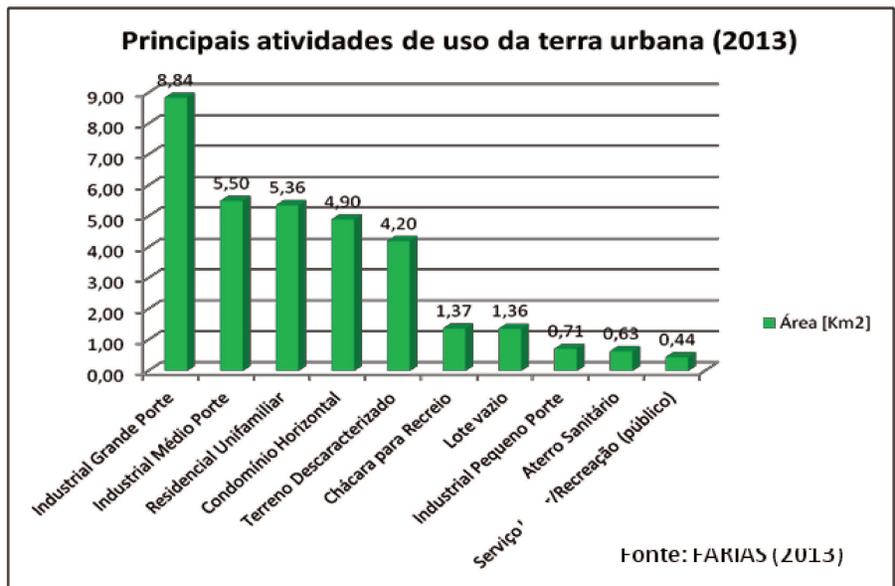
**Gráfico 4.1** - Área (km<sup>2</sup>) das subunidades de uso da terra urbana em Paulínia (SP) referente ao ano de 2013



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

O Gráfico 4.2 exibe a mensuração das principais atividades de uso presentes no espaço urbano, revelando suas diversidades e permitindo sua apreensão em um maior nível de detalhe.

**Gráfico 4.2** - Área (km<sup>2</sup>) das principais atividades de uso da terra urbana em Paulínia (SP) referente ao ano de 2013



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Esse esforço do mapeamento e da compreensão das singularidades da área urbana paulinense revela importantes faces do processo de produção do espaço ao evidenciar as diversas localizações enquanto distintos pontos de contínua acumulação de trabalho humano, como serão explorados no capítulo a seguir.

## **5. O VALOR DA TERRA URBANA E SEU PREÇO ENQUANTO EXPRESSÃO MONETÁRIA REVELADO NO TERRITÓRIO PAULINENSE**

Do ponto de vista desenvolvido nesta pesquisa entende-se que, como todo produto decorrente do trabalho sob a égide do capitalismo, o espaço urbano torna-se mercadoria, e nessa condição carrega exigências específicas que resultam na determinação de usos da terra e suas formas de acesso. Partindo dessa premissa, vale retomar alguns argumentos refletidos que são de fundamental importância: em primeiro lugar, deve-se ter em conta que a cidade enquanto produção social e histórica mantém-se em permanente constituição, adquirindo sempre novos sentidos em razão da acumulação do trabalho; ao longo de sua trajetória, a área urbana é apropriada de maneiras diversas, evidenciando necessidades e desejos; seu uso e ocupação são marcados por relações de poder e propriedade, levando a acessos diferenciados que ocasionam formas de segregação social, relacionada a condição de classe, e espacial, referindo-se ao lugar que o sujeito ocupa na cidade em função do preço do m<sup>2</sup> da terra urbana (CARLOS, 2011).

O montante pago por uma parcela desse espaço apresenta-se como expressão acabada do processo de trabalho, ou seja, como tempo despendido e acumulado em sua morfologia, estando diretamente associada à produção do valor. Como bem aponta Carlos (2007, p. 54), “O valor será determinado em função do conjunto ao qual pertencem, e na inter-relação entre o todo e a parte ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço (o preço de cada terreno da cidade é determinado pela sua localização na cidade)”. Buscando este entendimento no cenário paulinense, procurou-se desvendar as informações presentes na Planta Genérica de Valores local, onde são estabelecidos os valores básicos unitários do m<sup>2</sup> das propriedades, considerando a realidade do mercado imobiliário do período e os possíveis fatores de valorização.

Como mencionado anteriormente neste trabalho, a Lei n<sup>o</sup> 2.163 de 29 de dezembro de 1997 que dispõe sobre a PGV de Paulínia, instituiu o valor venal dos terrenos e imóveis, as alíquotas, isenções, além das formas de cálculo para efeito de lançamento do IPTU e taxas de serviços. Até o presente momento, os valores estabelecidos nesta legislação encontrados em sua respectiva representação, que se apresenta na Prefeitura Municipal em formato analógico, não foram reavaliados a preços de mercado, sendo mantidos “congelados” desde então, conforme afirmação do atual secretário de planejamento municipal. Isso significa dizer que os códigos de 1 a 29 presentes em cada uma das faces de quadra da malha urbana paulinense continuam

associados aos mesmos valores unitários de terreno, que vão de R\$ 2,10 a R\$ 217,00 por m<sup>2</sup>, há 17 anos (Tabela 5.1). Os imóveis novos que foram surgindo ao longo deste tempo, tiveram seus valores igualmente determinados com base nas tabelas da referida legislação, sendo equivalentes às propriedades lindeiras, confinantes ou de maior proximidade, guardadas as devidas proporções das diferenças físicas.

**Tabela 5.1** - Tabela com os códigos e seus respectivos valores do m<sup>2</sup> dos terrenos em Paulínia (SP)

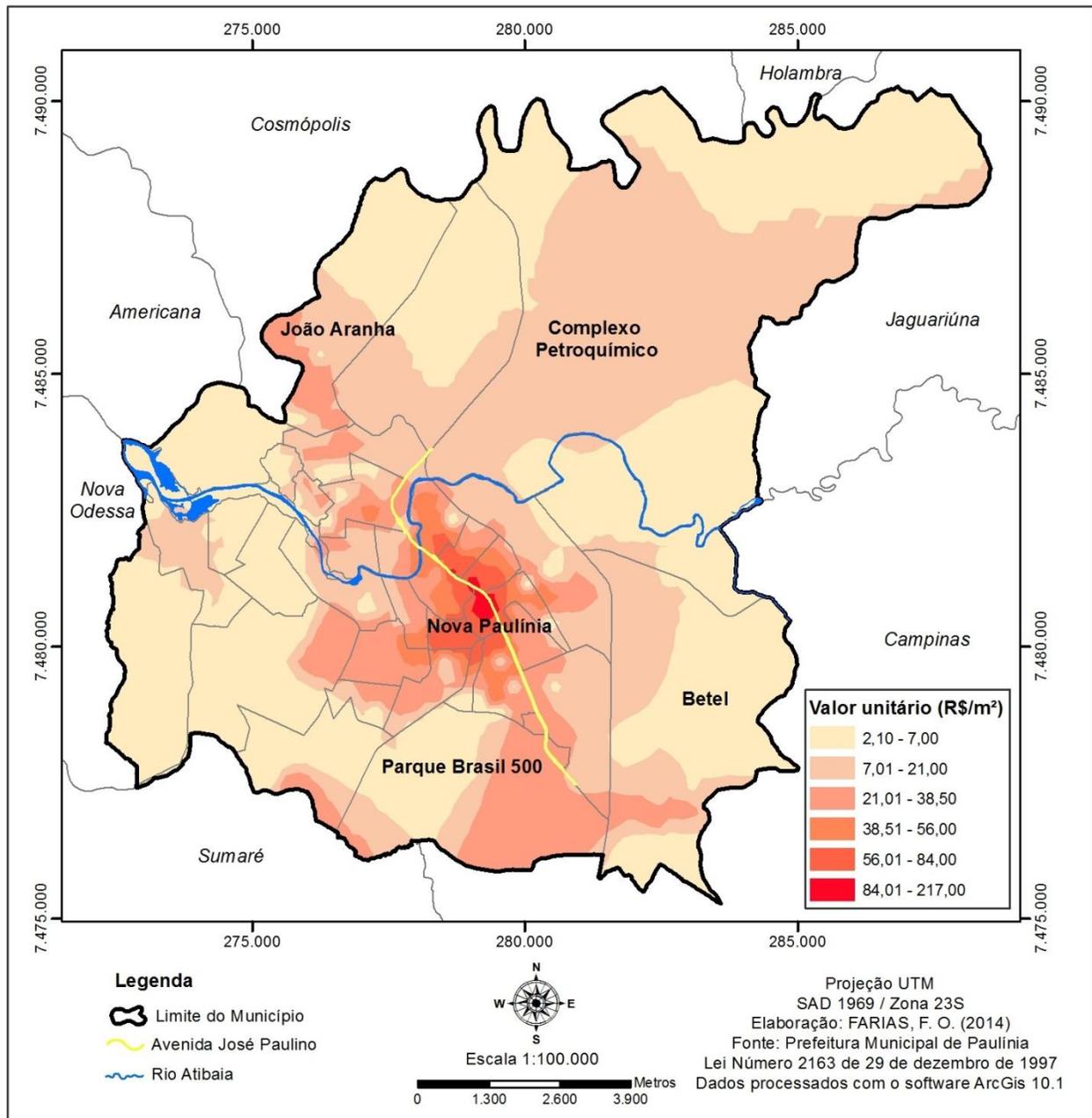
Código de valor	Valor unitário (R\$/m2)
1	2,10
2	2,80
3	3,50
4	4,90
5	7,00
6	8,40
7	10,50
8	14,00
9	17,50
10	21,00
11	24,50
12	28,00
13	31,50
14	35,00
15	38,50
16	42,00
17	45,50
18	49,00
19	52,50
20	56,00
21	63,00
22	66,50
23	70,00
24	77,00
25	84,00
26	105,00
27	126,00
28	154,00
29	217,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Paulínia; Lei nº 2.163 de 29 de dezembro de 1997  
Org.: FARIAS, F. O. (2014)

O mapeamento das informações existentes na planta em questão, que pode ser observado na figura 5.1, registra a presença de valores venais mais elevados na área central do espaço urbano paulinense, sobretudo próximos a Avenida José Paulino. Embora estes valores reduzam claramente em direção aos limites municipais, pode-se destacar a existência de dois vetores com

valores intermediários, encontrados a noroeste, onde se localiza o loteamento Jardim Ibirapuera no bairro João Aranha, e a sudeste, próximo a metrópole campineira, no lugar em que já havia sido aprovado em 1997 o loteamento Jardim Okinawa, fechado no ano 2000.

**Figura 5.1** - Mapa da Planta Genérica de Valores do município de Paulínia (SP) de acordo com a Lei nº 2.163 de 29 de dezembro de 1997



Tal acontecimento pode ser explicado mediante argumentação de Villaça (2001), o qual ressalta que quanto mais central for um terreno dentro da mancha urbana, mais trabalho terá sido

empregado para a produção dessa centralidade. Comparativamente, os terrenos da periferia exibem uma quantidade menor de trabalho incorporado em sua produção e por isso expõem valores menos expressivos. Tal lógica está relacionada a questão da acessibilidade que, consoante as palavras do autor, é o valor de uso mais significativo para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o apresente em maior ou menor grau. Daí que surge a expressão “terra-localização”, ao lado dos termos “terra-matéria” e “terra-capital”, preconizadas pelo autor.

A localização ou ponto do espaço intraurbano manifesta-se de extrema relevância ao condicionar a participação de seus ocupantes tanto no que se refere à força produtiva social representada pela cidade, quanto no que diz respeito à absorção, declarada através do consumo, das vantagens da aglomeração. É exatamente neste jogo que se observa o valor de uso do ponto, na sua capacidade de fazer interagir entre si os inúmeros elementos da cidade. Dessas considerações deriva o fato de que no espaço urbano não existe a renda diferencial desenvolvida por Marx para o entendimento de mecanismos das terras agrícolas. Pode-se considerar um erro comparar a fertilidade destas terras, enquanto um dom gratuito da natureza, com a localização de um terreno no conjunto urbano que é fruto do trabalho empreendido para a construção de algo socialmente necessário. Nesta perspectiva, aquilo que é visto como renda diferencial no espaço urbano é, na realidade, o que se poderia chamar de diferencial de valor (VILLAÇA, 2001). Assim, o autor acrescenta:

Os terrenos têm preços diferentes porque têm valores diferentes, e não porque produzam rendas diferentes. A valorização de um terreno vago é acréscimo de valor resultante da produção da cidade e na cidade. Terreno vago não gera renda diferencial. A localização, ou a “terra-localização” (Villaça, 1985), tem valor; seu preço, portanto, é a expressão monetária desse valor (VILLAÇA, 2001).

Pode-se então afirmar, seguindo as observações de Villaça (2001), que as transformações de uso no cenário urbano, como é marcante em Paulínia, não acarretam rendas diferenciais, e sim reajustes ou atualizações de preços da terra que oscilam em torno do valor. Estas mudanças que geralmente vêm acompanhadas de investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos sociais, refletindo na precificação das áreas no momento de sua comercialização, não vêm sendo atualizadas na Planta Genérica de Valores local, fazendo com que o poder público desconheça a atual realidade do mercado imobiliário e tenha uma tributação muito desatualizada.

De acordo com Trevisan (2009), a alta arrecadação do município de Paulínia com o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços – ICMS está em partes relacionada a não prioridade na arrecadação proveniente do IPTU, o que justifica a falta de investimento por parte da prefeitura na atualização da PGV e do cadastro imobiliário. Este parecer se confirma na declaração do ex-prefeito José Pavan Júnior, que ao mencionar o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana considerou:

Buscamos outras fontes que dão sustentabilidade e orçamento para a cidade, e sabemos que se mantermos o mesmo preço do ano passado estaremos beneficiando o morador paulinense. Temos buscado outras fontes de recursos como a vinda de grandes empresas para cidade, que além de gerar empregos, gera renda para o município, e com isso não precisamos alterar o imposto do contribuinte (JORNAL NOTÍCIAS 23, 2011).

Outro argumento que reforça a não atualização do IPTU envolve a sua baixa popularidade em razão da sua própria natureza tributária, fazendo com que nenhum político queira ser o responsável pela medida “antipática” de reavaliação da planta com possível aumento dos valores cobrados, assim como também afirmou o secretário do planejamento em conversa informal. Devido às exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e dos programas do Governo Federal para modernização das atividades administrativas municipais (PMAT e PNAFM), ainda na atual gestão do prefeito Edson Moura Júnior (iniciada em 01/01/2013) deverá ser feita a atualização da PGV com o reajuste coerente na tributação, conforme discutido em reunião realizada na prefeitura, mencionada pelo próprio secretário. Segundo Carvalho Júnior (2006), tal medida exigirá um trabalho árduo, de custos geralmente relevantes, devido à necessidade de pesquisa com relação aos preços praticados em cada zona urbana, bem como as consequências das mudanças materializadas neste espaço.

Buscando resolver a lacuna da ausência ainda existente de conhecimento do real valor do mercado imobiliário paulinense, averiguou-se a publicidade de terrenos e imóveis presentes nos classificados do Jornal de Paulínia para os anos de 2002 a 2012. Consoante apontamento efetuado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (2014), parte-se da hipótese de que apesar da distância existente entre o preço ofertado e preço de fato transacionado na venda das propriedades, pelo menos a médio e longo prazo, a evolução dos dois apresentam tendências

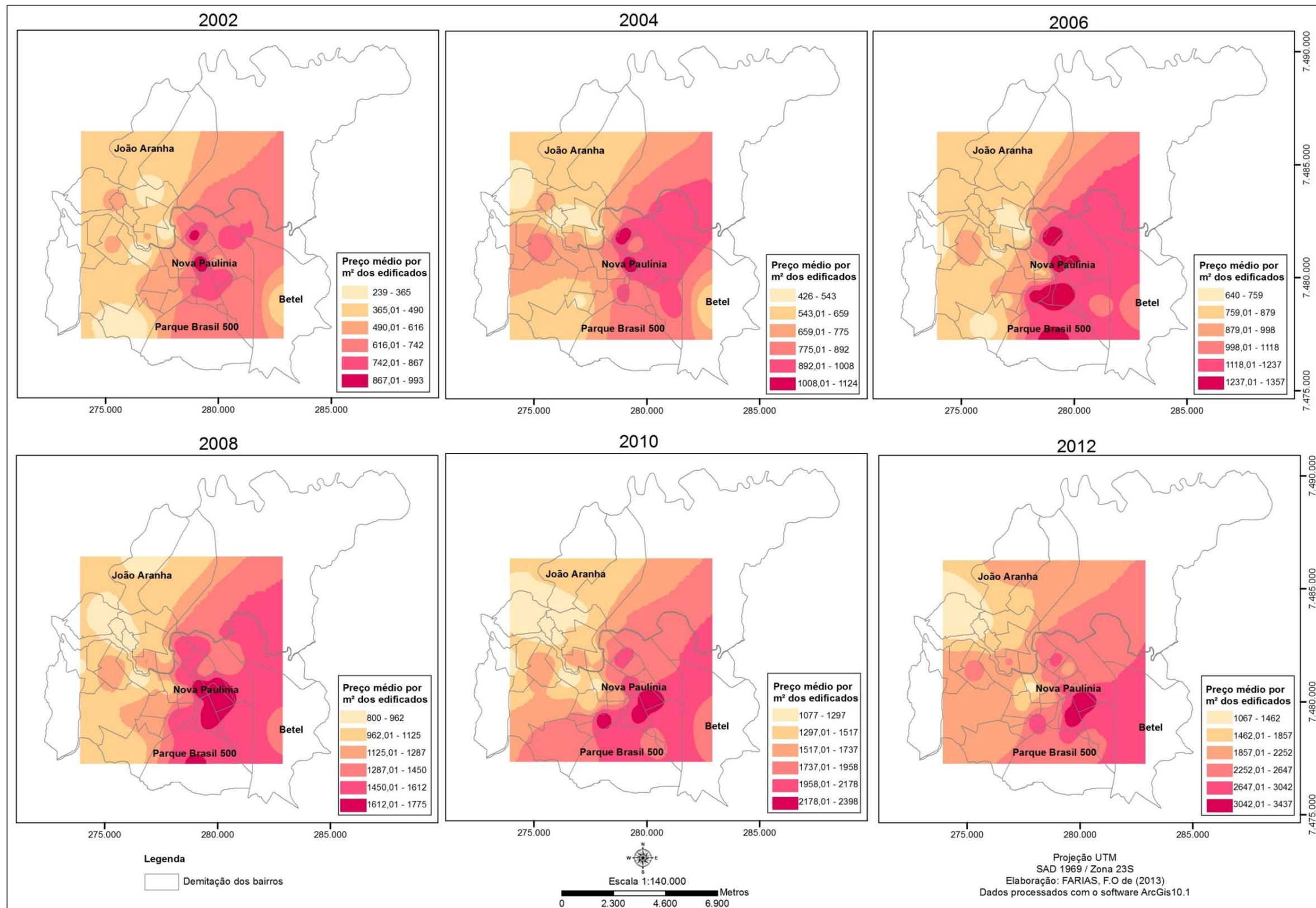
semelhantes, tornando o preço anunciado um confiável indicador deste mercado. A análise dos dados adquiridos deu suporte ao mapeamento apresentado nas figuras 5.2 e 5.3.

Tanto no que diz respeito às edificações quanto aos terrenos municipais, constatou-se um relevante aumento no preço médio do m<sup>2</sup> de suas comercializações, exibindo um comportamento exponencial na grande maioria dos casos. Segundo uma série de reportagens e estudos, a exemplo do que foi realizado pela Fipe (2014) e apresentado na edição especial 1065 da revista Exame (2014), este não é um retrato exclusivo do território paulinense, já que de modo geral o preço dos imóveis continua aumentando no Brasil. Claro que essa não é uma regra imposta a todos os lugares, os preços nos últimos anos subiram em capitais como Rio de Janeiro, São Paulo, Florianópolis, Porto Alegre e Goiânia, mas diminuíram por exemplo em Aracaju. Esta diferença também aparece em alguns bairros dos municípios analisados pela fundação em 2013, onde por um lado se verificou altas de mais de 90% nos preços de determinadas parcelas territoriais de Maringá e Blumenau e, por outro, houve quedas de 15% em bairros de São Luís, Camboriú e no Distrito Federal.

Em Paulínia o preço médio do m<sup>2</sup> dos edificadados aumentou 233%, considerando o índice de inflação (INPC/IBGE) de 102% acumulado no período analisado, sendo o bairro Parque Bom Retiro a localidade de aumento real mais significativo (660%) e o bairro Vila José Paulino Nogueira o que apresentou o aumento menos expressivo (16,4%). Quanto aos terrenos, seus preços médios por m<sup>2</sup> subiram 300%, com o índice de inflação igualmente descontado, onde o bairro de maior aumento continuou sendo o Parque Bom Retiro (652%) e o menor revelou-se no bairro Nova Paulínia (52%).

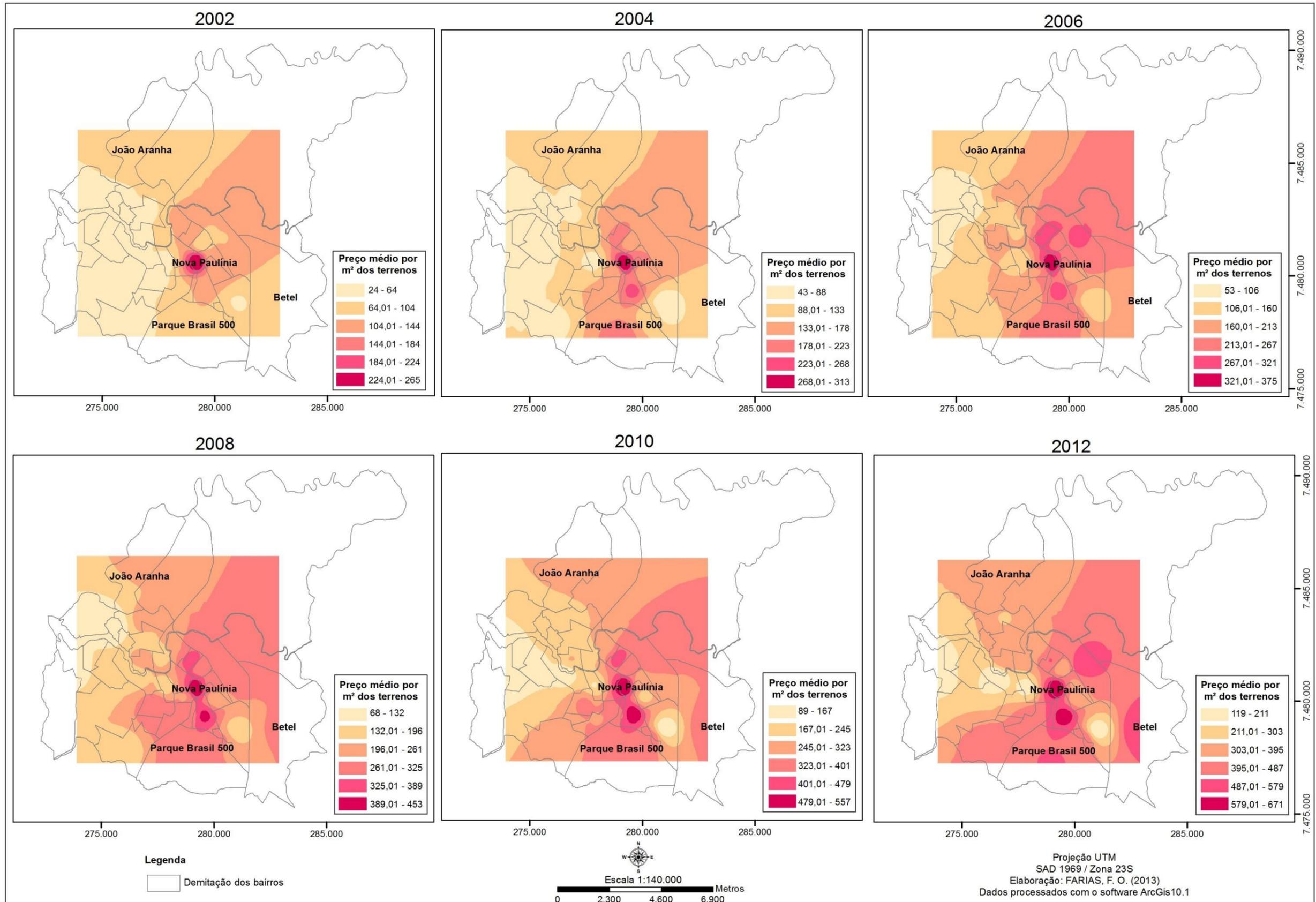
Este aumento real tão relevante no valor monetário pago por uma parcela do espaço no Parque Bom Retiro pode ser explicado pelo seguinte fato: até meados de 2000 predominavam no local casas populares e terrenos pequenos comercializados a baixo custo, a exemplo do que se podia constatar no Jardim Residencial Tereza Z. Vedovello, conhecido como Cooperlotes; entretanto em 2006, a partir do Decreto n<sup>o</sup> 5.441, ocorreu a implantação nesta parcela territorial do loteamento fechado Residencial Yucatan, apontado nas entrevistadas como sendo o empreendimento que mais se valorizou em um curto espaço de tempo, refletindo e modificando o perfil da área.

**Figura 5.2** - Mapa da evolução (2002 a 2012) dos preços por m<sup>2</sup> dos edificad os presentes no município de Paulínia (SP)





**Figura 5.3** - Mapa da evolução (2002 a 2012) dos preços por m<sup>2</sup> dos terrenos presentes no município de Paulínia (SP)





No caso da Vila José Paulino Nogueira, a ocorrência de um aumento reduzido no preço médio do m<sup>2</sup> dos edificadados, pode-se justificar pelo fato do bairro ter se mantido popular durante todo o decênio pesquisado, já que seu uso residencial encontra-se intimamente relacionado com a presença do núcleo habitacional de mesmo nome implantado em 1970 em razão de convênio, estabelecido pelo Decreto n<sup>o</sup> 293, entre a municipalidade e a Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB). No que se refere ao bairro Nova Paulínia, localizado no centro tradicional do município, seu pequeno aumento no preço médio do m<sup>2</sup> dos terrenos pode ser atribuído a dois motivos: um deles relacionado ao fato dos preços terem se conservados relativamente altos sem grande oscilação; e outro, salientado pelos entrevistados, de que muitas pessoas têm dado preferência para comprar e residir em outras localidades municipais, na medida em que essa vem sendo preferencialmente voltada para usos comerciais e de serviços.

A partir dos dados e mapas apresentados, afirma-se ainda que houve nos últimos dez anos um visível deslocamento dos maiores preços médios das propriedades, que antes se encontravam na área central da cidade, mormente nos bairros Nova Paulínia e no Jardim dos Calegaris, e atualmente passam a ser constatados nos bairros Jardim América e Morumbi, os quais estão localizados próximos ao Complexo Cultural Parque Brasil 500, merecedor de enfoque no próximo tópico deste trabalho. Este local, que pode ser chamado de “nova centralidade”, recebeu neste período uma grande quantidade de investimentos públicos em infraestrutura, ligados sobretudo ao sistema viário, e equipamentos, principalmente vinculados a cultura, consumo e lazer, que foram decisivos para o avanço do setor imobiliário ao contribuir para a produção de uma localização valorizada. Através dessa redefinição da “centralidade” urbana, observa-se nas imediações do complexo, um novo arranjo espacial que responde aos interesses das classes mais abastadas e que demonstra novas estratégias de incorporação aliada a um mercado de terras restritivo e especulativo.

Outro espaço do território paulinense que merece destaque pelos preços significativos que passa a apresentar é o bairro do Betel. Este surge a partir da expansão urbana do distrito de Barão Geraldo, área de significativa valorização imobiliária, que ao transbordar em direção ao município limítrofe levou consigo as características das ocupações de padrão elevado representadas pelos empreendimentos fechados, que também receberão atenção específica mais adiante. Como observado através da legislação e do mapeamento das aprovações locais, estes

novos produtos residenciais murados aparecem em boa parte da área urbana, especialmente na área periférica a sudeste, que hoje se revela local de moradia das classes médias e altas, opondo-se a paisagem urbana da periferia encontrada em praticamente toda a extensão oeste do município marcada pela presença de loteamentos populares, casas de autoconstrução e conjuntos habitacionais, revelando conjuntamente preços da terra mais baixos.

Tal realidade foi destacada pelos agentes imobiliários entrevistados, que ao serem indagados pelo melhor lugar para se investir em Paulínia, logo apontaram para o entorno do complexo cultural e a região sudeste, salientando os novos empreendimentos residenciais fechados ligados a importantes agentes como Gencons Construtora e Incorporadora, grupo Rossi Residencial e Planalto Incorporadora e Administradora Ltda., e evidenciando a presença na área de serviços diferenciados (único shopping da cidade e aprovação de produto hoteleiro de porte significativo), equipamentos sofisticados (teatro, estúdios de cinema, entre outros) e vias rápidas de acesso à metrópole campineira (Rodovia SP-332 e Estrada da Rhodia).

A valorização desta parcela de terra urbana paulinense, que está diretamente relacionada aos massivos investimentos públicos, não vem sendo recuperada pelo IPTU devido a sua desatualização. Isso acarreta na transferência da riqueza para os proprietários dos imóveis e terrenos locais, que levam vantagem adicional ao pagar por um imposto defasado. O contrário desta situação ocorre para os proprietários dos lugares relativamente desvalorizados, que são prejudicados ao pagar por uma tributação que não corresponde ao valor de mercado. A falta de reavaliações periódicas da PGV impossibilita, portanto, a arrecadação justa via tributos e a recuperação do incremento de valor gerado pelo próprio poder público municipal, que poderia ser utilizado para financiar novas políticas habitacionais e criar outras oportunidades de democratização do acesso à cidade.

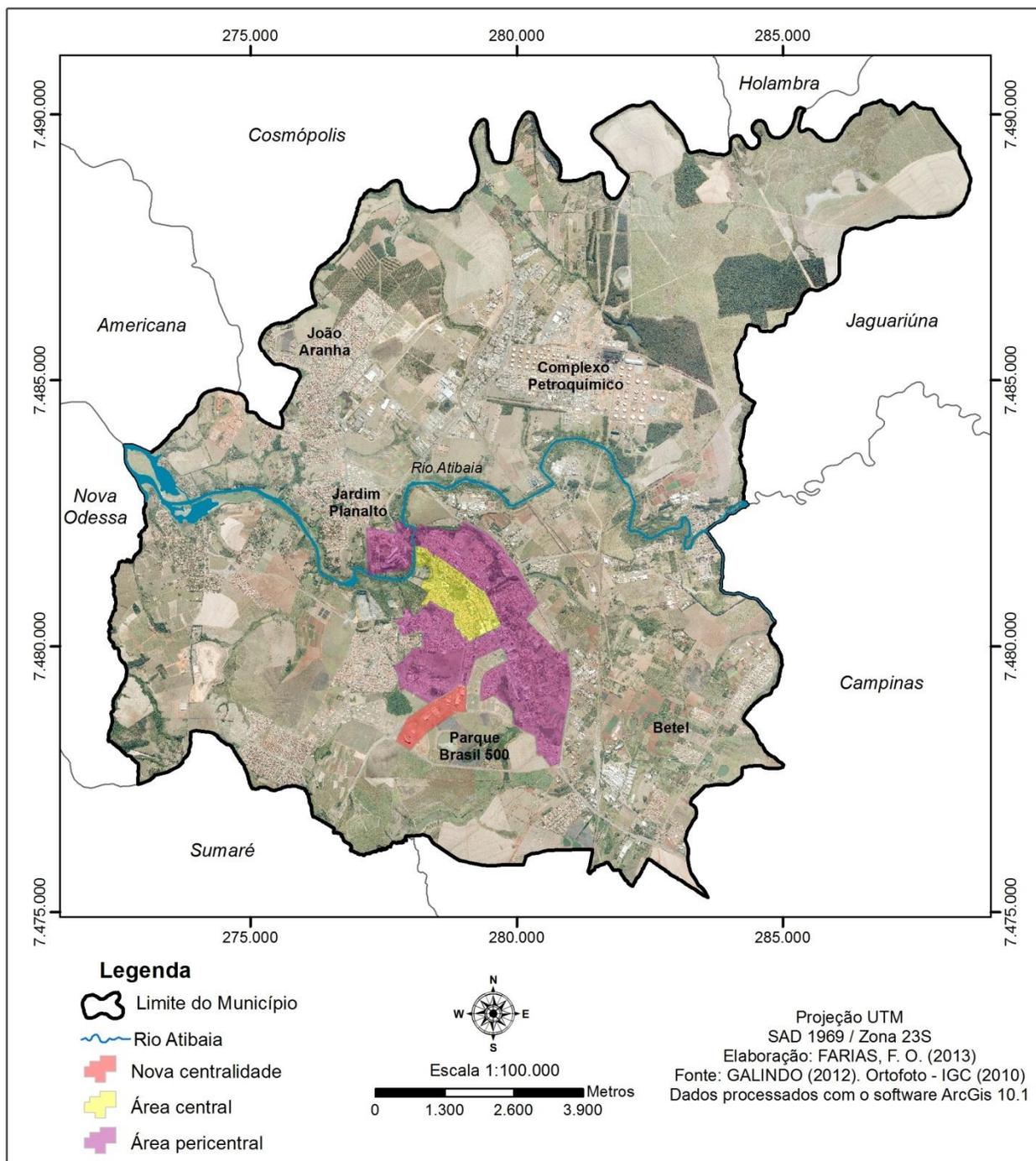
Os próximos tópicos deste trabalho vão focar exatamente estas localidades valorizadas de modo a esclarecer a redefinição de suas formas, funções e estruturas segundo a ótica da reprodução do capital. Busca-se assim evidenciar as atuais lógicas presentes no processo de produção do espaço urbano de Paulínia.

## 5.1. NOVA CENTRALIDADE: COMPLEXO CULTURAL PARQUE BRASIL 500 E O POLO CINEMATOGRAFICO

Assim como evidenciado, uma das recentes estratégias políticas adotadas pelo poder público de Paulínia envolve a criação do Complexo Cultural Parque Brasil 500, que tem trazido à cidade um perfil diferente daquele fundamentado apenas na industrialização apresentado até então. Este local, relativamente periférico da cidade (Figura 5.4), abrange agora a sede administrativa municipal, além de diversos equipamentos de recreação, turismo e cultura, que estão servindo como atrativos para a população mais abastadas, a qual detém poder aquisitivo para pagar por essa parcela do território paulinense que apresenta os maiores preços no mercado imobiliário, merecendo portanto maior atenção e detalhamento no transcórre deste tópico. O conjunto de atributos apresentados nesta área vem acarretando na sua conversão no que pode ser chamado de nova centralidade, termo que, neste caso, não se refere a posição central na malha urbana, mas sim a boa acessibilidade dada pela ampla infraestrutura viária aliada a qualidade do espaço e das atividades que o ocupam o que, por sua vez, tem impulsionado a valorização e especulação imobiliária, além de contribuir para o seu prestígio a nível simbólico (BARATA SALGUEIRO, 1994).

A proposta que envolve esta localidade foi uma iniciativa do ex-prefeito Edson Moura que surge desde seu primeiro mandato ocorrido entre 1993 a 1996. No início deste período, a partir do Decreto nº 3.362/1993 foi declarado de utilidade pública e autorizada a desapropriação de área pertencente ao espólio de Jandyra Pamplona de Oliveira para a implantação do complexo, anteriormente denominado Parque Cultural Cidade Feliz. Tal medida foi alterada no ano seguinte pelo Decreto nº 3.492/1994, o qual reavaliou as metragens da gleba desapropriada, reservando espaços para o alargamento e aprimoramento do sistema viário. Parte da área adquirida neste decreto foi concedida, através da Lei Ordinária nº 1.936, como direito real de uso para o Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil 500, a fim de possibilitar a implantação do complexo voltado ao turismo, cultura e lazer. Na mesma oportunidade, foi transferido para o concessionário referido, os encargos de gerenciamento, conservação e administração pelo prazo de 10 anos, prorrogáveis por outros 10.

**Figura 5.4** - Mapa da localização da área central, pericentral e nova centralidade da cidade de Paulínia (SP)



Ainda na gestão de Edson Moura, deram-se início as obras do parque, sendo concluídas até o fim deste mandato o Sambódromo, a Concha Acústica e o Pavilhão de Eventos, projetados pela Empresa Municipal de Desenvolvimento de Paulínia S/A (EMDEP) - (Figura 5.5). Antes de deixar o poder público local, Edson Moura assinou o Decreto nº 4.099 em 1996, que declarou de

utilidade pública para fins de desapropriação, a gleba de propriedade da Empresa CBI-LIX Construções Ltda, sucessores ou quem de direito, visando à implantação da Rodoviária Municipal em área adjacente a estas edificações.

**Figura 5.5** - Sambódromo, Concha Acústica e Pavilhão de Eventos: equipamentos presentes no Complexo Cultural Parque Brasil 500 em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Com a entrada de Adélio Vedovello na prefeitura em 1997, onde permaneceu até 2000, o projeto do complexo cultural não teve continuidade. Além disso, em seu mandato, foi extinta a EMDEP pela Lei Ordinária nº 2.197 de 1998, revogada no mesmo ano a desapropriação de área pertencente a CBI-LIX Construções Ltda pela Lei nº 2.198 e revogada a concessão de direito de uso ao Fundo de Investimento Imobiliário – Brasil 500 de parte das terras do parque, a partir da Lei nº 2.343 de 1999, ficando o mesmo sob a administração da municipalidade.

Edson Moura ao retornar ao governo em 2001 retomou seu projeto, revogou a Lei nº 2.198 e deu início em 2003 a construção da “Rodoviária-Shopping” no lugar pretendido. No final de 2004, com base no Decreto nº 5.202, aprovou a transferência transitória da sede administrativa da municipalidade do “Palácio 28 de Fevereiro” para edificação situada no “Complexo Rodoviária-Shopping”, no Parque Brasil 500 (Figura 5.6). A mudança da sede administrativa que se deu paulatinamente desde esta data acabou transformando esta área num importante vetor de crescimento urbano. Embora não se possa afirmar que tal mudança apresente uma relação direta entre a política e interesses pessoais, sabe-se que a produção desta nova centralidade, que veio acompanhada de ampla infraestrutura, se tornou uma relevante sinalização do poder público de que a localidade era favorável à atuação de empreendimentos imobiliários. Os agentes deste setor

aproveitaram as oportunidades criadas e investiram substancialmente nesta parcela territorial, principalmente com a instalação de condomínios e loteamentos fechados nas proximidades (WASSAL, 2011).

**Figura 5.6** - Complexo Rodoviária-Shopping e sede da Prefeitura Municipal de Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

A valorização desta área também se deu por outro motivo bastante peculiar, visto que no início de seu terceiro mandato em 2005, Edson Moura, temendo a dependência do complexo petroquímico, apostou na indústria cinematográfica, direcionando mais investimentos ao Parque Brasil 500 com instalações ligadas a esta outra atividade econômica. Originou-se assim o Projeto Paulínia Magia do Cinema, que segundo o ex-secretário Sr. Emerson Alves, foi inspirado no plano executado na cidade de Melbourne, Austrália, onde eram feitos incentivos financeiros via editais e programas de promoção ao cinema local. Quanto à infraestrutura recebeu inspiração de exemplo espanhol (PACHECO, 2009).

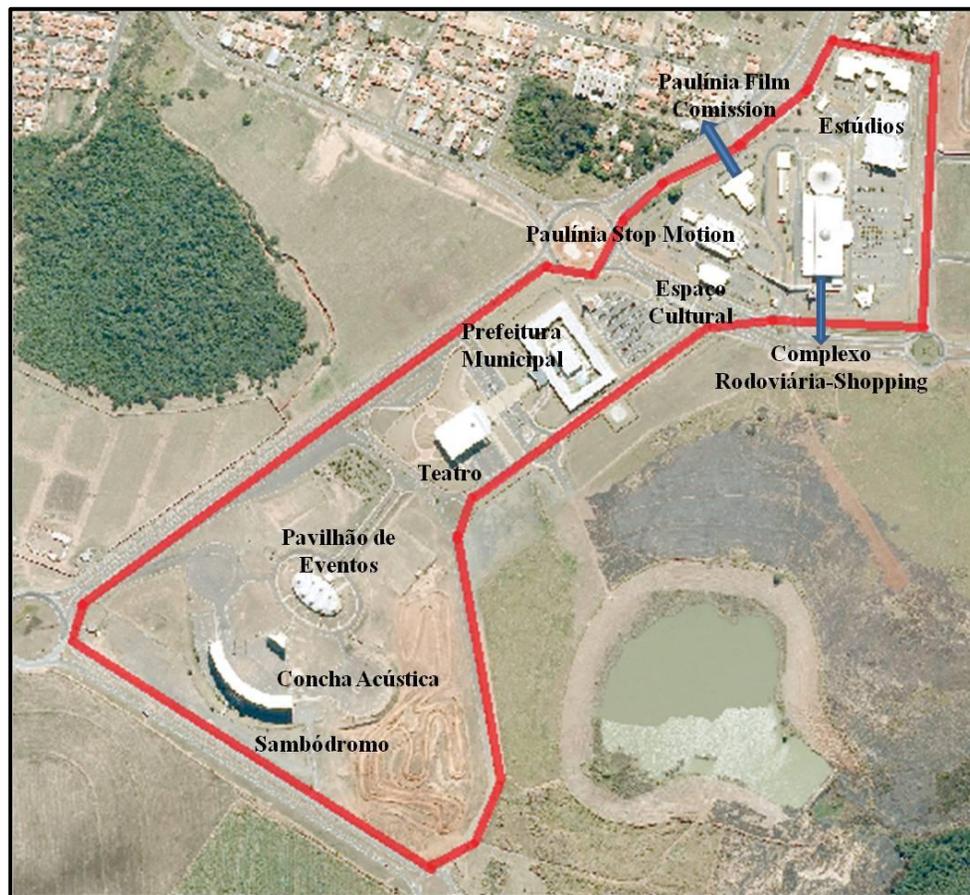
Em 2006, o Projeto do Polo Cinematográfico de Paulínia foi devidamente oficializado pela Lei nº 2.842 que em princípio o nomeou de “Parque do Cinema e das Comunicações”. Neste ano em que se podia constatar o vislumbramento com o novo projeto, o total recolhido com o

Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) foi de R\$ 21,7 bilhões, dos quais 64% correspondiam à arrecadação com a Replan. Ainda no período, segundo dados do IBAM, Paulínia chegou ao topo da lista dos maiores valores de receita tributária per capita municipal atingindo o montante de R\$ 9.973,00 (WASSAL, 2011). Em entrevista a revista *Isto é Dinheiro* de 19/07/2006 (CUNHA, 2006), Edson Moura deu a seguinte declaração: “Ser prefeito aqui é moleza. Mas, com o tempo, a Replan tende a perder faturamento. Precisamos diversificar a economia local. E, se temos terreno e dinheiro, para que fazer pequeno?”. E acrescentou com a frase: "Vamos deixar de ser a 'Suíça brasileira' para nos tornar a 'Hollywood brasileira’”.

Com o intuito de tornar Paulínia o principal polo de produção cinematográfica do país e futuramente inseri-lo no mercado globalizado, a prefeitura municipal investiu uma quantia alta na construção de diversos equipamentos localizados em sua maior parte no Complexo Cultural Parque Brasil 500 como: estúdios; Escola Magia do Cinema; Paulínia Stop Motion; cidade cenográfica; escritórios temporários; salas de programação, animação e efeitos especiais; motor home e trailer que funciona como camarim móvel; Teatro Municipal de Paulínia com capacidade para 1.350 pessoas que pode ser transformado em sala de cinema com uma tela de 15 x 6,5 m (Figura 5.7) (PAULÍNIA, 2012).

Pacheco (2009) ressalta que a Escola Magia do Cinema, hoje Espaço Cultural, foi criada com o objetivo de proporcionar aos moradores de Paulínia e região cursos profissionalizantes, técnicos e de especialização, além de oferecer workshops, palestras e seminários culturais em diversas épocas do ano. Já o projeto Paulínia Stop Motion, mais voltado à animação, surgiu com a iniciativa de que alunos das escolas públicas participassem do desenvolvimento de cenários, histórias e curtas-metragens através de oficinas em parte financiadas pela empresa Lego de brinquedos (Figura 5.8).

**Figura 5.7** - Diversos equipamentos do Complexo Cultural Parque Brasil 500 em Paulínia (SP)



Fonte: Ortofoto – IGC (2010)

Org.: FARIAS, F. O. (2014)

**Figura 5.8** - Espaço Cultural e Paulínia Stop Motion no Complexo Cultural Parque Brasil 500 em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

O Sr. Albert Moreira, Diretor do Departamento de Cinema de Paulínia nos últimos anos, revela que a prefeitura investia até 2011 cerca de R\$ 25 milhões no setor, os quais eram distribuídos para uma média de 20 longas-metragens. Ele alega que como no Brasil são produzidos anualmente cerca de 80 a 90 filmes, pode-se dizer que 25% da produção nacional são provenientes do polo cinematográfico de Paulínia, onde já foram rodados longas-metragens como “Salve Geral” de Sergio Rezende, “Jean Charles” de Henrique Goldman, “Eu e meu guarda-chuva” de Toni Vanzolini, “Chico Xavier” de Daniel Filho, “O palhaço” de Selton Melo, “Tropa de Elite 2” de José Padilha, entre outros. Devido a esta realidade do setor, o Festival de Cinema que ocorreu no município nos anos de 2008 a 2011 nas dependências do Teatro Municipal (Figura 5.9) apresentou boa repercussão e participação, já que em sua primeira edição pode contar com um público de 16.000 pessoas e na segunda com o dobro de espectadores que presenciaram as atrações culturais e a entrega de prêmios do cinema nacional (WASSAL, 2001; PACHECO, 2009).

**Figura 5.9** - Teatro Municipal de Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

Apesar do sucesso das experiências anteriores, e revelando como o polo de cinema está claramente sujeito a intervenções políticas, no dia 13 de abril de 2012, o então prefeito de Paulínia, José Pavan Júnior, anunciou o cancelamento da quinta edição do festival que aconteceria no final de junho e começo de julho do referido ano. Segundo entrevista para a G1 Campinas e Região (GONÇALVES, 2012), o prefeito destacou que embora a decisão de cancelar o evento tenha sido difícil, ela foi necessária devido à realização de alguns cortes no orçamento

público e à baixa captação de recursos. O governo argumentou que a verba de R\$ 10 milhões que seria utilizada para a produção do festival receberia encaminhamento às causas sociais como a construção de creches, escolas e casas populares. E ainda acrescentou que esperavam mais da iniciativa privada que se propôs a contribuir com “apenas” R\$ 400 mil para um evento de porte e gastos tão significativos.

Pode-se a partir deste fato verificar que os espaços são produzidos e financiados a partir da dependência de parcerias público-privadas com acelerada apropriação pelos mecanismos de mercado. Estes processos revelam a forte convergência entre a cultura e o capital, onde a cultura, muitas vezes, aparece apenas como um chamariz dentro da lógica mercadológica, que transcorre ao lado de políticas de mudança e renovação do espaço urbano, além da venda da imagem local como um produto transnacional, mesmo que esta localidade não esteja inserida no circuito econômico mundial. Como consequência da venda desta imagem, o próprio território também passa a ser vendido ganhando requisitos de mercadoria sofisticada (TEOBALDO, 2010).

Segundo Santos (2009), neste período atual em que a construção, e mesmo a reconstrução, do espaço se revela com um crescente conteúdo científico, informacional e técnico, pode-se observar uma acentuada especialização das tarefas no território que são cada vez mais capitalistas. O que se desvenda hoje no país é um campo que acolhe e busca o capital novo que é difundido rapidamente, acarretando novas formas tecnológicas, ocupacionais e organizacionais que são instaladas com grande velocidade. Os objetos criados pelas atividades hegemônicas são dotados de intencionalidades específicas e enquanto alguns surgem com vocação simbólica, a maioria deles aparece com vocação mercantil, “[...] de modo que tanto mais especulativa é a especialização das funções produtivas, tanto mais alto o nível do capitalismo e dos capitais envolvidos na área” (SANTOS, 2009, p. 44).

Para Lojkine (1995), a esfera das informações se traduz por grandes investimentos que estão se transformando num expressivo setor industrial, que apresenta altos custos de operação, lógica financeira e lucros relevantes. O Polo Cinematográfico de Paulínia revela-se exatamente neste momento em que a cultura se transformou na mercadoria fundamental do capitalismo tardio. Tal fato também se revela através dos estudos de Pacheco (2009) que assinala que os preços para o consumo da cultura no município de Paulínia são abusivos e as práticas de popularização das atividades fornecidas pelo polo cinematográfico são bastante incipientes.

Dessa forma, como bem apontam Arantes, Vainer e Maricato (2011), cria-se um paradoxo entre o valor de uso que o lugar e seus equipamentos representam para os moradores e o valor de troca com que eles se apresentam para os que estão interessados em investir e extrair privilégios econômicos.

Este contexto de maciços investimentos públicos e privados em determinado espaço, representados por grandes trabalhos de remodelação do mesmo, alteram também, substancialmente, o mercado imobiliário. Se antes grandes parcelas de terra na localidade eram destinadas ao cultivo de cana-de-açúcar, hoje se concretizam nesta área, espaços destinados a supermercado, shopping, rodoviária, novos loteamentos, empreendimentos fechados horizontais, condomínios verticais, entre outros, revelando que “[...] as grandes obras públicas de redesenho da cidade funcionam como territórios reconquistados ou frentes pioneiras para o capital imobiliário” (ROLNIK, 2012, p. 70).

Como exemplo desta dinâmica, pode-se citar o preço médio do m<sup>2</sup> praticado no mercado de imóveis dos edifícios localizados no bairro Jardim América e Morumbi, que estão próximos ao Parque Brasil 500, e compará-los ao preço dos edifícios no bairro João Aranha e Jardim Planalto, distante do local em questão (Tabela 5.2). Este exercício reforça a ideia de que a nova centralidade exerce influência no valor de troca dos imóveis paulinense assim como foi destacado nos mapas do tópico anterior.

**Tabela 5.2** - Preço médio do m<sup>2</sup> dos edifícios em bairros de Paulínia (SP) próximos ao Complexo Cultural Parque Brasil 500 e distantes deste

Preço médio do m <sup>2</sup> dos edifícios	Jardim América	Morumbi	João Aranha	Jardim Planalto
2002	R\$ 749,16	R\$ 770,35	R\$ 468,46	R\$ 399,44
2004	R\$ 786,44	R\$ 1.002,37	R\$ 549,72	R\$ 482,25
2006	R\$ 1.275,50	R\$ 1.454,17	R\$ 770,76	R\$ 698,99
2008	R\$ 1.716,87	R\$ 1.858,00	R\$ 943,01	R\$ 1.070,13
2010	R\$ 2.249,77	R\$ 2.398,00	R\$ 1.358,58	R\$ 1.379,60
2012	R\$ 3.324,71	R\$ 3.436,84	R\$ 2.022,91	R\$ 1.741,39

Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Apesar de não ter sido possível chegar, a partir desta pesquisa ou de outras já realizadas, a documentos que comprovassem a existência de uma relação entre os proprietários dos terrenos e

os atuais empreendedores/incorporadores responsáveis pela consolidação dos novos produtos imobiliários presentes nos arredores do Parque Brasil 500, “[...] o fato dos loteamentos serem fruto de subdivisões de grandes glebas, antigamente fazendas e sítios, nos leva a inferir que muitas dessas glebas pertenciam às famílias tradicionais da cidade, às quais alguns dos antigos prefeitos pertenciam” (WASSAL, 2011, p. 101). De qualquer modo, pode-se afirmar que o Estado não é neutro ao direcionar seus investimentos no território. Não há propostas e intervenções de planejamento e gestão que sejam imparciais, necessitando que sejam compreendidas à luz de uma teia complexa de relações em que se salientam conflitos de classes incessantes (SOUZA, 2006). Como bem aponta Sposito (2012a),

A nível intraurbano, o poder público escolhe para seus investimentos em bens e serviços coletivos, exatamente os lugares da cidade onde estão os segmentos populacionais de maior poder aquisitivo; ou que poderão ser vendidos e ocupados por estes segmentos pois é preciso valorizar as áreas (p.74).

No caso de Paulínia, o conjunto dos acontecimentos revela que a seletividade de investimentos na área do Complexo Cultural Parque Brasil 500 favoreceu a reprodução de novos modelos de acumulação do capital, atraindo para esta localidade as atividades e as residências mais privilegiadas e implicando na sua valorização. Ao mesmo tempo em que isso ocorre, instala-se uma nova ruptura no território, que pode levar ao esquecimento e a menor atenção à cidade da maioria, em especial as zonas mais carenciadas e desfavorecidas. Portanto, conforme argumenta Barata Salgueiro (1998), impera sobre o uso da terra a normativa de que todo o processo de planejamento e ações desencadeadas ou mesmo impulsionadas pelo Estado acarretam em importantes consequências no processo de valorização/desvalorização dos lugares, o que sequencialmente afeta a posição ocupada pelos agentes e grupos sociais, assim como pelas atividades, dentro do espaço urbano.

## 5.2. A LÓGICA DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS HORIZONTAIS

Ao visar à construção de um diagnóstico sobre a dinâmica de valorização da terra urbana da cidade de Paulínia nos últimos anos, fez-se igualmente essencial realizar uma análise mais minuciosa acerca das questões que envolvem a instalação de condomínios e loteamentos fechados horizontais, já que estes empreendimentos aparecem marcados por uma significativa

valorização imobiliária que tem conquistado espaço dentro do cenário paulinense como se averiguou. Diante de tal necessidade, um conjunto de informações referentes ao assunto, que já havia sido adquirido entre os anos 2009/2010 pela mestranda (FARIAS, 2010) foi atualizado para o presente trabalho através de novas referências bibliográficas, estudo das legislações recentes, pesquisas em sítios na internet, investigação junto a Prefeitura Municipal e imobiliárias, além de visitas frequentes à área de estudo.

Apesar da ênfase deste tópico ser dada aos empreendimentos fechados horizontalizados, vale destacar que os condomínios verticais fazem parte da realidade local sendo encontrados, sobretudo, próximos da Avenida José Paulino, que pode ser considerada como o eixo de maior verticalização municipal. A partir da Figura 5.10 constata-se a presença de edifícios localizados no bairro Santa Cecília, no Jardim Vista Alegre, Morumbi, Santa Terezinha e Parque da Figueira, revelando a proximidade com a avenida citada; outros são vistos no bairro Jardim Ypê e, mais recentemente, no Jardim América, próximos a nova centralidade; e ainda há unidades nos bairros São Luiz, Vila Monte Alegre e João Aranha, nestes casos com uma distância maior da área central da cidade.

Ainda que a maioria destes condomínios verticais esteja voltada ao consumo da classe média, alguns destes produtos imobiliários têm atendido a demanda das pessoas de menor poder aquisitivo como os já referidos, Residencial Parque Pitágoras e o Parque Patagônia, que se encontram na Vila Monte Alegre; enquanto outros, revelam-se inclinados ao atendimento das classes mais abastadas, como o conjunto dos edifícios Rossi Mais Jardins de Paulínia, localizado no bairro Jardim América, cujo empreendimento une localização privilegiada e diversidade de equipamentos intramuros, entre eles a brinquedoteca, o espaço gourmet e a sala fitness, que acarretam em apartamentos com preços elevados no mercado. Além dos incorporadores como a MRV (responsável pelos dois primeiros) e a Rossi (que atua no segundo), de acordo com técnicos da Prefeitura de Paulínia, indagados no trabalho de Wassal (2011), um dos grandes investidores municipais nesta categoria é a Planalto Incorporadora e Administradora Ltda., que se revelou inclusive como pioneira no setor.

Quanto aos empreendimentos fechados horizontais enfocados nesta oportunidade, os resultados obtidos revelam que atualmente existem na cidade paulinense 11 condomínios e 22 loteamentos desta natureza, que vem impondo uma nova frente de expansão urbana aliada a

especulação imobiliária (Figura 5.11). Estes espaços privatizados, cercados e monitorados para moradia, consumo e lazer, encontram no medo da violência uma das suas justificativas mais contundentes, atraindo cada vez mais as pessoas das classes médias e altas que preferem abandonar a esfera pública das ruas (CALDEIRA, 1997). Como parte desta lógica, tais produtos imobiliários aparecem enquanto diferentes formas e práticas para antigas ações, revestindo a necessidade básica de dispor de um lugar para habitar de outras dimensões, que esbarram particularmente no plano simbólico, e contribuindo com as estratégias de reprodução do capital (SOBARZO, 2006).

Por meio da figura 5.11 e com base na discussão apresentada nos tópicos anteriores, pode-se verificar que a maior parte destes empreendimentos residenciais fechados e exclusivos está localizada na área periférica da cidade, sobretudo a sudeste, revelando que a lógica de periferização dos mais pobres e de destinação das áreas centrais e pericentrais aos mais ricos não é uma regra. De certo modo, trata-se de transformar as terras com baixo valor agregado em produtos com alto valor de troca (SPOSITO, 2012b). Para isso, as pessoas com maior poder aquisitivo são influenciadas pela publicidade feita pelos promotores imobiliários que prometem vantagens naturais e sociais do lugar, além do aumento da segurança, distância dos problemas urbanos e maior mobilidade produzida pelo fácil acesso às vias de circulação rápida. Os condomínios e loteamentos presentes no bairro do Betel, por exemplo, contam com a facilidade do acesso à rodovia Prof. Zeferino Vaz (SP-332) e a Estrada da Rhodia que liga Paulínia ao município de Campinas, como é salientado na mensagem de anúncio do Residencial Villa Franca da incorporadora Villa Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Figura 5.12).

**Figura 5.10 - Mapa da atual localização dos condomínios verticais na cidade de Paulínia (SP)**

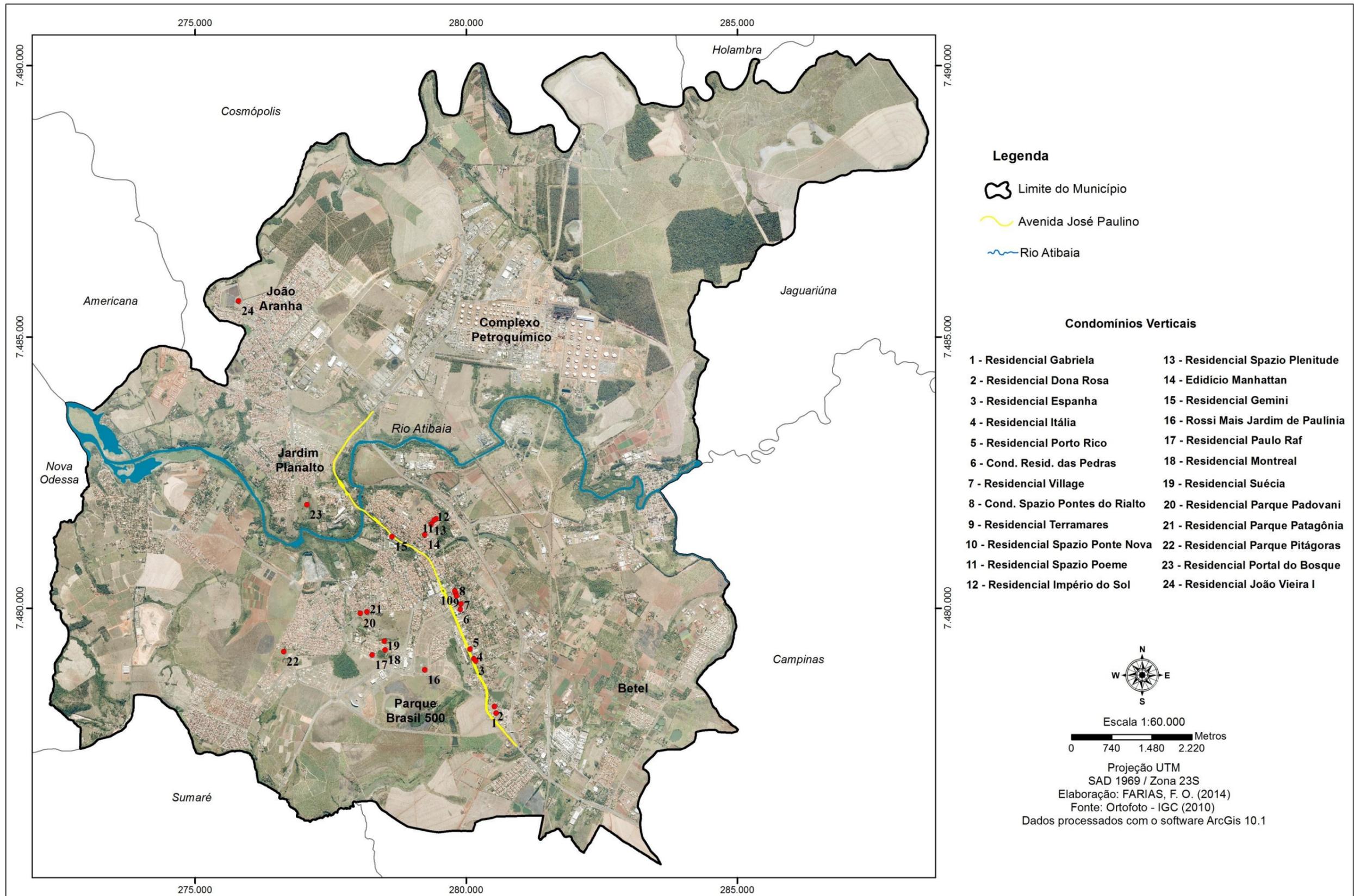
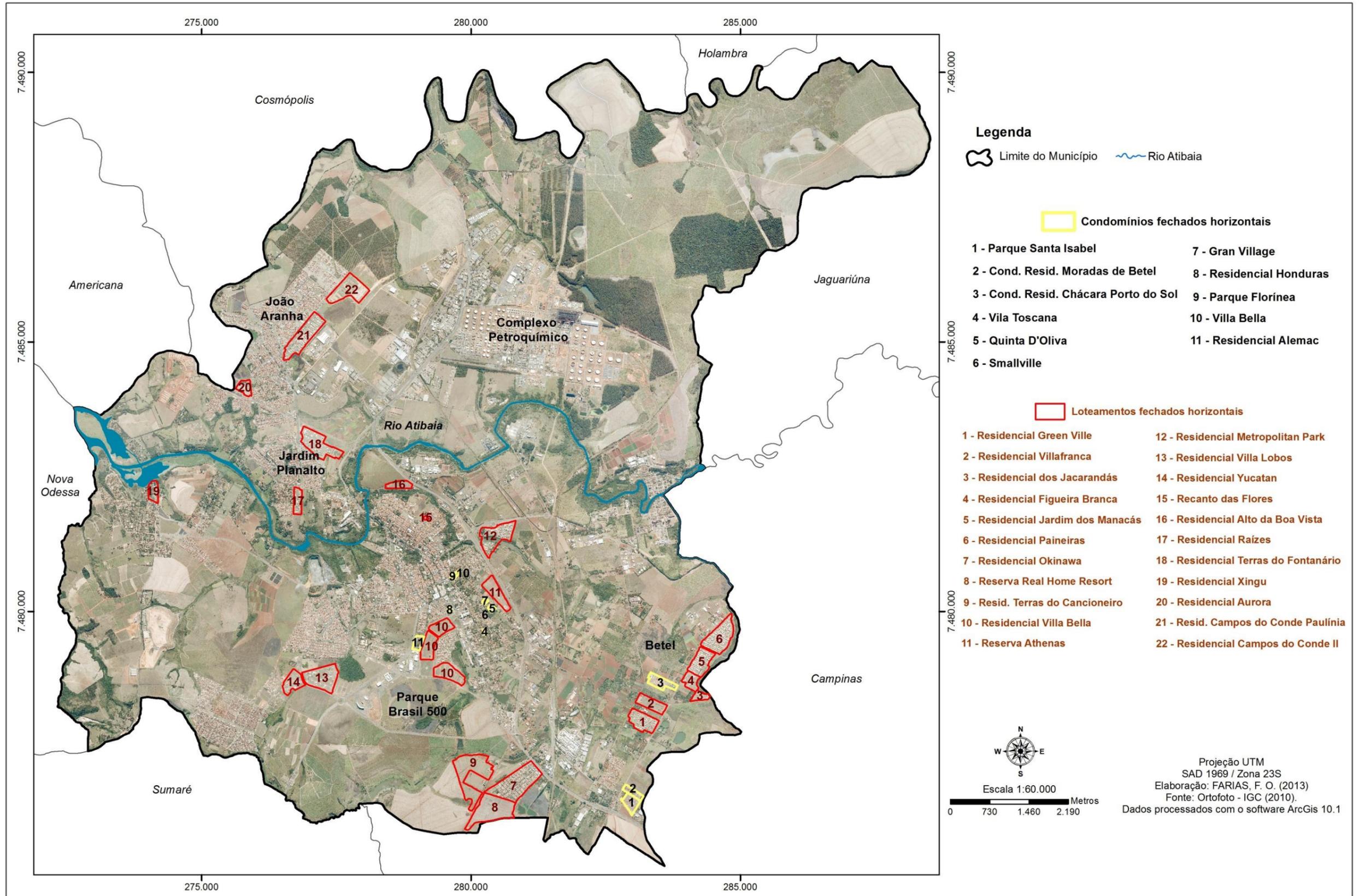




Figura 5.11 - Mapa da atual localização dos condomínios e loteamentos fechados horizontais na cidade de Paulínia (SP)





**Figura 5.12** - Folder de propaganda do Residencial VillaFranca localizado em Paulínia (SP)

*Qualidade de Vida e Bem Estar*

**Viver bem.** Este conceito, que sempre foi seu maior sonho, ganhou forma, endereço e agora fará parte do seu dia-a-dia e de sua família.

Situado em Paulínia, uma bela cidade, com excelente infra-estrutura e segurança pública, em um terreno especial, dentro de um bairro com alto potencial de valorização.

Com o privilégio de estar em meio a natureza, e distante do barulho dos grandes centros, você está próximo a Barão Geraldo e a poucos minutos de Campinas.

Isto significa ter ao seu lado as melhores escolas, centros universitários, hospitais, centros de compras, lazer e entretenimento, com acesso rápido e fácil por algumas das mais modernas e seguras rodovias do país.

**São por estes e outros motivos que você merece viver bem.**

Foto Ilustrativa

Fonte: Folder de propaganda do Residencial VillaFranca (novembro, 2010)

No entanto, se por um lado as propagandas destes produtos imobiliários residenciais citam como benefício a proximidade ou acessibilidade rápida aos diversos equipamentos localizados na “cidade aberta”, por outro lado ela mostra ao comprador do empreendimento que ele não precisa necessariamente buscar essa opção, já que esses espaços exclusivos tendem a ser multifuncionais, ou seja, apresentam dentro de seus muros ou em suas imediações comércios e serviços sofisticados. Numa tentativa de “dispensar a cidade” (CALDEIRA, 1997, p. 160), estes condomínios e loteamentos procuram ser o mais completo e independente possível, ofertando uma série de equipamentos destinados ao uso dos moradores, como pode ser visto no Residencial Metropolitan Park, da incorporadora Antônio Andrade Empreendimentos Imobiliários, que conta com cerca de 69.000 m<sup>2</sup> de área de lazer contemplando quadra de tênis, quadra poliesportiva, campo de futebol society, pista de cooper, quiosques, churrasqueiras e jardins (Figura 5.13).

**Figura 5.13** - Fotos do Residencial Metropolitan Park localizado em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

Nesse sentido, Caldeira (1997) afirma que a imagem mais sedutora para aqueles que vão procurar esse tipo de empreendimento está relacionada ao fato do condomínio ou loteamento fechado ser uma comunidade isolada, onde se pode usufruir de diferentes equipamentos e serviços apenas entre iguais. A grande maioria de seus anúncios apresenta um mundo exclusivo e à parte das “inconveniências” do restante da sociedade que não pode pagar por aquele bem, prometendo um estilo de vida entre pares como alternativa ao que é oferecido pelos espaços públicos que se encontram fora das delimitações do muro.

As áreas verdes também aparecem como um elemento importante de estímulo à comercialização dos empreendimentos fechados horizontais encontrados na cidade, já que a estratégia de mercado utilizada pelos promotores imobiliários para a venda das unidades residenciais destaca muitas vezes o elemento vegetação enquanto um diferencial que resgata o que Santos (2002) chama de “paraíso perdido”. O Residencial Jardim Alto da Boa Vista, também da incorporadora Antônio Andrade Empreendimentos Imobiliários, por exemplo, apresenta como slogan no folheto de propaganda a frase: “More numa reserva florestal no centro de Paulínia”, pois é cercado por aproximadamente 14.000 m<sup>2</sup> de área verde. Já o Residencial Villa Bella, da incorporadora Villa Bella Empreendimentos Imobiliários e Rossi Residenciais, destaca como conteúdo de efeito que “Villa Bella fica a apenas 1.500 m do centro de Paulínia. Ou seja: mesmo morando pertinho da natureza, em poucos minutos você tem acesso a tudo o que deixa o seu dia mais fácil”. Da mesma forma, o Reserva Real Home Resort, que tem como incorporadora a Brookfield Incorporações, apresenta o seguinte estratagema de venda (Figura 5.14):

**Figura 5.14** - Folder de propaganda do Reserva Real Home Resort localizado em Paulínia (SP)



Fonte: Folder de propaganda do Reserva Real Home Resort (junho, 2012)

Além das promessas de serviços e equipamentos ilimitados, grande mobilidade e existência de áreas verdes, os anúncios desses novos produtos imobiliários revelam a intenção de isolamento aliada a segurança, conforme foi observado na publicidade do Residencial Villa Lobos que ressalta as áreas internas ao loteamento como “Ambientes que seduzem através da natureza, onde a qualidade de vida, a segurança e o conforto se integram num local de rara beleza, despertando a atenção de seus sentidos”. A importância dada às questões de segurança também se expressam no outdoor de propaganda do Residencial Athenas e na placa posta em frente a central de vendas da Gencons - Construtora e Incorporadora (Figura 5.15), responsável por estes dois últimos empreendimentos fechados horizontais além de outros três presentes na cidade de Paulínia, o Residencial Yucatan, Residencial Aurora e Residencial Raízes, demonstrando sua grande relevância neste tipo de mercado dentro do espaço urbano local.

**Figura 5.15** - Anúncios de loteamentos fechados horizontais de alto padrão na cidade de Paulínia (SP) – propaganda de segurança



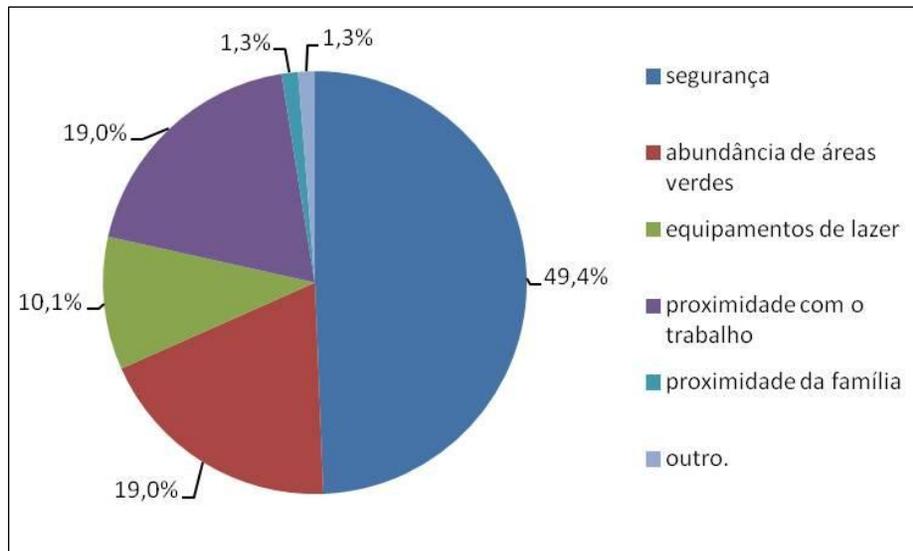
Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

As estratégias de venda vistas nos anúncios, aliado ao que a mídia relata diariamente em termos de crime e violência na cidade, aumentam o sentimento de insegurança das pessoas e reforçam a ideia de que o espaço doméstico deve sempre se assemelhar a um local de repouso, tranquilidade, divertimento e refinamento, opondo-se ao espaço público “perigoso e caótico” (TREVISAN, 2006). Conforme salienta Tramontano e Santos (1999), estes “enclaves” apresentam-se, antes de tudo, como uma parcela do espaço urbano supostamente melhor protegida da criminalidade, na medida em que não depende das escassas disponibilidades de proteção fornecidas pelo poder público. Embora Paulínia não se configure como um dos espaços mais violentos da RMC, sendo estes os municípios de Monte Mor, Hortolândia, Sumaré e Campinas que apresentaram altas taxas de mortalidade por agressões (AIDAR; SOARES, 2006), no período de 2002 a 2012, houve aumento na ocorrência de diversos tipos de crimes (SEADE, 2013).

A preocupação com a segurança se tornou evidente na entrevista realizada por Farias (2010) com 43 moradores de diferentes condomínios e loteamentos fechados horizontais localizados no território paulinense, dos quais 49,4% elegeram este como principal fator

responsável pela escolha deste tipo de produto imobiliário, seguido pela abundância de áreas verdes, existência de equipamentos de lazer e proximidade com o trabalho (Gráfico 5.1).

**Gráfico 5.1-** Principal motivo para residir no loteamento fechado



Fonte: FARIAS, F. O. (2010)  
Org. FARIAS, F. O. (2013)

Todavia, a garantia de redução dos “riscos” intramuro não se dá por completo, como se verificou em um dos loteamentos que, apesar da segurança privada e de todo controle de acesso existente, não impediu que ocorressem sete assaltos, cinco realizados em obras e dois em casas já habitadas, num período de uma semana no ano de 2010. Este acontecimento foi relatado pelo responsável da portaria que confessou ter ficado ainda mais inseguro após o ocorrido.

De acordo com Santos (2002), tudo isso mostra que a privatização da segurança não pode ser considerada como uma alternativa à deficiência da segurança pública e, portanto, também não pode ser encarada como solução para a violência. Essa privatização pode oferecer as pessoas que podem pagar por ela a ilusão de estarem protegidas, mas no quadro geral da criminalidade podem aguçar alguns de seus problemas. Em uma realidade como a do Brasil onde o grau de desigualdade social é significativo, a difusão da segurança privada revela a tendência de ser mais um sistema perverso de agravamento dessa desigualdade.

Sendo assim, ao promover o que muitos acreditam ser um ambiente seguro cria-se automaticamente um código de distinção social que relaciona sistemas sofisticados de segurança

com status dos proprietários dos condomínios e loteamentos fechados. Isso significa dizer que os elementos como muros, cercas elétricas, câmeras, cartões magnéticos nas portarias (Figura 5.16), entre outros, servem hoje não só para proteger contra o crime e a violência, mas também para reafirmar a posição social dos moradores do empreendimento. Esses são alguns aspectos que permitem a comparação entre vizinhos para mostrar, segundo Caldeira (2000), tanto quem está se sobressaindo socialmente quanto quem tem o gosto mais sofisticado.

**Figura 5.16** - Exemplos de sistemas de segurança dos condomínios e loteamentos fechados em Paulínia (SP)



Fonte: FARIAS, F. O. (2013)

O que se adquire, portanto, na compra de um lote em um empreendimento como esse não é somente uma superfície de solo, mas todo o conjunto de conceitos e signos ligados a sua publicidade. Como bem explica Barata Salgueiro (1994), no atual contexto da sociedade consumista que teve sua conformação *pari passu* com o progresso da industrialização, o consumo se revela como forma de identificação pessoal e de grupo. Neste sentido, torna-se importante desde o objeto que se tem posse, até o lugar onde se consome, as lojas onde são realizadas as compras, os restaurantes que se frequentam e, sobretudo, o bairro onde se mora. Ou seja, “O consumo de objetos, e mais ainda o dos signos, faz parte da composição da identidade dos consumidores ao revelar o que eles são e ao fazê-los pertencer a um grupo que partilha esses sentidos” (BARATA SALGUEIRO, 1997, p. 188). A partir deste mesmo viés, Lefebvre (2001 [1968]) ressalta que em uma sociedade marcada pela ideologia do consumo, os signos da

felicidade, do poder, da riqueza, da satisfação, entre outros, são produzidos e consumidos, vendidos e comprados. De acordo com esta lógica, as pessoas que entendem os espaços urbanos através de um sistema de signos consumíveis estão entregando a cidade ao consumo como se ela fosse apenas um objeto em estado puro de valor de troca.

A valorização destes espaços vai muito além do simbólico, aparecendo de forma ativa nos preços praticados no mercado de imóveis, conforme foi possível verificar nos mapas anteriormente apresentados e como é notável no exemplo exposto na tabela 5.3 que evidencia aumentos reais bastante significativos dos preços médios por m<sup>2</sup> dos edificadados que se localizam dentro de empreendimentos fechados.

**Tabela 5.3** - Exemplo de aumento real dos preços médios por m<sup>2</sup> dos edificadados presentes em empreendimentos fechados horizontais localizados na cidade de Paulínia (SP)

Empreendimento fechado horizontal	Preço médio do m <sup>2</sup> em 01/2008	Preço médio do m <sup>2</sup> em 12/2012	Aumento de 01/2008 a 12/2012 (%)	Tx. de inflação acumulada (INPC/IBGE) de 01/2008 a 12/2012 (%)	Aumento real de 01/2008 a 12/2012 (%)
Residencial Jardim dos Manacás	R\$ 1.338,18	R\$ 2.800,26	109,3	32,0	77,3
Residencial Metropolitan Park	R\$ 1.342,97	R\$ 3.117,84	132,2		100,2
Residencial Figueira Branca	R\$ 1.232,00	R\$ 2.943,21	138,9		106,9

Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

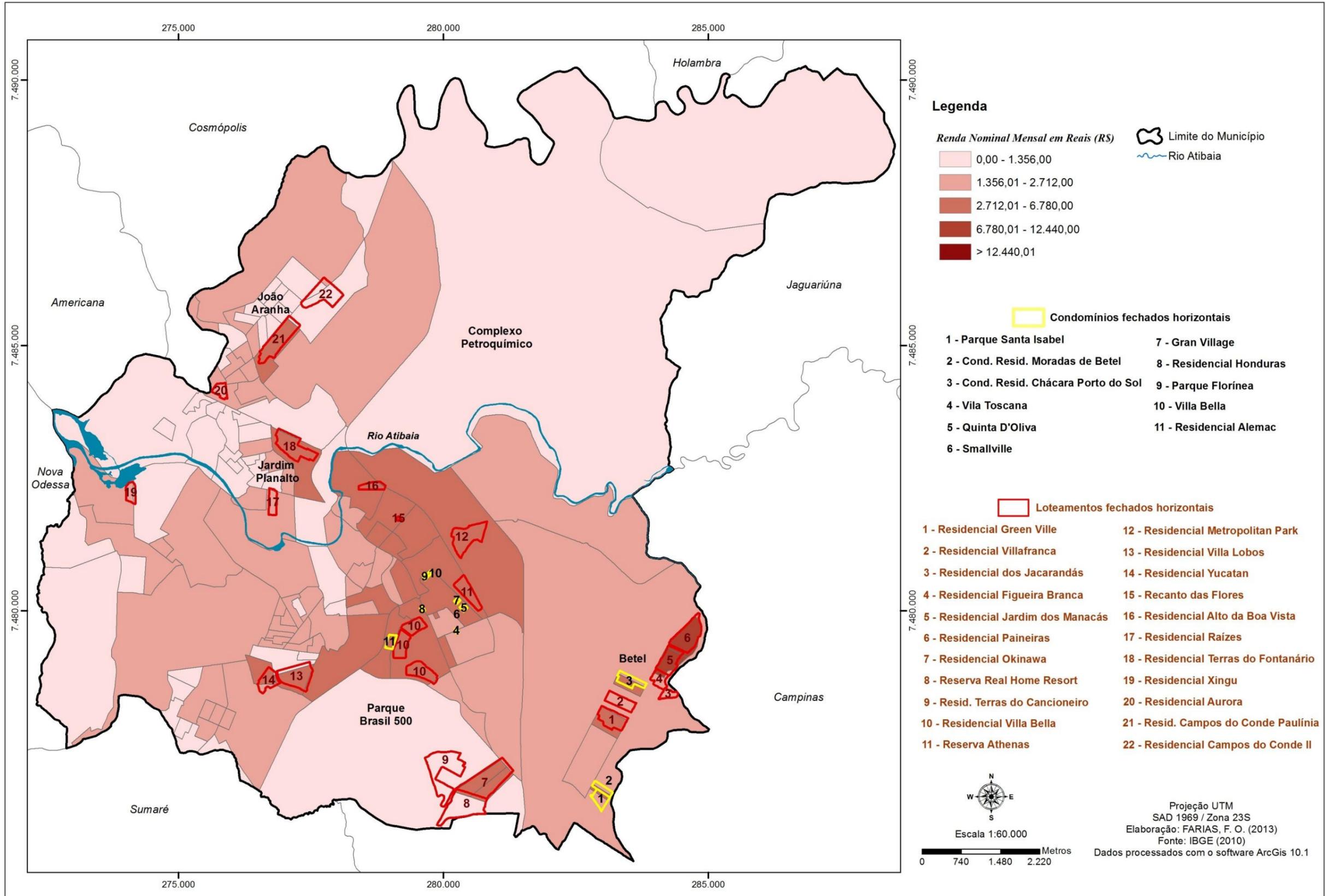
Toda esta valorização e encarecimento das residências localizadas intramuros fazem com que o acesso a essa terra se torne sempre mais seletivo, o que se constata inclusive através da Figura 5.18 que demonstra, a partir de uma análise mais detalhada, que a maioria dos condomínios e loteamentos fechados horizontais já consolidados em Paulínia fazem parte dos setores censitários do IBGE que apresentam as rendas mais elevadas. Desvela-se ainda que devido às particularidades desses empreendimentos com relação à área onde estão instalados, alguns deles se tornam setores específicos do espaço paulinense como é o caso do Residencial Jardim dos Manacás, Residencial Paineiras e Residencial Okinawa (Figura 5.17).

**Figura 5.17-** Loteamentos fechados horizontais que se revelam setores específicos do espaço urbano paulinense



Fonte: FARIAS, F. O. (2014)

**Figura 5.18 - Mapa da distribuição da População em Paulínia (2010) por Média Salarial Mensal em Reais (R\$)**





Torna-se importante aqui fazer uma ressalva salientando que os empreendimentos em destaque que exibem setores com rendas pouco expressivas são aqueles que ainda não apresentam número significativo de moradores, como é passível de se verificar através da Figura 5.20 caso, por exemplo, do Reserva Real Home Resort, Residencial Terras do Cancioneiro, Residencial Campos do Conde II (Figura 5.19), que foram instalados em terras municipais recentemente e que podem ter este cenário alterado com a chegada dos novos compradores. Vale também manifestar que a densidade demográfica de seus setores censitários revelam-se menores se comparada à densidade dos bairros dos trabalhadores como observado no João Aranha, fato que segundo Rolnik (2012) se explica “[...] porque a terra é uma mercadoria – quem tem dinheiro se apodera de amplos setores da cidade, quem não tem precisa dividir um espaço pequeno em muitos” (p. 57).

**Figura 5.19** - Novos produtos imobiliários fechados instalados na cidade de Paulínia (SP)



Fonte : FARIAS, F. O. (2014)

É nesta equação mercadológica que se reforçam as desigualdades sociais, materializadas nas diferentes formas de apropriação e consumo do espaço urbano, onde por um lado se encontram uma grande parcela da população que fica fora destes novos produtos imobiliários

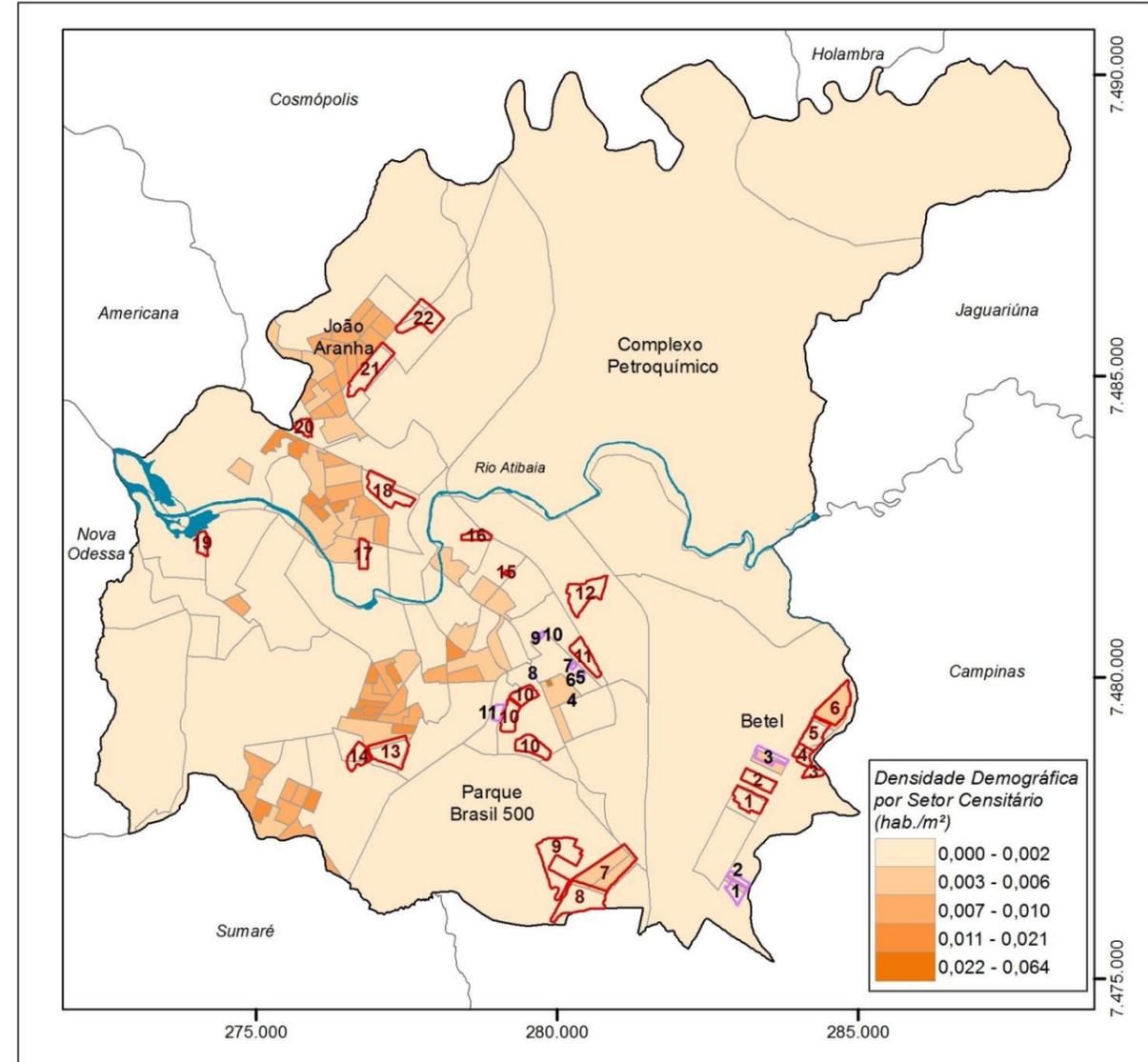
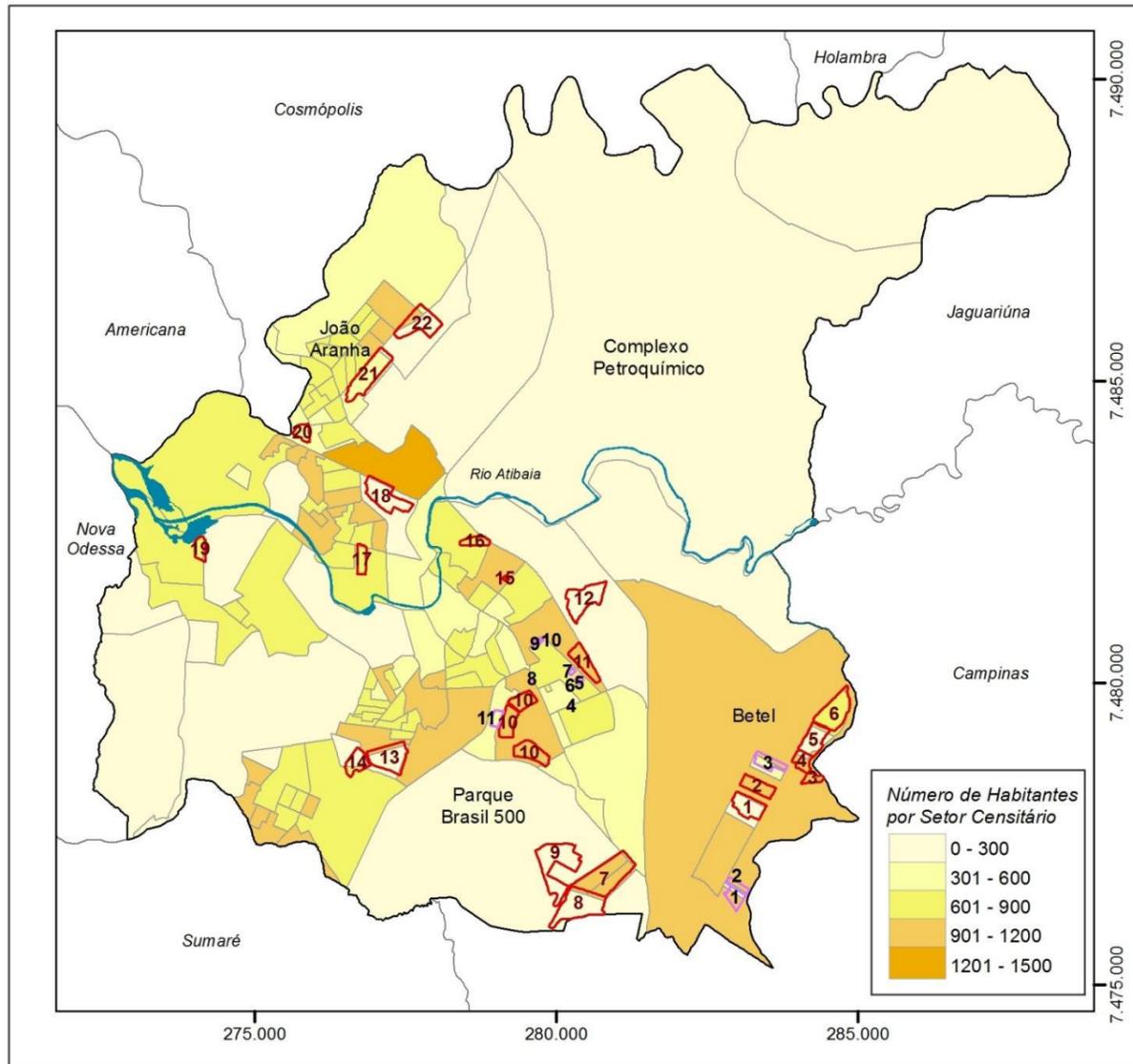
porque não tem condições de consumir, enquanto uma minoria que tem capacidade financeira para tanto, se apropria das ‘modernas’ formas residenciais que são criadas, tornando as antigas obsoletas. Essa dinâmica que passa pela produção seletiva de um novo padrão ocupacional, resulta das iniciativas de diversos agentes, como os incorporadores, proprietários fundiários, construtoras, imobiliárias, entre outros, com interesses muitas vezes conflitantes. Apesar disso, as diferentes frações do capital “[...] encontram uma certa unidade no seu objetivo comum: reproduzir sua riqueza vendendo a cidade” (SOBARZO, 2006, p. 208).

Outro agente que não pode ser esquecido na análise é o poder público local, que como ressalta Calixto (2001), mediatiza todo esse processo, na medida em que oferece, através da instalação de infraestruturas e de marcos legislativos, condições para a atuação da iniciativa privada, definindo não só um modo de morar como o padrão socioeconômico do morador e colaborando para a produção de uma realidade imposta pela lógica de reprodução espacial imobiliária. O resultado desse quadro é sem dúvida a produção de lugares mais ou menos valorizados no espaço intraurbano, acarretando na visível segregação socioespacial.

Segundo Tramontano e Santos (1999), o grande problema da fórmula dos empreendimentos residenciais fechados como os aqui destacados é o seu aspecto de gueto de pessoas das classes sociais mais abastadas, que de certo modo promovem o distanciamento do que a vida urbana tem de melhor que é a diversidade em todos seus aspectos, a qual, em princípio, conduz à aceitação e à tolerância. Em seu trabalho, Jacobs (2000) expõe a necessidade que as cidades têm de apresentar uma variedade de usos complexa e densa, que promova uma sustentação constante e mútua, tanto num sentido econômico quanto social. Os elementos que compõem esta diversidade podem se diferenciar bastante, mas devem se complementar fazendo com que o espaço urbano funcione como um todo intimamente unido.

Portanto, pensar sobre a instalação desses novos produtos imobiliários em território paulinense, onde se revelam atualmente como a dinâmica predominante de expansão residencial, é também refletir acerca da quebra dessa imagem da cidade enquanto uma “unidade na diversidade”, entender a marcante elitização de determinadas parcelas do espaço urbano relacionada ao fortalecimento da especulação imobiliária, que levam a produção de um cenário de luxo, requinte, segurança, cada vez mais valorizado.

**Figura 5.20 - Mapa da distribuição da população no município de Paulínia (2010)**



**Legenda**

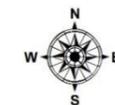
Limite do Município    Rio Atibaia

Condomínios fechados horizontais

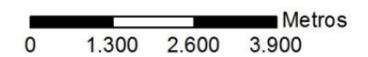
- 1 - Parque Santa Isabel
- 2 - Cond. Resid. Moradas de Betel
- 3 - Cond. Resid. Chácara Porto do Sol
- 4 - Vila Toscana
- 5 - Quinta D'Oliva
- 6 - Smallville
- 7 - Gran Village
- 8 - Residencial Honduras
- 9 - Parque Florínea
- 10 - Villa Bella
- 11 - Residencial Alemac

Loteamentos fechados horizontais

- 1 - Residencial Green Ville
- 2 - Residencial Villafranca
- 3 - Residencial dos Jacarandás
- 4 - Residencial Figueira Branca
- 5 - Residencial Jardim dos Manacás
- 6 - Residencial Paineiras
- 7 - Residencial Okinawa
- 8 - Reserva Real Home Resort
- 9 - Resid. Terras do Cancioneiro
- 10 - Residencial Villa Bella
- 11 - Reserva Athenas
- 12 - Residencial Metropolitan Park
- 13 - Residencial Villa Lobos
- 14 - Residencial Yucatan
- 15 - Recanto das Flores
- 16 - Residencial Alto da Boa Vista
- 17 - Residencial Raízes
- 18 - Residencial Terras do Fontanário
- 19 - Residencial Xingu
- 20 - Residencial Aurora
- 21 - Resid. Campos do Conde Paulínia
- 22 - Residencial Campos do Conde II



Escala 1:100.000



Projeção UTM  
SAD 1969 / Zona 23S  
Elaboração: FARIAS, F. O. (2013)  
Fonte: IBGE (2010)  
Dados processados com o software ArcGis10.1



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Compreender a cidade definitivamente não é uma tarefa fácil, pois envolve muito mais do que uma simples observação de seu produto material, havendo a necessidade de se considerar um conjunto de determinantes (sociais, políticas, econômicas, culturais) que são fundamentais para a produção e reprodução do espaço urbano. Sua apreensão, portanto, encontra-se intimamente relacionada à história concreta da prática social, que traz em seu bojo contradições e disputas em torno de necessidades e condições de consumo.

Como se destacou neste trabalho, com o desenvolvimento do capitalismo, que instituiu a propriedade privada da terra, tanto a habitação quanto as benfeitorias que a envolve se transformaram em mercadorias, fazendo com que as parcelas do espaço urbano apresentem um preço pautado pelo jogo de mercado. Este tributo pago por um lote de dimensões fixas depende sobretudo da sua localização dentro da malha urbana, de tal sorte que nas localidades onde se constata maior acumulação de trabalho humano despendido em sua produção há tendência de preços da terra mais elevados; em contraposição, as áreas onde existe menos trabalho social incorporado, o valor monetário cobrado pelo terreno ou edificado vai ser relativamente menor.

Tal lógica foi notavelmente constatada na cidade de Paulínia, na medida em que se verificou um indubitável deslocamento dos maiores preços da terra urbana, que antes se encontravam na área central tradicional e agora passam a ser verificados nas proximidades do Complexo Cultural Parque Brasil 500, onde foram realizados altos investimentos públicos, que abriram caminho para o capital privado. Aproveitando estas vantagens locacionais, os agentes do setor imobiliário têm investido na localidade, principalmente com a implantação de empreendimentos fechados horizontais e verticais voltados ao atendimento da população de classe média e alta. Estes novos produtos residenciais vêm sendo instalados em diversos pontos do território paulinense, principalmente a sudeste, redefinindo a paisagem urbana periférica na direção da metrópole campineira.

As marcantes mudanças de uso e ocupação no território municipal, não vêm sendo acompanhadas e atualizadas nos documentos da prefeitura local, acarretando na defasagem das informações presentes na Planta Genérica de Valores e, conseqüentemente, nos lançamentos do IPTU. Esta situação impossibilita a cobrança justa via impostos e a recuperação da “mais-valia”

gerada pela valorização imobiliária resultante de obras públicas, que poderia ser utilizada em políticas habitacionais. Embora o município tenha investido recursos nos últimos anos na construção de moradias populares, que se localizam em grande parte na extensão oeste do território, ainda há déficit neste sentido.

Na articulação destes fatores, encontra-se a explicação da distribuição espacial dos moradores da cidade paulinense em dois vetores distintos segundo seu poder aquisitivo, onde de um lado observa-se a existência dos habitantes mais abastados que concentram poder aquisitivo para pagar pelas infraestruturas e novos produtos imobiliários, e por outro se nota a presença das classes de baixa renda que buscam outras formas de acesso a terra, através da autoconstrução de suas casas, dos conjuntos habitacionais ou mesmo das ocupações irregulares. A cidade revela-se, neste sentido, como a expressão da materialização espacial das desigualdades sociais, ressaltando um contexto onde cada vez mais o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso e, sobretudo, onde o capital aparece no comando direcionando os interesses e as prioridades de determinados agentes sociais.

O entendimento dessa contradição foi possibilitado não apenas por meio das análises teóricas e trabalhos de campo, mas pela produção cartográfica que envolveu a espacialização e relacionamento de diferentes tipos de dados como o uso e ocupação da terra intraurbana, zoneamento municipal, loteamentos aprovados em sequência histórica, localização dos empreendimentos fechados, renda e densidade populacional nos diferentes setores da cidade, além do mapeamento específico dos preços praticados no mercado imobiliário local. Este fato reafirma a importância do uso das geotecnologias como suporte para o entendimento da produção do espaço urbano e para a proposição de soluções aos mecanismos de segregação socioespacial que são reproduzidos.

Sem perspectivas de esgotamento do assunto, espera-se que as análises expostas tenham contribuído para o conhecimento acerca do espaço urbano paulinense, possam colaborar para efetivação de políticas de gestão territoriais mais equânimes e incitar outros estudos com vistas ao entendimento da valorização da terra urbana.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AIDAR, T.; SOARES, M.J.B. Desigualdade, vulnerabilidade social e a mortalidade por causas violentas no contexto metropolitano: o caso de Campinas, Brasil.. In: CUNHA, J. M. P. da. (Org.). **Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação**. 1ed.Campinas: Nepo/Unicamp, 2006, v. 1, p. 561-579.

ALMEIDA, C. M. de. O Diálogo entre as Dimensões Real e Virtual do Urbano. In: ALMEIDA, C. M. de.; CÂMARA, G.; MONTEIRO, A. M. V. (Orgs.). **Geoinformação em urbanismo: cidade real x cidade virtual**. São Paulo: Oficina de Textos, 2007.

ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (org). **A cidade do pensamento único: desmanchando consenso**. 6 ed. Petrópolis-RJ: Vozes, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: avaliação de bens – parte 2: imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.

BAENINGER, R. **Espaço e tempo em Campinas: migrantes e a consolidação do pólo industrial paulista**. Campinas: CMU, 1996.

\_\_\_\_\_.; GONÇALVES, R. F. de P. Novas espacialidades no processo de urbanização: a Região Metropolitana de Campinas. **Anais do XII Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. Belo Horizonte, MG: ABEP, 2000.

\_\_\_\_\_. Região Metropolitana de Campinas: expansão e consolidação do urbano paulista. In: HOGAN, Daniel J. (Org.). **Migração e ambiente nas aglomerações urbanas**. Campinas: NEPO, Ed. UNICAMP, 2001. p. 319-348

BARATA SALGUEIRO, T. **Mercado de habitação e estrutura urbana na área suburbana de Lisboa**. Lisboa: Faculdade de Letras/Universidade de Lisboa, 1983. (Tese de Doutorado).

\_\_\_\_\_. A produção de espaço de escritório em Lisboa. **Estudos de Economia**. v. XIII, n. 1, out.-dez., 1992.

\_\_\_\_\_. Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. **Finisterra, Revista Portuguesa de Geografia**, 29, n.57, p.79-101. Lisboa: 1994.

\_\_\_\_\_. Lisboa, metrópole policêntrica e fragmentada. **Finisterra, Revista Portuguesa de Geografia**, 32, n.63, p.179-190. Lisboa: 1997.

\_\_\_\_\_. **Globalização e reestruturação urbana**. Série Monografia. Lisboa: Centro de Estudos de Lisboa, 1998.

\_\_\_\_\_. Espacialidades e temporalidades nas áreas urbanas. In: BARATA SALGUEIRO, T. *et al.* (Org.) **Olhares sobre o território e a espacialidade**. Lisboa: Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa, 2002. p. 25-42. (Estudos de Geografia Humana e Regional).

BARBOSA, S. R. da C. S. G. **Industrialização, ambiente e condições de vida em Paulínia, SP: as representações de qualidade ambiental e saúde para médicos e pacientes**. Campinas: Instituto de Filosofia e Ciências Humanas/UNICAMP, 1994. (Dissertação de Mestrado).

BARCELLOS, T. M. de. **Região Metropolitana de Porto Alegre: expansão urbana e dinâmica imobiliária**. Indic. Econ. FEE, Porto Alegre, v. 32, n. 1, maio 2004. (p. 65-90)

BOAVIDA-PORTUGAL, I. S. S. **Utilidade e valor da integração de imagens de satélite de alta resolução espacial na produção de informação geográfica a nível municipal**. E-Geo/FCSH. Lisboa, 2010. (Dissertação de Mestrado).

BOCARDE, F. **Análise dos conflitos: uso e ocupação da terra e fragilidade de aquíferos em Paulínia, SP, Brasil**. Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2003. (Dissertação de Mestrado).

BONI, V.; QUARESMA, S. J. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. **Em Tese: Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC**, Florianópolis, v. 2, n. 1, p.68-80, 2005. Disponível em: <[http://www.emtese.ufsc.br/3\\_art5.pdf](http://www.emtese.ufsc.br/3_art5.pdf)>. Acesso em: 26 de mar. 2009.

BORDE, A. L. P. Percorrendo os vazios urbanos. **Anais do X Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional**. Belo Horizonte, 2003. Disponível

em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/viewFile/2121/2080>>. Acesso em: 20 de agosto de 2014.

BRANDT, R.; CUDISCHEVITCH, C. Ex-moradores do Recanto dos Pássaros ficam sem assistência da Shell. **Jornal Estado de S. Paulo**, 28 mar. 2013. Disponível em: <<http://www.estadao.com.br/noticias/vidae,ex-moradores-do-recanto-dos-passaros-ficam-sem-assistencia-da-shell,1014417,0.htm>> Acesso em: 6 de nov. de 2013

BRITO, J. **História da cidade de Paulínia**. São Paulo: Saraiva, 1972.

BROLLO, M. J. **Metodologia automatizada para seleção de áreas para disposição de resíduos sólidos. Aplicação na Região Metropolitana de Campinas (SP)**. Vols. I e II. São Paulo: Faculdade de Saúde Pública/USP, 2001. (Tese de Doutorado).

CAIADO, M. C. S. O padrão de Urbanização Brasileiro e a Segregação espacial da População na Região de Campinas: o papel dos instrumentos de gestão urbana. **Anais do XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP**. v. 1. Caxambu, MG: ABEP, 1998.

\_\_\_\_\_.; PIRES, M. C. S. Campinas metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: CUNHA, J. M. P. da (Org.). **Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação**. Campinas: NEPO, Ed. UNICAMP, 2006. p. 274-304.

CALDEIRA, T. P. R. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana**. Revista Novos Estudos: CEBRAP. n. 47, 1997.

\_\_\_\_\_. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania**. São Paulo: Editora 34 / Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

CALIXTO, M. J. M. S. O papel exercido pelo poder público local no processo de produção seletiva de um novo padrão ocupacional. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p. 139 -155.

CÂMARA, G. Geometrias não são geografias: o legado de Milton Santos. In: **Revista InfoGeo**, 20(3), 2001.

CAMPOS, F.F. **Análise da relação entre áreas de preservação permanente (APPs) e a qualidade da água fluvial no município de Paulínia (SP)**. Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2011. (Trabalho de Conclusão de Curso em Geologia).

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. 8.ed. São Paulo: Contexto, 2007.

\_\_\_\_\_. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

\_\_\_\_\_. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARVALHO Jr., P. H. B. de. **IPTU no Brasil: progressividade, arrecadação e aspectos extra-fiscais**. Texto para discussão nº 1251. Brasília, 2006. Disponível em: <[http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4814](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=4814)>. Acesso em: 5 de dez. de 2013.

CEPAGRI. Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climáticas Aplicadas à Agricultura. **Clima dos Municípios Paulistas**. Disponível em: <[http://cpa.unicamp.br/outras-informacoes/clima\\_muni\\_413.html](http://cpa.unicamp.br/outras-informacoes/clima_muni_413.html)>. Acesso em: 12 de mar. de 2013.

CLEMENTE, D. de A. **Estudo do impacto ambiental das fontes industriais de poluição do ar no município de Paulínia-SP: empregando o modelo ISCST3**. Campinas: Faculdade de Engenharia Química/UNICAMP, 2000. (Dissertação de Mestrado).

CHRISTOFOLETTI, A.; FEDERICI, H. **A Terra Campineira**. Campinas: Mousinho, 1972.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4.ed. São Paulo: São Paulo: Ática, 2000.

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: **A produção do espaço urbano**. CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) São Paulo: Contexto, 2012.

CUNHA, J. M. P. da.; DUARTE, F. A. S. Migração, redes sociais, políticas públicas e a ocupação dos espaços metropolitanos periféricos: o caso de Paulínia/SP. **Anais XII Encontro**

**Nacional de Estudos Populacionais da ABEP.** v. 1. Campinas, 2000. Disponível em: <<http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000>>. Acesso em: 13 de abr. 2008.

\_\_\_\_\_. et al. Expansão metropolitana, mobilidade espacial e segregação nos anos 90: o caso da RM de Campinas. In: CUNHA, J. M. P. da (Org.). **Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação.** Campinas: NEPO, Ed. UNICAMP, 2006. p. 337-364.

CUNHA, L. Paulínia, a Hollywood brasileira. **Isto é Dinheiro**, n. 4, São Paulo, 19 jul. 2006. Disponível em: < [http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/3118\\_PAULINIA+A+HOLLYWOOD+BRASILEIRA](http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/3118_PAULINIA+A+HOLLYWOOD+BRASILEIRA)>. Acesso em: 06 de jul. 2012.

EXAME. **Guia de Imóveis 2014.** ed. 1065. Ano 48. n. 9. São Paulo: Revista Exame, maio 2014.

FARIAS, F. O. **Mapeamento e análise do uso atual da terra na cidade de Paulínia (SP).** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2008. (Relatório de Iniciação Científica PIBIC/CNPq).

\_\_\_\_\_. **Mapeamento e análise da distribuição da infraestrutura urbana básica na cidade de Paulínia (SP).** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2009. (Relatório de Iniciação Científica PIBIC/CNPq).

\_\_\_\_\_. **Análise do processo de instalação e expansão dos loteamentos fechados horizontais de alto padrão na cidade de Paulínia (SP).** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2010. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

FIPE. **Fipezap de preços de imóveis anunciados,** 2014. Disponível em: < <http://www.fipe.org.br/web/index.asp>>. Acesso em: 20 de maio de 2014.

FITZ, P. R. **Geoprocessamento sem complicação.** São Paulo: Oficina de Textos, 2008.

FONSECA, M. F. **Geotecnologias aplicadas ao diagnóstico do uso da terra no entorno do Reservatório de Salto Grande, município de Americana (SP), como subsídio ao planejamento territorial.** Campinas, [SP; s.n.]. 2008.

GALINDO, C. de A. **Uso da terra real e formal no município de Paulínia (SP): contribuição para o planejamento territorial.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2009. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

\_\_\_\_\_. **Análise do uso da terra intraurbano na cidade de Paulínia (SP): uma contribuição teórico-metodológica.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2012. (Dissertação de Mestrado).

GONÇALVES, T. Redução na Cultura gera dúvidas ao futuro do polo de cinema de Paulínia. **G1 Campinas e Região**, 20 abr. 2012. Disponível em: < <http://g1.globo.com/sp/campinas-regiao/noticia/2012/04/reducao-na-cultura-gera-duvidas-ao-futuro-do-polo-de-cinema-de-paulinia.html>> Acesso em: 06 de jul. 2012.

GOODCHILD, M. F. **Communicating Geographic Information in a Digital Age.** Annals of the Association of American Geographers, 90(2), 2000, p. 344-355.

GRILLO, N. L. **Uma avaliação ambiental de alguns processos industriais nos municípios de Paulínia, Americana, Limeira e Piracicaba.** Campinas: Faculdade de Engenharia Mecânica/UNICAMP, 2003. (Tese de Doutorado).

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

HOGAN, D. J. et al. Urbanização e Vulnerabilidade socioambientais diferenciadas: o caso de Campinas. **Anais do XVII Encontro de Estudos Populacionais da ABEP.** Belo Horizonte, MG: ABEP, 2000.

IBGE. **Manual Técnico de Uso da Terra, Manuais Técnicos em Geociências.** n. 7, Rio de Janeiro: IBGE, 2006.

\_\_\_\_\_. **Dados do Censo 2010.** Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/censo2010/>>. Acesso em: 02 de mai. de 2013.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JORNAL NOTÍCIAS 23. **IPTU de Paulínia não terá reajustes em 2011**. Paulínia, SP: Jornal Notícias 23, 2011. Disponível em < <http://noticia23.com.br/?p=10646>>. Acesso em: 17 de abril de 2014.

JORNAL TRIBUNA PAULÍNIA. **Paulinenses reclamam: “Casas populares do PAS é uma mentira”**. Paulínia, SP: Jornal Tribuna Paulínia, 2012. Disponível em < <http://tribunapaulinia.com.br/?p=4377>>. Acesso em: 19 de janeiro de 2013.

LACOSTE, Yves. **A Geografia - isso serve, em primeiro lugar, para fazer a guerra**. Campinas, SP: Papyrus, 1988.

LEFEBVRE, Henri. **Lógica formal, lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização brasileira, 1995.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001 [1968].

LOJKINE, J. **A Revolução Informacional**. São Paulo: Ed. Cortez, 1995.

MACDONALD, A. **Building a Geodatabase GIS**. Redlands: ESRI, 2001.

MAIA, R. C. **Percepção ambiental da população urbana de Paulínia (SP)**. Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2006. (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

MARGUTI, B. O. **Geoprocessamento aplicado à identificação, mapeamento e caracterização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no município de Paulínia (SP)**. Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2008. (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

\_\_\_\_\_. A bomba relógio das cidades brasileiras. **Revista Democracia Viva**. v. 11. Rio de Janeiro: IBASE, p. 3-7, 2001.

MARTINS, J. de S. **Os Camponeses e a Política no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 1981.

MATIAS, L. F. Sistemas para In[form]ação. **Espaço e Geografia (UnB)**, Brasília, v. 5, n.1, p. 101-118, 2002.

\_\_\_\_\_. Sistema de Informações Geográficas: ainda a questão de método. **Geosp**, São Paulo, v. 13, n.1, p. 21-33, 2003.

\_\_\_\_\_. Por uma economia política das geotecnologias. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo: 2005.

\_\_\_\_\_. **Geoprocessamento Aplicado à Análise das Transformações no Uso da Terra no Município de Paulínia – SP (1964-2006)**. Campinas, 2009. (Relatório Final de Pesquisa FAPESP).

MIACHIR, J.I. **Caracterização da vegetação remanescente visando à conservação e restauração florestal no município de Paulínia-SP**. Tese de Doutorado em Ecologia. Universidade do Estado de São Paulo, Escola Superior de Agricultura “Luiz de Queiroz”. Piracicaba, São Paulo: 2009.

MONTANHA, E. P. **Geoprocessamento e Planta de Valores Genéricos – uma discussão das tendências e vantagens da associação dessas tecnologias**. São Carlos: Engenharia Urbana/UFSCAR, 2006. (Dissertação de Mestrado).

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. da. **Geografia crítica: a valorização do espaço**. 4. ed. São Paulo: HUCITEC, 1999.

MÜLLER, M. T.; MAZIERO, M. D. S. **Paulínia: História e Memória**. Campinas: Komedi, 2006.

NASCIMENTO, E.; MATIAS, L. F. Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR). **Ra'e ga (UFPR)**, v. 23, p. 65-97, 2011.

\_\_\_\_\_. **As desigualdades socioespaciais urbanas numa metrópole interiorana: uma análise da Região Metropolitana de Campinas (SP) a partir de indicadores de exclusão/inclusão social**. Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2013. (Tese de Doutorado).

NEGRI, B.; GONÇALVES, M. F.; CANO, W. O processo de interiorização do desenvolvimento e da urbanização no Estado de São Paulo (1920-1980). In: FUNDAÇÃO SEADE. **A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo (1920-1980)**. São Paulo, v. 1, n. 1, SEADE, 1988.

OLIVEIRA, I. C. E. de. **Estatuto da cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

PACHECO, C. C. de C. **Paulínia: investimento público em cinema como propulsor cultural, social e econômico**. São Paulo: Centro de Estudos Latino-Americanos sobre Cultura e Comunicação/CELACC, 2009. (Trabalho de conclusão do curso de Pós-graduação em Gestão de Projetos Culturais e Organização de Eventos). Disponível em: <<http://www.usp.br/celacc/ojs/index.php/blacc/article/view/155>>. Acesso em: 28 de jun. de 2012.

PAULÍNIA, Câmara Municipal de. **Associação de moradores do Residencial Pazetti se reúne com vereadores para discutir situação dos compradores dos imóveis**. Paulínia: PMP, 2013. Disponível em: <<http://www.camarapaulinia.sp.gov.br>> Acesso em: 10 de outubro de 2013.

PAULÍNIA, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor do Município de Paulínia**. Paulínia: PMP, 2006.

PAULÍNIA, Prefeitura Municipal de. **Administração Municipal realiza regularização fundiária beneficiando mais de 3.200 pessoas**. Paulínia: PMP, 2011a. Disponível em: <http://www.paulinia.sp.gov.br/noticias.aspx?id=1066> >. Acesso em: 9 de nov. de 2012.

PAULÍNIA, Prefeitura Municipal de. **Cerca de 2 mil moradores de Paulínia serão beneficiados com o novo projeto de habitação municipal**. Paulínia: PMP, 2011b Disponível em < <http://www.paulinia.sp.gov.br/noticias.aspx?id=964>> Acesso em: 19 de jan. de 2013.

PAULÍNIA, Prefeitura Municipal de. **Polo Cinematográfico de Paulínia**. Disponível em: < <http://www.paulinia.sp.gov.br/secretarias.aspx?id=29&Titulo=Polo>>. Acesso em: 06 de jul. de 2012.

PAULÍNIA, Prefeitura Municipal de. **Pavan assina Termo de Cooperação do Loteamento Residencial Pazetti, com Caixa Econômica Federal.** Paulínia: PMP, 2013a. Disponível em < <http://www.paulinia.sp.gov.br/noticias.aspx?id=1398>> Acesso em: 25 de ago. de 2013.

PAULÍNIA, Prefeitura Municipal de. **Secretário de Habitação visita Acampamento Menezes.** Paulínia: PMP, 2013b. Disponível em < <http://www.paulinia.sp.gov.br/noticias.aspx?id=1552>>. Acesso em: 25 de ago. de 2013.

PICKLES, J. **Ground truth the social implications of Geographic Information Systems.** The Guilford Press: New York, 1995. p. 171-195

PMHIS. **Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social.** Agência Metropolitana de Campinas. Campinas: AGEMCAMP, 2010. Disponível em: <http://www.agemcamp.sp.gov.br/>. Acesso em: 12/11/2010.

PORTAL DE PAULÍNIA. Fim do impasse no caso Shell-Basf em Paulínia. **Jornal online Portal de Paulínia**, 10 de abr. de 2013. Disponível em: <<http://www.portaldepaulinia.com.br/home/noticias-de-paulinia/cidade/20349-firmado-acordo-entre-trabalhadores-e-empresas-no-caso-shell-basf.html>>. Acesso em: 18 de nov. de 2013.

RAFFESTIN, C. **Por uma Geografia do Poder.** São Paulo: Editora Ática, 1993.

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.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** 5.ed. São Paulo: Contexto, 1994.

ROLNIK, R. **O que é cidade.** 4. ed. São Paulo: Brasiliense, 2012.

RÚBIO, M. R. B.; BERTOTTI, L. G. O cadastro territorial multifinalitário e gestão do território. **Ambiência – Revista do Setor de Ciências Agrárias e Ambientais.** v. 8. Ed. Especial. Guarapuava (PR), 2012. p. 742 - 756.

SAAD FILHO, A. A. **O valor de Marx: economia política para o capitalismo contemporâneo.** Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2011.

SABINO, M. O. **Reconstrução de coortes: métodos, técnicas e interfaces com a vigilância em saúde do trabalhador.** Campinas: Faculdade de Ciências Médicas/UNICAMP, 2009. (Dissertação de Mestrado).

SANTOS, D. M. **Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados.** São Carlos, SP: Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos/USP, 2002. (Dissertação de Mestrado).

SANTOS, J. S. S. **Paulínia – Urbanização, Saúde e Meio Ambiente.** Campinas: IG, 2006. (Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade.** São Paulo: HUCITEC, 1994.

\_\_\_\_\_. **Da política dos estados à política das empresas.** Palestra proferida em 14 de outubro, na Escola do Legislativo, dentro do curso de Formação Política – Ano II, 1997.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira.** 5. ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

\_\_\_\_\_. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção.** 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SÃO PAULO (ESTADO). **STM.** Plano Integrado de Transportes Urbanos da Região Metropolitana de Campinas (PITU RMC), 2006.

SEADE. **Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados.** PIB dos municípios paulistas 2000 – 2010. São Paulo: 2012. Disponível em: <[http://www.seade.gov.br/produtos/pibmun/pdfs/PIBMunicipal\\_2010.pdf](http://www.seade.gov.br/produtos/pibmun/pdfs/PIBMunicipal_2010.pdf)>. Acesso em: 19 de nov. de 2013.

\_\_\_\_\_. **Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados.** Perfil Municipal de Paulínia. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/perfil/perfil.php>>. Acesso em: 16 de fev. de 2013.

SHEPPARD, E. **Produção de conhecimento através do sistema de informação geográfica (SIG) crítico: genealogia e perspectivas.** In. Cartografias sociais e território / Henri Acselrad (Org.) Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2008.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, n.57, São Paulo: dez. 1980.

SILVA, G. S. da. **Avaliação do estado de degradação e capacidade de suporte na bacia do rio Atibaia – região de Campinas/Paulínia.** Campinas: Instituto de Química/UNICAMP, 2004. (Tese de Doutorado).

SILVA, J. X. da; ZAIDAN, R. T. **Geoprocessamento e análise ambiental: aplicações.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

SILVA, O. T. Renda fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do espaço urbano. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 1, p. 97-116, 2012.

SILVA, W. R. da. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina – PR. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) **Cidades médias: produção do espaço.** 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOARES, M. T. M. **O impacto da industrialização no sistema educacional de municípios agrários – A trajetória de Paulínia.** Campinas: Faculdade de Educação /UNICAMP, 2004. (Dissertação de Mestrado).

SOBARZO, O. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) **Cidades médias: produção do espaço.** 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos.** 3.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SPOSITO, E. S. **A vida nas cidades.** 2. ed. São Paulo: Contexto, 1996.

\_\_\_\_\_. **Geografia e Filosofia: a contribuição para o ensino do pensamento geográfico.** São Paulo: Editora UNESP, 2004.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização.** 16. ed. São Paulo: Contexto, 2012a.

\_\_\_\_\_. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: **A produção do espaço urbano.** CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) São Paulo: Contexto, 2012b.

TEOBALDO, I. N. C. A cidade espetáculo: efeito da globalização. **Sociologia: Revista do Departamento de Sociologia da FLUP.** v.XX, 2010. (p.137-148) Disponível em: < <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8791.pdf>> Acesso em: 05 de jul. de 2012.

TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M. Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. In: **II Congresso Internacional El Habitar.** Buenos Aires, 1999, Buenos Aires. Anales, 1999.

TREVISAN, F. L. **Segregação sócio-espacial na APA de Sousas e Joaquim Egídio: os condomínios fechados e o consumo de paisagens naturais.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2006. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

\_\_\_\_\_. **Geoprocessamento na administração municipal: análise sobre o processo de construção e atualização do Cadastro Imobiliário Urbano nas Prefeituras da Região Metropolitana de Campinas, SP.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2009. (Dissertação de Mestrado).

VASCONCELOS, P. de A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de Geografia Urbana: avanço ou recuo? In: **A produção do espaço urbano.** CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) São Paulo: Contexto, 2012.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Golbal Editora, 1986. Disponível em: < <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>>. Acesso em: em 21 de junho de 2013.

\_\_\_\_\_. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

WASSAL, L. J. **Urbanização descontínua: fronteiras e novas centralidades. Estudo de caso no município de Paulínia/SP**. Campinas: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/PUC-Campinas, 2011. (Dissertação de Mestrado em Urbanismo).

WILHEIM, J. Paulínia, uma cidade nova. In: WILHEIM, J. **Urbanismo no subdesenvolvimento**. Rio de Janeiro: Editora Saga, 1969.

\_\_\_\_\_. **Plano Urbanístico e de Desenvolvimento de Paulínia (SP)**. Jorge Wilhelm Consultores Associados, 1970. Disponível em < <http://www.jorgewilhelm.com.br/> > Acessado em 26 de set. de 2013.

ZEILER, M. **Modeling our World: The ESRI® Guide to Geodatabase Design**. Redlands: ESRI, 1999.

## APÊNDICE A – Histórico de aprovações de loteamentos populares e empreendimentos fechados

Loteamentos Populares	Bairro	Decreto/Lei de aprovação	Poder Público do Período	Proprietário do Terreno	Área Total
NÚCLEO HABITACIONAL JOSÉ PAULINO NOGUEIRA	Vila José Paulino Nogueira	LEI Nº 293, DE 13 DE ABRIL DE 1970	Administração de Vicente Amatte	não consta na lei	não consta na lei
JARDIM PRIMAVERA	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 841, DE 04 DE JULHO DE 1975	Administração de Dr. Reinaldo Calil	Norma Yazbek Sabbagh e outros	255.264,00m <sup>2</sup>
CONJUNTO RESIDENCIAL PRESIDENTE MÉDICI	Vila Presidente Médici	DECRETO Nº 858, DE 12 DE SETEMBRO DE 1975	Administração de Dr. Reinaldo Calil	Área pertencente a COHAB - Campinas	93.631,80m <sup>2</sup>
VILA NUNES	Jardim Planalto	DECRETO Nº 871, DE 03 DE NOVEMBRO DE 1975	Administração de Dr. Reinaldo Calil	José Nunes Lopes	134.455,59 m <sup>2</sup>
NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM FLAMBOYANT	Jardim Flamboyant	LEI Nº 713, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1980	Administração de Dr. Geraldo José Ballone	não consta na lei	não consta na lei
JARDIM MONTE ALEGRE - 1ª E 2ª ETAPAS	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 1596, DE 07 DE JULHO DE 1982	Administração de Dr. Geraldo José Ballone	Área pertencente a Companhia de Habitação Popular Bandeirante (COHAB-BD)	786.518,00m <sup>2</sup>
PARQUE RESIDENCIAL OURO NEGRO	Jardim Planalto	DECRETO Nº 1716, DE 21 DE OUTUBRO DE 1983	Administração de José Pavan	Área Pertencente a B.H.M. Empreendimentos e Construções S/A	123.740,00m <sup>2</sup>
JARDIM MORRO ALTO	Dona Edith de Campos Fávero	DECRETO Nº 2258, DE 27 DE AGOSTO DE 1987	Administração de Dr. Benedito Dias de Carvalho	Área pertencente à Municipalidade de Paulínia	221.103,00m <sup>2</sup>
JARDIM MONTE ALEGRE - 3ª ETAPA	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 2288, DE 22 DE OUTUBRO DE 1987	Administração de Dr. Benedito Dias de Carvalho	Área pertencente à Companhia de Habitação Popular Bandeirante (COHAB-BD)	160.422,09m <sup>2</sup> (Integrante de área maior de 786.518,00m <sup>2</sup> )
PARQUE JEQUITIBÁ I	Jardim Planalto	LEI Nº 1659, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1992	Administração de José Pavan Júnior	Propriedade da Municipalidade de Paulínia	11.965,99m <sup>2</sup>
MONTE ALEGRE 4ª E 5ª ETAPAS	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 3273, DE 20 DE AGOSTO DE 1993	Administração de Edson Moura	Área Pertencente a Companhia de Habitação Popular Bandeirante - COHAB/BD	não consta na lei
NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM LEONOR	Alto de Pinheiros	LEI Nº 1926, DE 28 DE JULHO DE 1995	Administração de Edson Moura	Propriedade da Municipalidade de Paulínia	320.709,55m <sup>2</sup>
PARQUE BOM RETIRO	Parque Bom Retiro	DECRETO Nº 4407, DE 21 DE MAIO DE 1998	Administração de Adélio Vedovello	Aropecuária Castelfranco LTDA.	842.187,12m <sup>2</sup>
JARDIM RESIDENCIAL TEREZA ZORZETTO VEDOVELLO (Cooperlotes)	Parque Bom Retiro	DECRETO Nº 4618, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1999	Administração de Adélio Vedovello	Cooperativa Regional de Habitação Popular - COOPERLOTES	466.267,68m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL SERRA AZUL	Nova Veneza	DECRETO Nº 4636, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2000	Administração de Adélio Vedovello	ENAHF - Empresa Nacional de Habitações Populares LTDA	não consta na lei
AMÉLIA DUARTE QUINTAL	Saltinho	DECRETO Nº 4756, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2000	Administração de Adélio Vedovello	Propriedade da Municipalidade de Paulínia	288.954,61m <sup>2</sup>
<b>Condomínios/Loteamentos Horizontais</b>	<b>Bairro</b>	<b>Decreto/Lei de aprovação</b>	<b>Poder Público do Período</b>	<b>Proprietário do Terreno</b>	<b>Área Total</b>
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS DE BETEL	Betel	DECRETO Nº 3288, DE 10 DE SETEMBRO DE 1993	Administração de Edson Moura	não consta na lei	não consta na lei
JARDIM OKINAWA	Parque Brasil 500	DECRETO Nº 4315, DE 22 DE OUTUBRO DE 1997 e DECRETO Nº 4546, DE 14 DE JUNHO DE 1999	Administração de Adélio Vedovello	Okinawa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	366.512,00 m <sup>2</sup>

Continuação

Condomínios/Loteamentos Horizontais	Bairro	Decreto/Lei de aprovação	Poder Público do Período	Proprietário do Terreno	Área Total
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALEMAC	Jardim Nossa Senhora Aparecida	DE MARÇO DE 1992 e DECRETO Nº 4652, DE 26 DE ABRIL DE 2000	Administração de Adélsio Vedovello	José Borges da Silva	40.000,00 m <sup>2</sup>
VILLA BELLA	Morumbi	DECRETO Nº 4696, DE 29 DE AGOSTO DE 2000	Administração de Adélsio Vedovello	Maria José Falco Salles de Oliveira e outros	4.850,00 m <sup>2</sup>
LOTEAMENTO GREEN VILLE	Betel	DECRETO Nº 4741 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2000	Administração de Adélsio Vedovello	Clovis Antonio Cabrino e outros	180.224,24 m <sup>2</sup>
RECANTO DAS FLORES	Jardim dos Calegaris	LEI Nº 2436, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2000	Administração de Adélsio Vedovello	não consta na lei	não consta na lei
CHÁCARAS PORTO DO SOL	Betel	LEI Nº 2438, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2000	Administração de Adélsio Vedovello	Desmembrada do Sítio São José	não consta na lei
RESIDENCIAL PAINEIRAS	Betel	DECRETO Nº 4916 DE 08 DE MAIO DE 2002	Administração de Edson Moura	Terras do Barão Agropecuária LTDA.	368.283,0472 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL JARDIM DOS MANACÁS	Betel	DECRETO Nº 4917, DE 08 DE MAIO DE 2002	Administração de Edson Moura	Terras do Barão Agropecuária LTDA.	207.978,8786m <sup>2</sup>
GRAN PARQUE HÉLIO MIRANDA (Residencial Terras do Fontanário)	Jardim Planalto	DECRETO Nº 4995 DE 07 DE OUTUBRO DE 2002	Administração de Edson Moura	Simone Miranda Goraieb e outros	433.803,03m <sup>2</sup>
METROPOLITAN PARK	Boa Esperança	DECRETO Nº 4996 DE 10 DE OUTUBRO DE 2002	Administração de Edson Moura	Odival Antonio Pazetti	299.567,641m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL PAULÍNIA PARK que mudou para RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE PAULÍNIA	João Aranha	DECRETO Nº 5030 DE 20 DE FEVEREIRO DE 2003	Administração de Edson Moura	Cacique Agrícola S/A	403.622,93m <sup>2</sup>
PORTAL DO SOL	São Bento	DECRETO Nº 5053 DE 28 DE ABRIL DE 2003	Administração de Edson Moura	Cortes Velloso Empreendimentos Imobiliários S/C LTDA.	78.000,00 m <sup>2</sup>
PARQUE SANTA ISABEL	Betel	DECRETO nº 5.185 DE 17 DE SETEMBRO DE 2004	Administração de Edson Moura	Yamaguchi - Participações & Negócios LTDA.	72.792,31 m <sup>2</sup>
JARDIM ALTO DA BOA VISTA	Jardim Fortaleza	DECRETO Nº 5210, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2004	Administração de Edson Moura	José de Carvalho Ayres Netto	92.540,00m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL AURORA	João Aranha	DECRETO Nº 5257, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2005	Administração de Edson Moura	Flávio Antonio Polpeta e outros	61.992,07m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL RAÍZES	São Luiz	DECRETO Nº 5258, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2005	Administração de Edson Moura	DMV Empreendimentos Imobiliários LTDA.	70.982,28m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL YPÊS que mudou para RESIDENCIAL DOS JACARANDÁS	Betel	DECRETO Nº 5317, DE 16 DE JUNHO DE 2005	Administração de Edson Moura	Terras do Barão Empreendimentos e Participações LTDA	66.388,1869m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL TERRAS DO CACIONEIRO	Parque Brasil 500	DECRETO Nº 5355, DE 14 DE SETEMBRO DE 2005	Administração de Edson Moura	LT - Labaki & Terci Negócios Imobiliários LTDA	456.178,13m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL VILLA LOBOS	Jardim Ypê	DECRETO Nº 5440, DE 19 DE JUNHO DE 2006	Administração de Edson Moura	Gencons Empreendimentos Imobiliários LTDA	237.736,25m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL YUCATAN	Parque Bom Retiro	DECRETO Nº 5441, DE 19 DE JUNHO DE 2006	Administração de Edson Moura	Gencons Empreendimentos Imobiliários LTDA	130.242,05m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL REAL PARK PAULINIA	Parque Brasil 500	DECRETO Nº 5477, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2006	Administração de Edson Moura	Maria José Fantinato Bertoldi e outros	462.929,05m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL ATHENAS	Jardim de Itapoan	DECRETO Nº 5496, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2007	Administração de Edson Moura	Dias Carvalho Construtora e Incorporadora LTDA	167.967,19m <sup>2</sup>

Condomínios/Loteamentos Horizontais	Bairro	Decreto/Lei de aprovação	Poder Público do Período	Proprietário do Terreno	Área Total
RESIDENCIAL VILAFRANCA	Betel	DECRETO 5498, DE 16 DE FEVEREIRO DE 2007	Administração de Edson Moura	Vilaf Franca Empreendimentos Imobiliários LTDA	115.330,00m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL VILLA BELLA	Jardim América	DECRETO Nº 5605, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2007	Administração de Edson Moura	Jandyra Pamplona de Oliveira ou sucessores	570.253,74m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL FIGUEIRA BRANCA	Betel	DECRETO Nº 5665, DE 23 DE JUNHO DE 2008	Administração de Edson Moura	Timbó Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	103.876,94m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL CAMPOS DO CONDE II	João Aranha	DECRETO Nº 5666, DE 23 DE JUNHO DE 2008	Administração de Edson Moura	Cacique Agrícola S.A.	307.866,18m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE	Santa Terezinha	DECRETO Nº 5737, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2008	Administração de Edson Moura	Andréa Margareti Carmelo Gazeta Pereira e outro	7.275,00m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO MAISON DE VILLE	Santa Terezinha	DECRETO Nº 5878, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2009	Administração de José Pavan Júnior	Andréa Margareti Carmelo Gazeta Pereira e outro	4.800,00m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO VILA TOSCANA	Santa Terezinha	DECRETO 5812, DE 15 DE ABRIL DE 2009	Administração de José Pavan Júnior	Edilson Rodrigues Júnior e outros	4.541,62m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO SMALLVILLE	Morumbi	DECRETO Nº 5887, DE 14 DE JANEIRO DE 2010	Administração de José Pavan Júnior	Andrea Margareti Carmelo Gazeta Pereira	2.698,62m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO QUINTA D'OLIVA	Morumbi	DECRETO Nº 5888, DE 14 DE JANEIRO DE 2010	Administração de José Pavan Júnior	Andrea Margareti Carmelo Gazeta Pereira	7.663,00m <sup>2</sup>
CONDOMINIO RESIDENCIAL SUNSET BOULEVARD	Jardim Ypê	DECRETO Nº 6224, DE 02 DE MAIO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Jd Mobravi Empreendimentos Imobiliários LTDA	41.032,34m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL JABUTICABEIRAS	Morumbi	DECRETO Nº 6321, DE 10 DE OUTUBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Gencons Sadtec Empreendimentos Imobiliários LTDA	4.875,00m <sup>2</sup>
CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA CLARA	João Aranha	DECRETO Nº 6344, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Requerido por TW Empreendimentos e Participações LTDA	23.181,28m <sup>2</sup>
CONDOMINIO RESIDENCIAL ASSA-HI	Betel	DECRETO Nº 6288 DE 28 DE AGOSTO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	ASSA-HI Empreendimentos Imobiliários LTDA e/ou sucessores	31.411,08m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL MONT SERRAT	Parque Brasil 500	DECRETO Nº 6358, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Irineu Nucci e Elza Tiziani Nucci e/ou sucessores	33.926,68m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL GRAMADO 01	Parque Brasil 500	DECRETO Nº 6359, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Irineu Nucci e Elza Tiziani Nucci e/ou sucessores	12.961,13m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL GRAMADO 02	Parque Brasil 500	DECRETO Nº 6360, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Irineu Nucci e Elza Tiziani Nucci e/ou sucessores	11.410,09m <sup>2</sup>
CONDOMINIO RESIDENCIAL BARÃO VILLE	Betel	DECRETO Nº 6502, DE 12 DE JULHO DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Barão Ville Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. e/ou sucessores	10.051,21m <sup>2</sup>
CONDOMINIO RESIDENCIAL JABUTICABEIRAS II	Santa Terezinha	DECRETO Nº 6503, DE 12 DE JULHO DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Mário de Tulio Bertuzzo e/ou sucessores	4.650,00m <sup>2</sup>
CONDOMINIO RESIDENCIAL JABUTICABEIRAS III	Santa Terezinha	DECRETO Nº 6504, DE 12 DE JULHO DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Mário de Tulio Bertuzzo e/ou sucessores	4.650,00m <sup>2</sup>
Condomínios Verticais	Bairro	Decreto de aprovação	Poder Público do Período	Proprietário do Terreno	Área Total
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA MARES	Morumbi	DECRETO Nº 4653, DE 02 DE MAIO DE 2000	Adelsio Vedovello	Renato José Fantinato	não consta na lei
MONTREAL	Jardim Ypê	DECRETO Nº 5075, DE 05 DE SETEMBRO DE 2003	Administração de Edson Moura	Planalto Incorporação e Administradora LTDA	4.504,40m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PEDRAS	Morumbi	DECRETO Nº 5268 DE 14 DE MARÇO DE 2005	Administração de Edson Moura	Planalto Incorporação e Administradora LTDA	13.390,50m <sup>2</sup>

Condomínios Verticais	Bairro	Decreto de aprovação	Poder Público do Período	Proprietário do Terreno	Área Total
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL EDIFÍCIO SUÉCIA	Jardim Ypê	DECRETO Nº 5482, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2006	Administração de Edson Moura	Planalto Incorporação e Administradora LTDA	3.042,42m <sup>2</sup>
SPAZIO PONTES DO RIALTO	Morumbi	DECRETO Nº 5713, DE 30 DE OUTUBRO DE 2008	Administração de Edson Moura	MRV Engenharia e Participações S/A.	4.850,00m <sup>2</sup>
SPAZIO PONTE NOVA	Morumbi	DECRETO Nº 5714, DE 30 DE OUTUBRO DE 2008	Administração de Edson Moura	MRV Engenharia e Participações S/A	5.000,00m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORENÇA	Jardim América	DECRETO Nº 5661, DE 06 DE JUNHO DE 2008	Administração de Edson Moura	Planalto Incorporadora e Administradora Ltda.	8.668,91m <sup>2</sup>
SPAZIO POEME	Jardim Vista Alegre	DECRETO Nº 5924, DE 13 DE ABRIL DE 2010	Administração de José Pavan Júnior	MRV Engenharia e Participações S/A.	3.910,27m <sup>2</sup>
SPAZIO PLENITUDE	Jardim Vista Alegre	DECRETO Nº 5925, DE 13 DE ABRIL DE 2010	Administração de José Pavan Júnior	MRV Engenharia e Participações S/A	2.225,60m <sup>2</sup>
PARQUE PADOVANI	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 6032, DE 10 DE JANEIRO DE 2011	Administração de José Pavan Júnior	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A	11.384,49m <sup>2</sup>
PARQUE PITÁGORAS	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 6062, DE 05 DE ABRIL DE 2011	Administração de José Pavan Júnior	MRV PRIME IV INCORPORAÇÕES SPE LTDA	15.000,00m <sup>2</sup>
PREMIERE MORUMBI CONDOMÍNIO CLUBE	Morumbi	DECRETO Nº 6172, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2011	Administração de José Pavan Júnior	Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário LTDA	19.400,00m <sup>2</sup>
PARQUE PATAGÔNIA	Vila Monte Alegre	DECRETO Nº 6242, DE 05 DE JUNHO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	PARQUE PATAGÔNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA	16.460,59m <sup>2</sup>
EDIFÍCIO MATIAS	João Aranha	DECRETO Nº 6353, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Eliseu Pereira Matias e/ou sucessores	232,49m <sup>2</sup>
VIVARE CLUB RESIDENCE	Parque Bom Retiro	DECRETO Nº 6356, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Gencons Empreendimentos Imobiliários LTDA. e/ou sucessores	5.880,00m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL ILHAS DO CARIBE	Santa Terezinha	DECRETO Nº 6363, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Gencons Empreendimentos Imobiliários LTDA. e/ou sucessores	10.214,77m <sup>2</sup>
ALTOS DO MORUMBI	Morumbi	DECRETO Nº 6379, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012	Administração de José Pavan Júnior	Planalto Incorporadora e Administradora Ltda. e/ou sucessores	10.361,62m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL VILLA DI ROMA	Santa Terezinha	DECRETO Nº 6483, DE 03 DE JULHO DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Antonio Carlos Balistiero Paggiaro e/ou sucessores	10.640,95m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL VILLAGIO PAGGIARO	Santa Terezinha	DECRETO Nº 6482, DE 03 DE JULHO DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Antonio Carlos Balistiero Paggiaro e/ou sucessores	10.061,10m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL BOSQUE VITA	Parque da Figueira	DECRETO Nº 6449, DE 15 DE ABRIL DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Gencons Empreendimentos Imobiliários LTDA. e/ou sucessores	4.333,25m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO SAN MARINO	Jardim Ypê	DECRETO Nº 6448, DE 15 DE ABRIL DE 2013	Administração de José Pavan Júnior	Gencons Empreendimentos Imobiliários LTDA. e/ou sucessores	3.438,37m <sup>2</sup>

Fonte: <https://www.leismunicipais.com.br/>  
 Org.: FARIAS, F. O. (2014)