DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

DANIEL MARCOS BARBOSA

# A OPERAÇÃO CONSORCIADA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI NA REGIÃO SUDOESTE DE CAMPINAS E OS IMPACTOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

**Campinas**
**2012**

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

DANIEL MARCOS BARBOSA

# A OPERAÇÃO CONSORCIADA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI NA REGIÃO SUDOESTE DE CAMPINAS E OS IMPACTOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Monografia de Conclusão de Curso apresentada ao Departamento de Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

**Orientador:** Prof. Claudete de Castro Silva Vitte

**Campinas**
**2012**

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

**TERMO DE APROVAÇÃO**

**Autor:** Daniel Marcos Barbosa

**Título:**

# A OPERAÇÃO CONSORCIADA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI NA REGIÃO SUDOESTE DE CAMPINAS E OS IMPACTOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

**Orientadora:** Prof. Dra. Claudete de Castro Vitte

PARECERISTA

_____
Claudete de Castro Vitte
Orientadora

Campinas, 30 de Julho de 2012.

Dedico este trabalho ao meu
pai, a minha família, e em especial,
aos meus sobrinhos e a Cristina

## AGRADECIMENTOS

Foram muitas as pessoas que estiveram ao meu lado durante a realização deste trabalho, me orientando, compreendendo, apoiando e rezando por mim. Estou certo de que sem a ajuda que recebi, não teria alcançado o resultado tão esperado.

Primeiramente agradeço a Deus, pela força, proteção e incansável assistência. O Senhor iluminou os meus caminhos nessa jornada, tirou minhas dúvidas e medos, levantou-me quando me encontrei abatido, sustentou-me em suas mãos e assim me permitiu ter chegado onde estou.

Agradeço aos meus pais Arnélio e Maria, por terem abdicado tantas vezes dos seus sonhos para correr atrás dos meus, por terem sido atenciosos, amigos e companheiros.

Agradeço à minha irmã, pela força de sempre e também pela incansável disponibilidade em me ajudar.

Aos amigos, obrigado pela cumplicidade, pelo carinho, abraços, risadas longas, diversão e apoio. Vou carregar na memória todos os bons minutos que passei com vocês e esperar ansiosamente pelos nossos reencontros.

A Professora Claudete, que me orientou neste trabalho, expresso os meus sinceros agradecimentos, profundo respeito e admiração, por ter colaborado imensamente na minha formação como geógrafo, por ter confiado no meu trabalho e por ter tido paciência sempre que se fez necessário.

Por fim, só posso dizer 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 meus ideais.

**ÍNDICE**

**RESUMO**..... 8

**INTRODUÇÃO**..... 9

**PARTE 1. REVISÃO TEÓRICA** ..... 12

CAPÍTULO 1. BREVE HISTÓRICO DA HABITAÇÃO NO BRASIL.....19

CAPÍTULO 2. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DA CIDADE DE CAMPINAS..... 20

CAPÍTULO 3. O ESPAÇO URBANO CAMPINEIRO E O SURGIMENTO DOS PRIMEIROS CONDOMÍNIOS..... 23

CAPÍTULO 4. O SURGIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS.....25

**PARTE 2. AS POLÍTICAS HABITACIONAIS POPULARES E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CAMPINAS** ..... 30

CAPÍTULO 5. DA IDEOLOGIA DA CASA PRÓPRIA, AO CRÉDITO E AO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO..... .....31

**PARTE 3. TRANSFORMAÇÕES URBANAS NA REGIÃO SUDOESTE DE CAMPINAS**...37

CAPÍTULO 6. A OPERAÇÃO URBANA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI..... 39

CAPÍTULO 7.TENDÊNCIAS DE EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL 40

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**..... 42

**ANEXOS....**..... 44

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**..... 76

**ÍNDICE DE ANEXOS, FIGURAS, FOTOS, GRÁFICOS E TABELAS**

ANEXO 1: Íntegra da Lei que instituiu "A OPERAÇÃO URBANA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI" ..... 41

ANEXO 2: Imagem da Implantação do Parque Linear do Rio Capivari e Equipamentos Públicos... 58
ANEXO 2.1: Imagem de Satélite da Região onde será implantado o Parque Linear do Rio Capivari59
ANEXO 3: Imagem de Satélite da Região Sudoeste de Campinas..... 59
ANEXO 4: Mapa das Diretrizes Macro Viárias de Campinas..... 60
ANEXO 5: Mapa de implantação os Eixos Verdes de Campinas..... 60
ANEXO 6: Eixos de Desenvolvimento apontados como estratégicos pela PMC..... 61
ANEXO 7: Imagens de Satélite do local de implantação do Parque Linear do Rio Capivari e as obras realizadas..... 61
ANEXO 7.1: Imagem de satélite da região em 2002..... 61
ANEXO 7.2: Imagem de satélite da região em 2005 ..... 62
ANEXO 7.3: Imagem de satélite da região em 2009..... 62
ANEXO 7.4: Imagem de satélite da região em 2010..... 63
ANEXO 7.5: Imagem de satélite da região em 2011..... 63
ANEXO 8: Fotos das obras de limpeza, preparação e instalação dos equipamentos públicos do Parque Linear do Rio Capivari..... 64
FIGURA 1 – Mapa de Distribuição das Regiões Administrativas do Estado de SP..... 26
FIGURA 2 – Mapa de Distribuição das Regiões de Governo do Estado de SP..... 27
FIGURA 3 – Mapa de Distribuição das Regiões Metropolitanas do Estado de SP..... 27
FIGURA 4 – Mapa da Região Metropolitana de Campinas.....28
FIGURA 5 – Mapa da Macrozona 4 de Campinas.....38
FIGURA 6 – As microrregiões de Campinas.....39
FOTO 1: Imagem do antigo uso do local..... 64
FOTO 2: Inicio das obras de regularização topográfica da área..... 64
FOTO 3: Máquina trabalhando na remoção do lixo e nivelamento do terreno. .....65
FOTO 4: Caminhões removendo lixo e entulho. .....65
FOTO 5: Limpeza de terrenos e córregos. .....66
FOTO 6: Regularização topográfica, obras de contenção e canalização de córregos afluentes do Rio Capivari. .....66
FOTO 7: Regularização topográfica, obras de contenção e canalização de córregos. .....67
FOTO 8: Canalização de córrego e implantação de Área de Preservação Permanente (APP). .....67
FOTO 9: Implantação de rede de esgoto.....68
FOTO 10: Obras de contenção do Rio Capivari. .....68
FOTO 11: Obras de contenção, transposição e canalização do Rio Capivari .....69
FOTO 12: Nova ponte sendo implantada sob o Rio Capivari.....69
FOTO 13: Máquina trabalhando na contenção do Rio Capivari .....70
FOTO 14: Colocação de contenções para redução dos solapamentos das margens. .....70
FOTO 15: Vista da área já bastante modificada pelo trabalho das máquinas e tratores. .....71
FOTO 16: Terreno sendo preparado para a implantação dos condomínios (verticais e residenciais)..71
FOTO 17: Homens trabalhando na canalização de córrego afluente ao Rio Capivari. .....72
FOTO 18: Avenida Marginal ao Rio Capivari em fase final de implantação .....72
FOTO 19: Avenida Marginal e canteiro central .....73
FOTO 20: Antigas instalações foram desmontadas dando lugar às obras da Avenida .....73
FOTO 21: Vista área da Avenida Marginal ao Rio Capivari .....74
FOTO 22: Vista aérea do Rio Capivari e Avenida marginal .....74
FOTO 23: Cruzamento da Avenida Marginal com a Avenida Ruy Rodrigues .....75
GRÁFICO 1 – Evolução do número de unidades financiadas com recursos do FGTS e do SBPE.... 34
GRÁFICO 2 – Evolução do volume de financiamentos com Recursos do FGTS e SBPE ..... 34
TABELA 1 – Tabela de necessidade de novas moradias..... 35

**RESUMO**

Esta pesquisa objetiva contribuir, em um contexto geral, com a compreensão da dinâmica atual do espaço urbano na região sudoeste de Campinas. Neste sentido, a investigação voltou-se para a criação do Parque Linear do Rio Capivari e as transformações urbanas que lá se delineiam. A microrregião dos bairros Jardim Santa Lúcia, Santa Terezinha, Morumbi, Telesp, Campos Elíseos, Jardim Capivari, Yeda e Vila União vem passando por uma forte atuação da Prefeitura no sentido de dotar a região de melhor infraestrutura de acessos, lazer e serviços por meio de parcerias público-privadas. A origem desta região, a partir da década de 1940, e destes bairros, em particular, remonta ao período do surgimento dos loteamentos mais afastados do que se tinha na época como "centro da cidade". A construção do Aeroporto de Viracopos, a criação do Distrito Industrial de Campinas (DIC's), e devido a toda a malha rodoviária ali existente e a consequente chegada das indústrias pesadas, principalmente automobilística, de máquinas e de bens de capital, demandaram a criação de bairros para moradia de trabalhadores e de tantos outros que vieram para Campinas em busca de melhores condições de vida. Por meio da COHAB, vários bairros foram criados, numa região marcada pela exploração precária de argila ao longo do curso do Rio Capivari, que ali corta a região, para a produção de telhas e tijolos cerâmicos. Na medida em que a cidade crescia e se criava empregos, vários outros bairros surgiram sem qualquer planejamento ou ordenamento, com ocupações precárias, sem infraestrutura, em especial saneamento básico. Os bairros mais recentes surgiram concomitantes a um momento de total declínio e abandono das cavas de argila e sucateamento das cerâmicas, pelas dificuldades de manutenção num mercado mais competitivo, e com maiores restrições impostas pela legislação ambiental e principalmente pelo aparecimento de novas tecnologias de produção industrial. As antigas famílias, agora já em suas segundas, terceiras e até quarta gerações, não conseguiram se manter na antiga atividade produtiva, já que muitas fábricas tiveram forte declínio de venda e muitas faliram, sendo que poucas ainda restam. Do apogeu da criação dos DIC's, do aparecimento das invasões, passando pelo abandono das fábricas de cerâmicas surgiu o Parque Linear do Rio Capivari a partir da opção de alguns antigos proprietários em lotear e por meio de uma parceria público-privada, um sofisticado modelo de Operação Urbana Consorciada, cuja finalidade primeira é sem dúvida a de valorizar aquela parte da cidade para fins imobiliários. Em resumo, dar um novo sentido, remodelar, renovar, mudar, criar. Para vender. É o que observamos nesta pujante Campinas dos últimos tempos.

**Palavras-Chaves**: Produção do espaço urbano; Campinas; Parque Linear; Mercado imobiliário.

## INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como objetivo central o entendimento sobre os processos de produção do espaço urbano e sua constante reprodução no município de Campinas.

A justificativa para a escolha desta cidade deve-se ao fato de ser um município de importância histórica, com uma economia dinâmica, núcleo da região metropolitana, que conta com importante polo de tecnologia e pesquisa, com uma ampla rede de serviços, com posição estratégica, já que seu território é cortado pelas principais rodovias do Brasil e por vir recebendo grandes investimentos no setor imobiliário, cerne do presente estudo.

Neste contexto, pontuaremos também os problemas existentes em Campinas com a expansão das favelas, o crescimento das invasões, das ocupações ilegais e dos conjuntos habitacionais de baixo padrão e seus flagelos sobre a vida cotidiana de parcela significativa da população.

A partir de uma revisão teórica sobre as quais se assentam uma importante discussão sobre urbanização, produção do espaço, mercado imobiliário, papéis do Estado e reconfiguração urbana, resgataremos os primórdios da criação do Parque Linear do Rio Capivari na região Sudoeste de Campinas.

Criado a partir da Lei Complementar nº 12 de 17 de Dezembro de 2004 (ANEXO 1), foi estabelecido para este trecho da cidade a chamada Operação Urbana Consorciada Parque Linear do Capivari, projeto este que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, com a participação dos proprietários e moradores da região, visando a transformação urbanística, social e ambiental, com vistas à melhoria das condições sócioespaciais, para aquela que até recentemente é uma das regiões mais degradadas da cidade de Campinas.

A região sudoeste de Campinas e notadamente os bairros que serão expostos no presente trabalho são berço da indústria ceramista da cidade que fica as margens do rio Capivari, que corta a cidade neste ponto. Este rio nasce na cidade de Jundiaí (Estado de São Paulo), numa fazenda de propriedade particular chamada Bela Vista, em um vale onde, de um lado fica a mata nativa e de outro, uma plantação de uvas. Por isso suas águas são límpidas e cristalinas, mas, ao seguir seu leito vai recebendo afluentes de cidades vizinhas, pertencentes à região de Campinas e Piracicaba, os quais recebem resíduos industriais e dejetos, além do cultivo, em suas margens, da cana de açúcar e outras culturas que contribuem para sua poluição e assoreamento do rio. Era deste rio que as cerâmicas extraíam a argila e, em alguns pontos, areia para atividade ceramista. Todas essas cerâmicas estavam alocadas ao longo deste trecho do rio, no entanto esta prática ficou cada vez mais obsoleta por conta da implementação de outras práticas de produção, principalmente aquelas relativas à parte logística e aos fornos que não permitiam grande produtividade.

Com a decadência daquela atividade econômica, aquele trecho da cidade ficou abandonado desde o final da década de 1990. E passou a surgir inúmeros depósitos de lixo, entulho, botas-fora e

depósitos clandestinos de materiais inertes. Com aproximadamente sete milhões m², e totalmente deixada a esta sorte e sem qualquer intervenção da Prefeitura, foi sendo então engendrado pelos proprietários um meticuloso plano de ações, chamado inicialmente de "programa de intervenções", a ideia foi justamente a recuperação das margens do Rio Capivari e a implantação de equipamentos públicos que propiciassem lazer e uma nova paisagem para a local.

Todo este conjunto de ações que foi e vem sendo executado na região, como veremos, não é fruto, em si só, do desejo de recuperação ambiental da região, identificamos por trás deste ambicioso projeto a clara ideia de se dotar a região de um novo valor, através de novos preços advindos de novos usos da terra.

Nos últimos anos, o Brasil, e a região de Campinas em particular, vem passando por uma grande expansão no mercado imobiliário. São várias as razões para esta notável euforia do mundo dos negócios. Podemos citar como importantes razões: contexto econômico brasileiro promovido pelo Plano Real desde 1994, mudança do Código Civil em 2002, abertura de capital na Bolsa de Valores de SP (Bovespa) por grande parte das construtoras e incorporadoras do país e mais recentemente o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) frente à crise internacional de 2008-2009.

O Brasil com a implantação do Plano Real, a partir de 1994, se consolidou como força econômica entre várias nações emergentes, casos de China, Índia e Rússia, que passaram a demandar fortemente bens de capital, de consumo e principalmente commodities agrícolas e minerais, o que alavancou a dinâmica econômica brasileira, fazendo com que o país adquirisse importância mundial. E certo que tivemos algumas crises pontuais, como a do México em 1995, em 1998 na Ásia, 1999 na Rússia, em 2002 temores nas eleições brasileiras, e em 2008 a crise do crédito subprime nos EUA, que culminaram em desvalorização da nossa moeda em relação ao dólar e certa aversão ao risco de crédito brasileiro, mas, no período o país experimentou um período de razoável crescimento econômico.

Parte deste crescimento econômico é proveniente de um importante incremento das exportações e das políticas de distribuição de renda. Num período pós-inflacionário, o Brasil passou a viver uma realidade de forte consumo, que não se limitou a bens de consumo não duráveis, mas também o de bens de consumo duráveis. Com esta engrenagem se movimentando e além desse panorama econômico mais favorável ao Brasil, um fator impactou muito no mercado imobiliário brasileiro: a mudança do Código Civil Brasileiro em 2002. Mas o que teria ocorrido para isso impactar o mercado da casa própria ?

A partir de 2003/2004, muitas construtoras e incorporadores abriram seu capital na Bolsa de Valores em São Paulo, por meio da oferta pública inicial de ações (IPO, na sigla em inglês), isto fez com que estas empresas ficassem altamente capitalizadas e com grande apetite de investimentos em

empreendimentos imobiliários, esta corrida fez com que os preços dos terrenos e áreas disponíveis para incorporação disparassem. Esta alavancagem, isto é, a necessidade de superação de resultados sobre resultados, promoveu um forte aquecimento no setor da construção civil a índices jamais vistos e inegavelmente esta nova sistemática propiciou o aumento da confiança dos agentes e bancos investidores, surgindo assim inúmeros fundos imobiliários interessados em aplicar seus recursos neste novo nicho de mercado.

Mas o que o Código Civil tem a ver com isto? A resposta é particularmente simples: na medida em que o Código Civil estabeleceu novas premissas para a cidadania, rapidamente órgãos e agentes econômicos, sensíveis a estas mudanças, trataram de se aproveitar da nova sistemática de garantia do novo Código Civil. Financiar é comprar um bem servindo o próprio bem de garantia pela dívida. Antes do presente Código, financiar um imóvel era caro, difícil, o crédito escasso e inacessível para a esmagadora maioria da população. Os bancos e agentes financeiros dificultavam ao máximo o fornecimento de crédito na linha imobiliária, justamente por não confiarem que o dinheiro emprestado tinha um 'lastro' garantidor. Também porque historicamente o Brasil apresentou incontáveis mudanças de moeda, o que juntamente com a inflação acarretava aos bancos extensos e complexos processos judiciais de questionamentos e reclamações de dívidas indevidas e retomadas problemáticas. A inadimplência, sempre existente, encontrava nos processos morosos da justiça salva-guardas para que os processos de execução e retomada dos imóveis hipotecados fossem executados. Sabe-se que, antes do presente Código Civil, um banco levava até dez anos para retomar um imóvel por via judicial, e só então poderia vendê-lo em leilão para retomar o capital dado em empréstimo, isto quando este processo não era impugnado, suspenso ou embargado. Portanto, poucos bancos se dispunham a entrar em tão complexo e pouco lucrativo mercado. Por outro lado, financiamentos de outras espécies eram cada vez mais difundidos no Brasil, principalmente para aquisição de veículos, justamente por que se praticava uma modalidade muito mais favorável à garantia do crédito: a alienação fiduciária.

Concomitantemente, os bancos vislumbraram que os imóveis estavam atravessando um período de forte valorização, em ambiente financeiro mais seguro, e agora a legislação permitiria que um imóvel também fosse financiado através da alienação fiduciária, que em síntese permite aos bancos, em caso de inadimplência iniciar o processo de retomada do bem muito mais rápido.

Ora, se banco vive de crédito e de garantias consistentes frente ao capital emprestado, com a extinção das altas taxas de inflação e inadimplência, financiar imóveis se tornou um produto de vitrine dos bancos.

Vários foram os pacotes de incentivo. Inicialmente, se tornou facultativo aos bancos a correção dos financiamentos pela TR (Taxa Referencial), possibilitando a concessão de financiamentos a taxas pré-fixadas, os prazos de pagamento foram dilatados e rapidamente houve forte aquecimento da construção civil. Estas alterações foram ainda mais impulsionadas quando o

Conselho Curador do FGTS possibilitou a Caixa Econômica Federal subsidiar estes financiamentos (MELO, 2009).

Para compreendermos os impactos destes componentes numa escala mais local será necessário refletir sobre algumas questões teóricas. A cidade que é produzida e consumida pelos mais diferentes grupos e classes sociais. O espaço urbano que também é mercadoria, precificado por seu valor de troca, e não por seu valor de uso e a localização que é sempre um importante atributo da valorização do solo urbano, ganha crescente importância.

É neste sentido que este trabalho procurou mostrar os impactos que a região do Parque Linear do Rio Capivari vem passando e quais as tendências para o mercado imobiliário local. Uma região antes estagnada e nunca disputada, ocupada por pessoas de baixa renda e pequeno poder aquisitivo, agora passa a integrar esse complexo e nebuloso mercado da especulação imobiliária, ainda dominado pela ideologia da casa própria, mas em uma nova fase da segregação sócio-espacial que visa agora construir uma nova história e gerar lucros.

## PARTE 1. REVISÃO TEÓRICA

Para uma melhor compreensão da dinâmica do mercado imobiliário de uma cidade é importante compreendermos os principais agentes produtores do espaço, sua relações e influências.

"As formas espaciais são produto de intervenções teleológicas, materializações de projetos elaborados por sujeitos históricos e sociais. Por trás dos padrões espaciais, das formas criadas, dos usos do solo, das repartições e distribuições, dos arranjos locacionais, estão concepções, valores, interesses, mentalidades, visões de mundo. Enfim, todo o complexo universo da cultura, da política e das ideologias." (MORAES, p.16, 2002).

Segundo Corrêa (2000), a complexidade de ação dos agentes sociais implica em um processo contínuo de reorganização e produção do espaço, incorporando novas áreas, adensando outras, realocando espaços, mantendo o espaço urbano fragmentado e articulado. Ainda segundo este autor, os principais agentes produtores do espaço são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos excluídos.

Maria Lúcia Falconi da Hora (1998) afirma que há a necessidade de compreendermos a evolução histórica em relação ao nível de desenvolvimento das forças produtivas, os estágios da divisão territorial e social do trabalho, as transformações políticas e sociais ocorridas em determinada época, as manifestações culturais e estéticas, as revoluções e contra-revoluções ideológicas e o conhecimento filosófico e especulativo, para que, enfim, possamos compreender a produção do

espaço urbano. Assim, podemos concluir que, a urbanização é um processo que se materializa na cidade ao longo da história da mesma.

Para Mark Gottdiener (apud MELO, 2009), o capitalismo por si só não foi o motivo produtor do espaço urbano, mas a análise do contínuo desenvolvimento deste sistema revela a materialização do sistema no espaço, provocando mudanças estruturais na organização social nas cidades.

A discussão sobre o ambiente construído nos remete a questão da cidade como objeto de acumulação, ou seja, a produção do ambiente construído ─ a produção material da cidade ─, que implica numa materialidade funcional tanto para a população ─ através da produção de equipamentos de infraestrutura como casas, ruas, sistemas de esgoto e também de serviços urbanos como saúde e escolas ─ como também para o capital ─ em nosso caso específico a produção imobiliária tanto para os capitais como a residencial ─ nos remete no final a duas questões: em primeiro lugar que o uso capitalista da cidade é o que vai determinar as condições do ambiente construído, criando a partir daí os circuitos para a acumulação de capital; e em segundo lugar, que a cidade capitalista é produzida através do conflito, onde os agentes sociais estão o tempo inteiro lutando pela produção do espaço (HARVEY, 2005). O poder de organizar o espaço se origina em um conjunto complexo de forças mobilizado por diversos agentes sociais. É um processo conflituoso, ainda mais nos espaços ecológicos de densidade social muito diversificada. Numa região metropolitana, devemos considerar a formação da política de coalizão, a formação da aliança de classes, como base para algum tipo de empreendedorismo urbano. Logo, o ambiente construído segundo Harvey serve tanto para o capital fixo, que são aqueles elementos utilizados para a produção (ferrovias, fábricas) e reprodução do capital, e também, ao fundo de consumo ─ em Marx esse fundo de consumo corresponde ao capital variável, está relacionado a força de trabalho ─ que são utilizados no consumo (ruas, passeios). O conflito urbano nesse sentido é marcado por dois elementos: a ideia de mínimo ─ as necessidades básicas ─, esse mínimo é definido socialmente e, vai se modificando ao longo do tempo que é definido no conflito; e, há a dimensão subjetiva da necessidade do capital que é o consumo atrelado aos desejos. Portanto, quando se produzem novas mercadorias, consequentemente está se produzindo o consumo e aumentando o desejo de "possuir". Enfim, o espaço social como objeto de luta, luta pelo poder.

Em relação à problemática da utilização capitalista da terra, para Marx (apud CUNHA, 2009):

> "a propriedade fundiária supõe que certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas privativas de sua vontade particular, com exclusão de todas as demais vontades. Isto posto, trata-se de esclarecer o valor econômico, isto é, a valorização desse monopólio na base da produção capitalista. Para isso em nada

> contribui o mero poder jurídico desses proprietários, de usar e abusar de porções deste planeta. O emprego delas depende por inteiro de condições econômicas que não se subordinam a vontade deles. A própria concepção jurídica significa apenas que o proprietário lida com a terra do mesmo modo que o faz com as mercadorias o respectivo dono; e essa concepção ─ a ideia jurídica da propriedade privada livre ─ só aparece no mundo antigo na época da dissolução do organismo social, e, no mundo moderno, com o desenvolvimento da produção capitalista".

De início, é preciso afirmar que a terra ─ no sentido marxista ─ não é uma mercadoria por não estar inserida na lógica de produção do valor: mais-valia e exploração da força de trabalho. A terra em si não possui um valor porque a essência do valor está no trabalho, o preço de um produto decorre do valor do trabalho que é imposto às coisas. No entanto, o direito de monopólio de uso sobre a terra é o que vai lhe dar valor, ou seja, tudo aquilo que não é reprodutível é monopolizado. A terra somente adquire valor a partir do uso capitalista, pois, é o capital quem gera o valor para a terra na medida em que o preço da terra se define a partir de seu uso para a acumulação de capital. Quanto ao preço da terra, a sua definição se dá de acordo com a disputa entre o uso de capitais por aqueles que detêm o monopólio. Enfim, a terra deve ser entendida como uma condição da produção que não é produzida pelo capital, mas, que, no entanto, produz valor a partir do monopólio sobre ela. A isso chamamos de Renda Absoluta, que é resultante da apropriação privada da terra e, é determinada a partir da diferença entre o preço de produção e o preço de mercado. Podemos nos fazer valer ainda das palavras de Marx para essas questões:

> "entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos. Uma vinha onde se obtém vinho de qualidade excepcional e que só pode ser produzido em quantidade relativamente reduzida proporciona preço de monopólio. O excedente desse preço sobre o valor do produto é determinado unicamente pela riqueza e pela paixão dos bebedores requintados, e em virtude de tal preço o viticultor realiza importante lucro suplementar. Esse lucro suplementar que deriva do preço de monopólio

> converte-se em renda e sob esta forma cabe ao proprietário da terra, em virtude de seu direito sobre esse pedaço do globo terrestre dotado de qualidades especiais. O preço de monopólio gera aí a renda". (apud CUNHA, 2009)).

De acordo com RIBEIRO (1997), podemos afirmar que a lógica da produção imobiliária se constitui sob as bases da captura da renda de monopólio:

> "Que significa o resultado de condições singulares de produção que geram valores de uso singulares, pois alguns objetos não têm o seu preço determinados pela lei do valor, mas o seu preço se impõe através das necessidades, desejos e capacidade de renda dos compradores."

Ou seja, aqueles que detêm o monopólio sobre a terra conseguem gerar mais renda a partir da apropriação da escassez relativa de bem-estar urbano, pois, como dissemos anteriormente, a terra é um bem não reprodutível. Isso implica em dois fatores com relação à produção de moradias: que a escassez do solo urbano é produzida socialmente, por determinados agentes sociais que detém o monopólio sobre a terra; e, que a partir daí, temos uma distribuição desigual com relação ao espaço das moradias, terminando por produzir uma divisão social e simbólica da cidade, já que em se tratando de moradias, a localização e a limitação da oferta do bem (no caso a terra) é um elemento importante na diferenciação de preços dos imóveis. As condições para a produção capitalista da habitação como foram aqui retratadas se constituem da seguinte maneira: a oferta por habitação depende da oferta de solo urbano e também da oferta de capital de crédito que, é um processo controlado por determinados agentes que estão produzindo diretamente o ambiente construído, como o construtor, o proprietário da terra, o financiador e o incorporador imobiliário. A assertiva de RIBEIRO (apud CUNHA, 2009), é para o fato de que há demandas diferentes por solo urbano, que se definem, por um lado, pelas condições específicas de valorização dos capitais e, por outro lado, pela importância diferente da localização para cada um deles, faz com que haja uma tendência a se construir uma hierarquia de mercados fundiários em função dos produtos finais, e, consequentemente, uma hierarquia de uso do solo urbano. (CUNHA, 2009).

Concretamente, a manifestação da tendência a uma divisão econômica do espaço é o fato de que 'o solo e suas melhorias são frequentemente valorizados de acordo com seu melhor e mais alto uso' (HARVEY, apud CUNHA, 2009), tendo menor importância o seu uso real. Isto pode ser percebido na prática concreta dos agentes econômicos, por exemplo, quando o proprietário de um imóvel prefere retê-lo deteriorado a fazer melhorias e alugá-lo a um preço maior, porque sabe que, em decorrência de transformações na divisão econômica do espaço, sua propriedade alcançará,

futuramente, preços superiores (na venda ou no aluguel) em função de ser procurada para fins comerciais. (CUNHA, 2009).

O incorporador imobiliário pode ser definido como aquele que administra, é o articulador, o produtor do empreendimento. Podemos chamá-lo de capitalista comercial. Ele é o responsável pela compra do terreno, financiamento do crédito para a construção e a comercialização do projeto. O incorporador também é o responsável pela aceleração da aplicabilidade do capital na produção de moradias. Daí, por ficar à seu critério a definição do processo de produção ─ por deter uma parcela do espaço ─ que está relacionado às questões arquitetônicas, de localização e econômico-financeiras do projeto, se torna possível a produção de um sobrelucro de localização: a transformação do uso do solo ─ o incorporador compra um terreno com um determinado valor, o transforma ao garantir a construção de determinada edificação e, vende o produto por um preço maior do que quando o comprou.

A função de gestão do capital de circulação é exercida pelo incorporador. Ele é a chave em todo o processo de produção e circulação, na medida em que permite a transformação de um capital-dinheiro em terreno e edificação. Isto significa que, diferentemente dos outros ramos de produção, as decisões-chave da produção não são tomadas integralmente pelo "capital produtivo". Será o capital de incorporação que operará o controle de transformação do capital-dinheiro em mercadoria-mercadoria, dirigirá o processo de produção e assegurará o retorno do capital moradia novamente em capital-dinheiro. Entretanto, os agentes incorporadores exercerão esta função de formas diversificadas, de acordo com as inserções de cada um no sistema de financiamento e segundo a articulação destes agentes com outros processos econômicos (RIBEIRO, 1997, apud CUNHA 2009).

Ao definirmos o incorporador como agente suporte de um capital de circulação, que financia a produção e a comercialização, nós o entendemos como um capitalista comercial cuja função é acelerar a rotação do capital de construção, permitindo o investimento nesta esfera de produção. Ou seja, ele encomenda à empresa de construção a produção de moradias e se encarrega de comercializá-las. O lucro do incorporador é, então, constituído pelo lucro médio determinado pela taxa média aplicada sobre o capital que paga a construção.

O papel desempenhado pelo capital incorporador com relação à produção de moradias é ativo na medida em que ele não apenas trabalha com a função de vender ou alugar um determinado imóvel. A sua participação é fundamental para a dinâmica imobiliária por cumprir com o papel de promotor, gestor e comercialização dos empreendimentos imobiliários. O capital incorporador é o articulador no processo de produção de moradias por estabelecer relações com os outros agentes da produção, mobilizando os diversos capitais. É ele quem adquire o terreno, propõe o tipo de empreendimento que virá a ser realizado, viabiliza a contratação de empresas responsáveis pela construção e também, produz condições para que a moradia possa ser vendida ao trabalhar para que o capital de empréstimo

participe do empreendimento, financiando a compra das moradias ou entregando o projeto para algum capital imobiliário.

De acordo com Abramo (1988):

> "O capital incorporador é o 'maestro' da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário, é ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade, etc) a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos".

Flávio Villaça (1978) afirma que a organização espacial urbana é resultado de um processo ligado às atividades da terra. Este processo é caracterizado pelas transações entre proprietários de imóveis e pessoas que querem comprar ou alugar espaços para formar residência e estabelecer negócios.

É a constante batalha do solo urbano para seus múltiplos usos. A propriedade privada no capitalismo gera renda, se assemelha ao capital e ganha valor e consequentemente preço na medida em que recebe a incorporação de benesses, quer seja por sua localização, vontades particulares, eixos de desenvolvimento ou forças políticas.

Mas estes agentes ou o produto de suas ações variam no tempo e no espaço, de acordo com os contextos e realidades, mas, inegavelmente, o que temos visto nos últimos anos é a intensificação do capital industrial, financeiro e imobiliário, cada vez mais integrados, produzindo novos espaços e gerando mais e mais especulação imobiliária.

O que observamos é a prática da promoção imobiliária da terra em prol de empreendimentos com preços elevados, que oferecem em seu conjunto acessibilidade, segurança, amenidades naturais ou nem tanto, mas com o proposito único de oferecer qualidade de vida. É assim que os proprietários fundiários buscam alcançar a maior renda da terra. Buscam investimentos públicos que viabilizem e/ou que realizem este lucro.

Em parte, esta infraestrutura sempre veio do Estado, como agente normatizador, foi sempre ele que possuiu os elementos e autonomia necessária a estes processos, principalmente via

desapropriações, regulamentações, planos diretores, leis e regras de parcelamento do solo, investimentos públicos direcionados, implantação de redes, obras, impostos.

O que se nota é que o poder destes agentes está sempre vinculado a uma tentativa de se identificar as vocações do solo urbano, ou a de se transformar o rural em urbano uma vez que a expropriação por meio da desapropriação é sempre mais barata ou menos custosa nessas áreas, mas, uma vez identificada a potencialidade do local, os empreendimentos são criados de acordo com o nicho social a ser alcançado. Não raro nota-se o claro objetivo de se alcançar os maiores resultados possível. O Estado em seus três níveis: municipal, estadual e federal atua mediante as relações políticas que são estabelecidas e o resultado é sempre a busca pela maior arrecadação possível por meio dos impostos.

Segundo Corrêa (2000), a atuação do Estado, se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, ou seja, acumulação, reprodução das classes, ou tentativa de elevá-las, mas o que se nota é a ampliação da segregação urbana.

Como a seletividade pelos melhores locais é muito grande, o grupo mais carente, ou melhor, as classes sociais mais baixas, só encontram êxito através de alguma mobilização social. Marginalizadas do mercado formal, esta camada da população fixa-se onde lhes sobra, nos vazios deixados a margem do interesse do lucro muitas vezes pelas dificuldades técnicas que estes poucos locais oferecem: áreas contaminadas, mananciais, fortes declividades, áreas alagadiças, beiras de encostas. Portanto, apenas através de alguma mobilização é que uma pequena parte deste grupo consegue participar de programas habitacionais.

Estas muitas facetas da produção do espaço, segundo Harvey (1980), são complexas na medida em que não são concebidas de uma única forma, pois cada agente concebe de forma individual a conceituação de valor de uso do solo.

A relação que norteará o estudo aqui proposto é essa relevante interação de Estado e do urbano, já que as ações para produção e reprodução do espaço urbano ocorrem na forma de ações de poder público.

O fenômeno de significativa importância que trata Corrêa (2000) e presente no trecho da cidade de Campinas aqui estudado é a ação dos agentes imobiliários, dentre eles: proprietários de terras, a Prefeitura, incorporadores, construtoras e outros, atuando de forma complexa, porém estruturada, cujo objetivo, como já antecipamos, é o de dar um novo “horizonte“, uma nova “potencialidade”, uma nova “organização espacial urbana” a região conhecida como “Cerâmicas/Rio Capivari”.

## CAPÍTULO 1. BREVE HISTÓRICO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

Até a década de 1930, a produção habitacional era responsabilidade da iniciativa privada, quando a economia ainda era baseada em atividades de agroexportação. A partir da década de 1930, a industrialização brasileira constituiu um novo caminho para o desenvolvimento e levou à modernização dos centros urbanos, demandados por infraestrutura, por parte da crescente chegada de pessoas às cidades para trabalharem na indústria (MARICATO, 1997).

No primeiro governo de Getúlio Vargas foram construídos os primeiros conjuntos habitacionais para determinadas categorias profissionais. Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular cujos objetivos eram a construção de moradias, o apoio à indústria de materiais de construção e a implementação de projetos de saneamento. Entretanto, desde a sua criação até 1964, quando foi extinta, não chegou a produzir mais do que 17 mil unidades. Em 1950 a industrialização brasileira entrou em nova etapa, mediante a produção de bens duráveis e bens de produção, com a consequente massificação do consumo. Neste período, a provisão habitacional foi fortemente controlada pelo Estado, que legislava sobre concessões de créditos para a indústria da construção civil e regulação dos alugueis privados.

No período 1940 a 1960 a população brasileira passou de 41 milhões de habitantes para 70 milhões, com sua taxa de urbanização saltando de 31% para 45% (MARICATO, 1997). Esse vigoroso crescimento correspondeu também a um grande aumento no número de assentamentos ou loteamentos irregulares nas cidades, visto que o poder público e a iniciativa privada não conseguiam atender a demanda.

Logo após a tomada do poder pelo regime militar, em 1964, foi criado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) para atender às demandas de investimentos habitacionais. O gigantesco investimento de recursos financeiros no setor ocasionou a mudança na estruturação urbana nas grandes cidades por meio da verticalização das edificações. No âmbito deste sistema, o Banco Nacional de Habitação (BNH) era sinônimo de presença estatal centralizadora na área da produção e distribuição habitacional no período 1964 a 1986 (Caixa Econômica Federal, 1990).

Tal dinâmica deste sistema se devia ao financiamento do mercado imobiliário por meio da concessão de crédito e utilização do capital de FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) dos trabalhadores. O mercado, então, foi dividido, um mais voltado às classes de maior renda, que buscavam crédito direto dos agentes financeiros, e outro dirigido aos setores de baixa renda que acessavam as Companhias de Habitação.

Entretanto, estes dois segmentos seguiram a lógica privada, baseando-se na capacidade financeira do consumidor arcar com aquele compromisso (parcelas do financiamento) para ter acesso à moradia. Com isto, o SFH foi incapaz de prover habitação a todos os grupos sociais, mas teve

importante participação na recuperação da economia brasileira, na medida em que foi grande indutor de investimentos em saneamento público.

Já na década de 1980, a crise econômica e o arrocho salarial refletiram na baixa capacidade financeira dos consumidores em assumir novos financiamentos e a consequente inadimplência levou o BNH a sua extinção. Cálculos atualizados dão conta de que hoje este rombo seria de aproximadamente R$ 100 bilhões. Isto gerou a necessidade de uma reformulação no setor habitacional. Coube à Caixa Econômica Federal o papel de operadora do FGTS e ao Banco do Brasil o papel de custodiante dos depósitos da caderneta de poupança. A nova política habitacional passou a ser direcionada a aquisição de lotes já urbanizados. Uma parceria com as Prefeituras deixou a cargo dos compradores a responsabilidade pela construção das moradias. Isto visou resolver principalmente uma disponibilidade limitada de crédito.

Esta dinâmica levou as unidades federativas (os estados) e Municípios a se adequarem ao setor habitacional que crescia. Portanto, Ministério, órgãos, secretarias e afins foram criadas para comandarem as políticas habitacionais. Mas a crise inflacionária da década de 1980 fez com que a problemática da pobreza se intensificasse pela ausência de políticas públicas e melhor distribuição de renda.

## CAPÍTULO 2. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DA CIDADE DE CAMPINAS

Para uma melhor compreensão do estudo em questão é necessário compreendermos o espaço urbano de Campinas, município que o Parque Linear esta inserido. Neste sentido, faremos uma breve contextualização histórica do munícipio, o que demonstrará o encandeamento de políticas e ações articuladas na cidade.

A origem do município de Campinas, remonta ao século XVIII, quando a região era passagem dos bandeirantes para Goiás, o chamado Caminho dos Goiáses. O estabelecimento de uma vila para fornecimento de bens de consumo para estes viajantes pode ser entendido como a primeira atividade econômica da então Freguesia de Nossa Senhora das Campinas do Mato Grosso de Jundiaí. Mas a primeira atividade econômica importante foi a introdução do cultivo da cana de açúcar nas terras da região já em 1775, inicialmente cultivadas em terras de sesmarias e de doações provindas de subdivisões foi importante forma e meio de acumulação de capital.

No entanto, com o declínio da cultura canavieira se deu a introdução do cultivo do café, que já era muito explorado na região do Vale do Paraíba. Rapidamente o café se tornou mais importante que a cultura antecessora, pois a região do chamado Oeste Paulista oferecia condições naturais muito favoráveis ao seu cultivo. Vários fatores contribuiriam para que a Província de Campinas em 1880 se tornasse a maior produtora do grão. Dentre eles podemos destacar o aproveitamento do capital

acumulado por meio da cultura canavieira, os mercados nacional e internacional em franco desenvolvimento, a vinda de imigrantes para trabalhar nas lavouras de café e consequente aumento do mercado interno, o notável crescimento e organização das vias de transporte (Companhia Paulista de Estradas de Ferro e Companhia Mogiana), dentre outros. (SEMEGHINI, 1991, LIX DA CUNHA, 1970 apud BERNARDI, 2007).

Segundo Semeghini (1991), o primeiro boom ocorre entre 1870 e 1886, graças a implantação das ferrovias, aos processos de beneficiamento cada vez mais especializados do café e uma imigração em grande escala. Juntamente com este surto cafeeiro houve também o surgimento de outras culturas, mais ou menos importantes, mas, em especial, a do algodão foi muito importante para o desenvolvimento do setor têxtil da região.

A chegada da ferrovia representou verdadeira revolução na economia do Oeste. No processo de produção, ela permitiu o aumento das margens de lucro por reduzir o custo do frete e eliminar perdas. Liberou parcela do capital antes imobilizado em muares, e permitiu aproveitar diretamente na lavoura os escravos que antes se dedicavam às tropas, com isto concorrendo poderosamente para a continuidade do processo de acumulação, numa situação de escassez de mão-de-obra. (SEMEGHINI, 1991).

A rede ferroviária foi responsável também pela diferenciação entre o produto agrícola e a indústria, acarretando na formação de verdadeiros complexos agroindustriais. Ela possibilitou maior locomoção da mão de obra, determinando assim uma estrutura de mercado de trabalho e, por fim, houve o surto ferroviário, alterando radicalmente a feição da economia cafeeira e da espacialidade, já que ao longo da rede ferroviária surgiram manchas urbanas, definindo munícipios com funções de centros e polos regionais.

Mesmo o café passando por um período de crise, entre 1910 e 1920, desde 1850 até 1930 os recursos econômicos desta cultura foram muito importantes para a urbanização de Campinas, impulsionada pelo ciclo do café. Neste intervalo de tempo observou-se um grande crescimento populacional, da indústria (principalmente a indústria têxtil e de agricultura), o aumento da população economicamente ativa em setores secundários e terciários, principalmente em serviços e comércio, a vida urbana ganha expressão com o surgimento de lojas, serviços, indústrias, associações científicas, escolas etc. Todas essas transformações expressam que Campinas entrava numa fase depressiva do café, mas se firmava como um polo urbano, com uma nova dinâmica econômico-social.

O legado da cultura cafeeira é notado principalmente no impulso que esta cultura deu para a acumulação de capital na cidade, para a organização do mercado de trabalho e para o surgimento do comércio internacional por meio das importações de bens de consumo e de capital.

Nas décadas do pós 1º Guerra Mundial e crise de 1929, houve intensa proliferação industrial, com um crescimento acima de 50%, o café perdia valor, mas a região expandia seus negócios por

meio do setor canavieiro e têxtil. Já no aspecto demográfico, houve também fortes mudanças advindas das políticas médico-sanitárias, refletindo numa diminuição da mortalidade infantil, aumento da expectativa de vida, crescimento da população, aumento do fluxo migratório das zonas rurais para a urbana.

Gonçalves e Semeghini (2003) destacam que a cultura cafeeira na região de Campinas estruturou-a de forma avançada em termos de relações mercantis e através da divisão social do trabalho, visto que grandes e pequenas propriedades diversificavam sua produção e, nesta medida, cada região foi criando suas próprias especificidades, o que culminou com o surgimento de outras cidades, como Americana, Nova Odessa, Sumaré, Cosmópolis e Arthur Nogueira. Nenhuma outra região, além da Grande São Paulo, crescia como a região de Campinas crescia.

Não há dúvida que a industrialização foi a grande responsável pela estruturação urbana da cidade, determinando inclusive para o surgimento de bairros e vilas. Chácaras se transformaram em vilas operárias, sempre às margens das ferrovias e agora já próximas das rodovias.

A década de 1950 talvez tenha sido, ou é, a mais marcante para a cidade, isto se deve ao fato de que a construção do Aeroporto de Viracopos e os impactos desta obra acabaram por afirmar a importância da cidade em relação ao cenário nacional.

Surgiram, assim, os primeiros arranha-céus, avenidas, bairros centrais com grande força socioeconômica. É o caso dos bairros Vila Industrial, da Ponte Preta, Bonfim, Cambuí, Guanabara, bem como foi o caso da Avenida Barão de Itapura, Avenida Amoreiras e Avenida Andrade Neves. Os bairros se limitavam as áreas lindeiras destas avenidas e esses eram delimitados pelas lavouras remanescentes de café.

Podemos apreender que existiram três importantes características sobre a formação urbana de Campinas: a primeira se refere ao fato de que, entre 1900 a 1945, a cidade crescia mais em termos populacional do que em termos de área urbana, se adensando. A segunda é com relação á expansão do perímetro urbano da cidade que sempre se deu sobre o contorno das manchas urbanas, isto é, com permeabilidade entre o rural e o urbano. Aos poucos, a cidade foi "empurrando" os limites do rural. E, por fim, a presença do Estado, no caso do poder público municipal, como agente de determinação da valorização e precificação do espaço urbano, isto por meio das políticas e planos de melhoramentos públicos, como foi o caso, em 1938, do "Plano de Melhoramentos Urbanos", desenvolvido pelo então prefeito Prestes Maia (BERNARDI, 2007).

Aos poucos, a feição urbana se modificava na medida em que os bairros cresciam, a infraestrutura era implantada, ruas eram abertas e pavimentadas, as avenidas alargadas, o centro se consolidava como parte nobre da cidade enquanto os bairros periféricos eram o resultado do crescente processo de segregação sócio-espacial da população.

## CAPÍTULO 3. O ESPAÇO URBANO CAMPINEIRO E O SURGIMENTO DOS PRIMEIROS CONDOMÍNIOS

Apontaremos neste item alguns importantes aspectos para a conformação do espaço urbano campineiro, como forma de resgatarmos a origem dos primeiros condomínios fechados da cidade, justamente para uma melhor compreensão da área objeto do presente estudo e tendo em vista que estes "enclaves fortificados" (CALDEIRA, 2000), estão cada vez mais presentes neste novo formato de residências multi-familiares, pensados para valorizar a terra, estimulam o privado e desvalorizam o público. São nesses assentamentos que encontramos hoje a mais nítida forma de segregação da vida, haja vista que, dependendo de seu "padrão", são dotados da maior rede possível de serviços e benefícios, que não se limitam mais apenas a uma questão de segurança.

Com a integração das cidades no entorno de Campinas, como veremos a respeito sobre o surgimento da Região Metropolitana de Campinas, o processo de implantação dos loteamentos com base no planejamento urbano, serviram para atrair muitos investimentos e investidores dispostos a atender as mais diversas camadas da população. Em cada momento histórico do município, mais ou menos investidores (devido aos momentos de instabilidades macroeconômicas) promoveram em Campinas parcelamentos do solo na forma de loteamentos.

É importante destacar que a Lei 4.591/64, a Lei dos Condomínios, foi o grande instrumento criado para regular todo o processo de aprovação do viver em condomínio. Do latim, domínio comum, não somente sobre os aspectos das normas, regimentos e, estatutos, mas, sobretudo, é ela que determina principalmente todos os limites e limitações de um processo de incorporação imobiliária, é por meio deste importante mecanismo que o Código Civil tenta preservar e proteger o cidadão cada vez mais pressionado as nuances da vida moderna.

Somente em 1979, com a decretação da Lei 6.766 que se tornaram mais claras as práticas que todo loteador ou empreendedor deveria seguir na execução de um projeto de loteamento ou parcelamento do solo. Esta importante lei federal determina todos os parâmetros que devem ser atendidos, em especial: os requisitos urbanísticos, a infraestrutura básica, as vias de circulação, o escoamento das águas pluviais, uma rede de abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, providências para áreas sujeitas a alagamento, com contaminações, áreas de preservação ambiental, áreas de interesse público e mesmo a determinação das chamadas "áreas institucionais", que serão áreas destacadas do todo do imóvel ou da área e que deveriam ser doadas a municipalidade para a implantação de equipamentos públicos.

Como observamos, estas duas Leis distantes 15 anos uma da outra, são e deveriam ser complementares uma a outra, no entanto, e em especial na cidade de Campinas, foram utilizadas de

formas diferentes, seguindo a um entendimento muito particular de que a parte valia muito mais do que o todo.

Notável aberração ocorrida em Campinas foram os vários empreendimentos aprovados pela Lei Municipal nº 4.368, de 1974, que dispunha sobre os chamados "Loteamentos Rurais Fechados", tal lei regulava o parcelamento do solo para aquelas áreas ainda tidas como de domínio rural, ou ainda com exploração rural, no entanto eram áreas de muito interesse econômico, pois eram favorecidas por sua localização, proximidade dos bairros centrais e com relevantes características físico-naturais, esta Lei criou um caminho de aprovação de empreendimentos/loteamentos fora do perímetro urbano da cidade. Cinco foram os empreendimentos criados dentro desta Lei: Sítios Recreio Gramado e Sítios Alto da Nova Campinas, às margens da Rodovia Dom Pedro I e Rodovia Heitor Penteado, Condomínio Chácaras São Quirino, localizado às margens da Rodovia Adhemar de Barros (Campinas-Mogi Mirim), Condomínio Residencial Parque Rio das Pedras (localizado no Distrito de Barão Geraldo) às margens da Estrada da Rhodia, que liga Campinas à Paulínia e o Village Campinas, também em Barão Geraldo, este último tendo sido o único a não se transformar em condomínio fechado. (BERNARDI, 2007).

Aspectos legais à parte, é importante notar que as alterações da malha urbana de Campinas sempre foram preconizadas pela iniciativa privada com respaldo do poder público.

Outro caso é do Condomínio Caminhos de San Conrado, localizado no Distrito de Sousas, distante tanto do núcleo central do distrito quanto da cidade propriamente dita. Direcionado às classes de renda média e alta, este loteamento foi fechado, mas não se tornou um condomínio, ou seja, existem barreiras e portarias que controlam o seu acesso, mas não impede o trânsito de ninguém, numa tentativa velada de cercear o acesso do cidadão, o suficiente para passar a sensação de segurança aqueles que queriam morar "na cidade" com ares de rural e próximo da natureza.

Os empreendimentos voltados para o mercado de alta e média renda são localizados em áreas que privilegiam o aspecto de segurança, qualidade de vida e a exaltação da propriedade privada.

"Os condomínios são no geral cercados por altos muros, com acesso controlado e alguma área de lazer de uso coletivo, que passam a atender principalmente as camadas de renda mais altas. A gestão condominial se limita às vias de circulação interna, à portaria, à coleta de lixo e iluminação das áreas comuns e à área de lazer coletiva. Em diversos loteamentos tradicionais, também ocorre o fechamento das ruas, com a privatização do uso das vias públicas, e em muitos casos, de áreas, praças e áreas institucionais de domínio público." (PIRES, p.26, 2007).

Os loteamentos, forma legal de se parcelar o solo, se tornam fechados na medida em que o poder público aprova esta situação, ou o que é pior, não toma providências para evitar este processo, haja vista que a justificativa para a aprovação destes visa justamente a assunção pelo poder privado

do provimento de controle e segurança, portanto cria-se uma aberração urbana e uma benesse ao Estado, e ao próprio idealizador, na medida em que aufere maior valor pelo seu terreno ou propriedade.

## CAPÍTULO 4. O SURGIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS (RMC)

O entendimento do surgimento da RMC é importante para o estudo da produção do espaço urbano de Campinas, sede da Região deste sua institucionalização, sendo importante destino de investimentos e habitantes.

O estudo da metropolização do munícipio de Campinas é importante já que revela as conexões e poder polarizador que envolve aspectos da gestão da cidade, bem como implica em consequências socioeconômicas trazidas para o presente.

A metropolização da cidade começou a ser definida em dois momentos distintos: um físico, de expansão da malha urbana em um espaço nucleado por Campinas, mesmo com seus vazios advindos de seu processo histórico de crescimento, e o outro mais político-administrativo e sócio econômico, na qual um conjunto de ações passa a agir de forma sinérgica: produção, consumo, habitação, serviços, comunicação e etc.

"Seja em que casos forem, estamos diante de um processo histórico no qual na metamorfose da forma social da produção industrial se gesta uma metamorfose na forma espacial da cidade." [...] "Já se foram os dias em que a relação entre a forma social da produção industrial era a fábrica e a forma espacial da cidade era a cidade industrial com seus limites claramente demarcados pela concentração territorial da indústria." [...] "Também, já não se trata mais de um momento em que emergem as multinacionais e crescem os subúrbios das grandes metrópoles trazendo à luz a questão da região metropolitana policêntrica que se associa à rede urbana regional e nacional." [...] "Mas, trata-se, agora, de um momento que diz respeito à reestruturação produtiva que tem nos grupos econômicos, a chave do processo produtivo e a emulação da desconcentração territorial das atividades produtivas." [...] "Esse momento se faz acompanhar de uma nova forma urbana relativa à expansão territorial metropolitana: metamorfoseia-se o urbano pelo desenvolvimento da região metropolitana associada ao processo de reestruturação produtiva. Essa região metropolitana ampliada, incorporando novos espaços ao processo de metropolização e reafirmando a primazia de seu centro pela concentração das atividades de serviços especializados relacionados, principalmente, à gestão do capital, contém uma densa rede social e territorial, bem como uma intensificação dos fluxos imateriais que permitem sua captura pela rede urbana mundial e, ao mesmo tempo, contribuem para a estruturação dessa rede." (LENCIONI, 2003 apud MOURA 2005).

Para esta a autora, dois movimentos configuram essas metamorfoses: a desintegração vertical da indústria e a produção de determinadas condições gerais de produção. O primeiro significa que fases de

um mesmo processo produtivo já não se integram numa mesma empresa, permitindo que a mesma passasse a atuar por meio de diversas unidades, mesmo sob a terceirização ou subcontratação, mantendo "na gestão do capital, ou seja, na direção e controle do capital, o elemento integrador da dispersão territorial de suas unidades." (Ibidem). O segundo movimento, refere-se à ampliação das condições gerais de produção, considerando aquelas que viabilizam a operacionalização para um conjunto de empresas, que compreendem equipamentos e serviços, bolsas e bancos, aeroportos, rodovias etc. Esses dois movimentos se combinam e redesenham proximidades, constituindo os limites espaciais da dispersão territorial da indústria, produzindo complexos industriais territorialmente concentrados, como expansões físicas das aglomerações metropolitanas.

A formação de uma região metropolitana nucleada por Campinas revela uma dada configuração do desenvolvimento urbano. Em Campinas, a formação foi resultado da organização do desenvolvimento espacial do capitalismo contemporâneo, seja pelos arranjos e desdobramentos do capital imobiliário, como pela mudança tecnológica que resultou em profunda reestruturação das relações entre campo e cidade, entre estados e regiões, no espaço nacional e internacional.

Campinas possui ligação natural com a Grande São Paulo, estando geograficamente no meio entre a capital e os limites do Estado, e assim, figura até hoje como central do capital agro industrial.

A Constituição de 1988 deu impulso ao surgimento de regiões metropolitanas. Inicialmente concebidas para amenizar problemas sociais e demográficos, visando atrair maiores investimentos e facilitar as políticas públicas por meio de um compartilhamento dos serviços.

Figura 1: Regiões Administrativas do Estado de SP

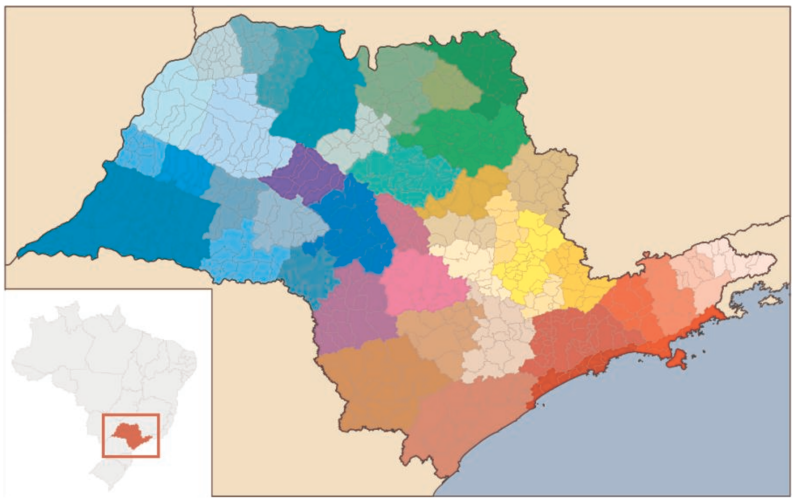


Figura 2: Regiões de Governo do Estado de SP

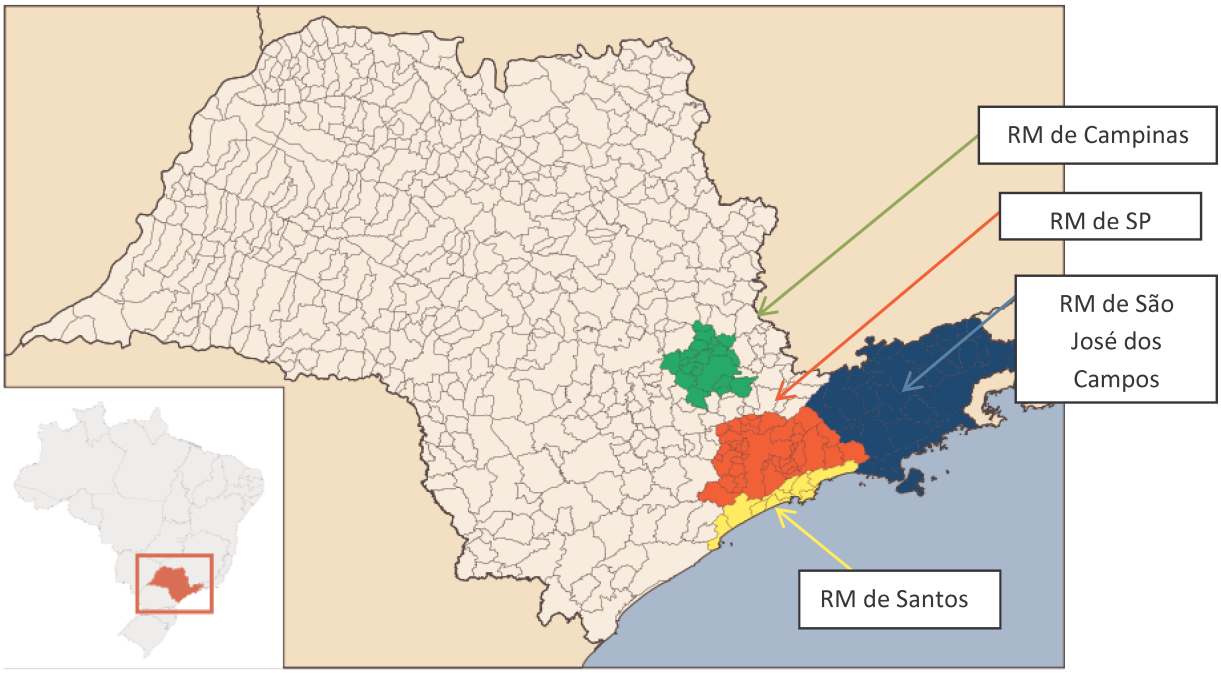



Figura 3: Regiões Metropolitanas do Estado de SP

Entretanto, a ausência de um conjunto mais claro e objetivo sobre o funcionamento das Regiões Metropolitanas (RM) fez surgir divergências e desencontros no planejamento. Uma das principais constatações é a falta de efetiva integração entre as mesmas, demasiada concentração de pobreza, monopolização dos investimentos privados e especialização funcional.

A Lei Complementar nº 870 de 19 de Junho de 2000 criou a RMC e estabeleceu as bases para o Conselho de Desenvolvimento da RMC, autorizando o Poder Executivo a instituir uma entidade autárquica e o Fundo de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Campinas.

Objetivada inicialmente para uma integração, organização, planejamento e execução das chamadas funções públicas e de interesse comum, seria função deste órgão pensar de forma estrutural a respeito do uso e ocupação do solo, do transporte ao sistema viário regional, do saneamento básico ao meio ambiente, e principal a respeito de saúde, educação, segurança e emprego.

Sua estrutura de gestão é composta por conselhos que criaram câmaras temáticas e administra o FUNDOCAMP, que integra o orçamento anual do Estado e é constituído por recursos estaduais, municipais e federais para os projetos metropolitanos, bem como empréstimos nacionais e internacionais, doação de pessoas físicas e jurídicas, da iniciativa pública e privada, entre outros. Sua principal função é dar suporte financeiro ao planejamento integrado da RMC. (Agemcamp, 2012).

Embora ainda existam dificuldades para maior integração e planejamento regional a RMC sempre apresentou importantes números acerca de sua participação na economia do Estado, gerando riqueza, arrecadando impostos e captando investimentos, e em especial atraindo muitos empreendimentos imobiliários de toda natureza.

As 19 cidades que compõem a RMC tiveram importante crescimento populacional da região a partir da década de 1970, marcadas pelo surgimento dos loteamentos e pela formação dos bairros. Tiveram também a periferização dos espaços urbanos, e conurbação, criando fortes laços entre Campinas e as demais cidades. Este padrão de expansão configurou-se de forma clara na área sudoeste de Campinas, que liga o munícipio às cidades de Sumaré, Hortolândia, Monte-Mor e Indaiatuba. A expansão da periferização for fortemente acentuada com a construção do Aeroporto de Viracopos e com o surgimento do Distrito Industrial de Campinas (DIC), disseminando-se assim diversos conjuntos habitacionais de baixa renda ao longo dos eixos das Rodovias Santos Dumont e Bandeirantes. Pelos lados da Rodovia Anhanguera o fenômeno predominante foi o da concentração industrial de grandes empresas que passaram a privilegiar o interior. É o que se observa desde Louveira ate Limeira, com raras descontinuidades. Formou-se, então, uma grande mancha urbana contínua, caracterizada pela comutação do mercado de trabalho, saúde e educação etc. É importante destacar que em alguns trechos desta rodovia há espacialidades diversas: Vinhedo e Valinhos abrigam condomínios de alto padrão e renda, já em Sumaré é notável a presença de residenciais mais populares (BERNARDI, 2007).

Figura 4: Mapa das Cidades que compõem a Região Metropolitana de Campinas.

Completam a rede de estradas da região a Rodovia Santos Dumont que liga Campinas a Sorocaba e a Rodovia Dom Pedro I, que liga Campinas ao vale do Paraíba. A primeira recebeu inicialmente importantes empresas têxteis e com a criação do Distrito Industrial também tantas indústrias voltadas à metalurgia pesada e bens de consumo. Já a segunda passou a ter mais importância quando da instalação dos polos industriais de alta tecnologia, especialmente por abrigar duas das mais importantes universidades do Estado e do país, a Unicamp e a Puccamp.

Muitas destas rodovias marcam os limites de munícipios e vários anéis viários foram surgindo para maior fluidez de pessoas e de produtos, sendo que é nítida que a instalação das indústrias e a rede de serviços fora do centro urbano, fato que ajudou a consolidar a união existente entre os munícipios e potencializou a formação de um mercado de trabalho e fluxos pessoais e produtivos estritamente interligados. (GONÇALVES e SEMEGHINI, 2003).

Outro fator para a consolidação metropolitana foi o uso e a ocupação do solo urbano. O mercado produtivo encontrava-se fora do centro urbano e por tal razão as habitações próximas e nos espaços intermediários foram cada vez mais demandados, bem como a necessidade de infraestruturas urbanas para estas áreas se tornaram urgentes. Frente ao surgimento da especulação imobiliária que extravasava as fronteiras da cidade de Campinas, e com os intensos fluxos migratórios, o poder público assumiu o discurso da necessidade de implantação da RMC (GONÇALVES e SEMEGHINI, 2003).

As rodovias possibilitavam fluidez, permitindo a intensificação das indústrias de um lado e dos condomínios de outro. Mas, não demorou a aparecer vazios que, rapidamente, foram apropriados para empreendimentos de baixa renda ou mesmo onde favelas foram assentadas. As autoconstruções são notadas em todos os trechos e ainda é um problema a ser resolvido numa região marcada por forte diversificação econômica, como destacam Cano e Brandão (2002), por abrigar importantes empresas do setor metalomecânico, têxtil, químico, petroquímico, de celulose e papel ao farmacêutico e telecomunicações.

Com maior emprego e renda, a região passou a demandar por maiores serviços de lazer e entretenimento e importantes equipamentos foram surgindo, sempre às margens das rodovias, tendo esta necessidade de convergência para um determinado centro de consumo, são os casos dos Shoppings Iguatemi, Galeria e Dom Pedro (Rodovia Dom Pedro I), Outlet Americana, Campinas Shopping e Sumaré Shopping (Rodovia Anhanguera) e o Pólo Shopping de Indaiatuba (Rodovia Santos Dumont).

Entretanto, como discute Emília Maricato (2003), as metrópoles brasileiras possuem alguns graves problemas estruturais e sociais agravados pelo tempo principalmente aqueles referentes às favelas (habitações subnormais), a falta de saneamento básico, a segregação sócio-espacial e exclusão social. A população carente ao habitar áreas ilegais tais como terrenos e prédios públicos,

beira de córregos, encostas e morros, áreas poluídas e de proteção ambiental, ao invés de terem resolvido seus problemas, acabam por receber, de forma parcial, certas "conveniências", como uma creche ao invés de uma escola, um posto de saúde ao invés de um centro de saúde, linhas de ônibus ao invés de pavimentação das ruas e saneamento básico. Isto gerou uma exacerbada dependência dos políticos de anos eleitorais, uma vez que o pouco realizado era sempre pontual e partidário.

A falta de alternativas habitacionais para a população carente das regiões metropolitanas e a ausência de infraestruturas urbanas em bairros mais pobres geram sérios problemas já que não são raros os eventos que causam comoção por mortes ou perdas materiais em decorrência de inundações, enchentes, soterramentos e mesmo pela violência.

Maricato (2003) afirma ser necessário se pensar em formas alternativas de desenvolvimento urbano em regiões metropolitanas que tenham caráter includente e que consigam aliar a legalização da cidade informal, conferindo-lhe melhor qualidade e cidadania, bem como produzindo novas moradias para a população de baixa renda ou sem renda, que não é detentora da capacidade de consumo de moradias.

## PARTE 2. AS POLÍTICAS HABITACIONAIS POPULARES E O MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO SUDOESTE DE CAMPINAS

Os investimentos na área habitacional se destacaram no Estado de São Paulo, especialmente a partir da década de 1990, em decorrência da aprovação da Lei que aumentou o repasse dos recursos provenientes do ICMS para a construção de moradias para as famílias com renda até 10 salários mínimos.

Com este maior aporte de recurso, coube a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) a concentração de esforços na produção de residências populares. No entanto, as limitações de gestão acabaram resultando em edificações de péssima qualidade, não propiciando condições dignas e respeitosas aos mutuários, com o agravante ao fato de tais moradias terem sempre sido feitas em bairros muito afastados das áreas centrais, desprovidos de serviços de toda ordem, ou seja, as famílias pobres moram longe e moram mal.

Campinas passou a coordenar o programa de moradias por meio da criação da Companhia de Habitação Popular (COHAB), de economia mista, que tem como sócia majoritária a Prefeitura Municipal de Campinas desde 1965.

De cunho eminentemente social, a COHAB teve, desde seu início, a função de prover a cidade de moradias para as famílias de baixa renda, atuando desde o planejamento, a produção, a triagem das famílias, a comercialização e o financiamento.

A COHAB no começo da década de 1970 construiu muitas unidades que não se localizavam muito distantes do centro da cidade, sendo conjuntos que se beneficiaram locacionalmente de um crescimento radial do município. Com isso, muitas áreas do município foram ocupadas, com o surgimento e a consolidação de diversos bairros da cidade, em especial na região sudoeste da cidade, tais como os exemplos bairros Vila Rica, DIC I, DIC II, DIC III, DIC IV, DIC V e DIC VI. (Cohab, 2012).

De acordo com a Prefeitura Municipal de Campinas, o Distrito Industrial de Campinas (DIC) foi resultado da urbanização acelerada ocorrido na região sudoeste da cidade. Foram tornados de utilidade pública 4.400.000 m² de terra, que após a desapropriação passaram a receber infraestrutura e começaram a receber as indústrias e os moradores. Assim, além de uma macrorregião voltada para a atividade industrial, aquela parte da cidade começou a receber aqueles que deveriam ser os futuros trabalhadores dessas fábricas. Havia certa razão de se construir próximos aos polos de crescimento industrial daquela época e nos primórdios da atuação da COHAB eram edificações de razoável qualidade. (COHAB, PMC, 2012). Inicialmente foram seis os bairros criados: DIC I (Monsenhor Luís Fernando Abreu), DIC II (Doutor Antônio Mendonça de Barros), DIC III (Rui Novaes), DIC IV (Lech Walessa), DIC V (Chico Mendes) e DIC VI (Santo Dias da Silva).

## CAPÍTULO 5. IDEOLOGIA DA CASA PRÓPRIA: CRÉDITO E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Todo o significado da habitação, em especial para as classes populares, assume maior magnitude a partir da criação do ideário da casa própria no imaginário popular, ideologia alimentada pelos setores públicos como objetivo maior da vida do trabalhador, das famílias e da massa social brasileira.

Segundo Peluso (1998 apud MELO 2009), a relação indivíduo/sociedade pode ser estudada por meio do morar e da casa própria, um objeto socialmente construído, socialmente valorizado. A casa própria é um objeto histórico, acoplado ao surgimento do modo de produção capitalista e a propriedade privada, que transformaram a terra urbana em mercadoria e instituíram um sujeito sem acesso a ela, na tensão entre o valor de uso/valor de troca.

Como a urbanização e o desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil se formou uma contingente de indivíduos sem habitação. Sob um capitalismo altamente explorador do trabalho, se fortaleceu a ideologia da casa própria, em contexto de ausência de políticas sociais de provisão de moradias. As pessoas excluídas da propriedade formal reconhecem a si mesmas e aos outros sujeitos segundo as várias formas ou categorias de habitação: própria, alugada ou invadida. Desta forma, ser proprietário passou a ter uma conotação diferenciada, estigmatizando e atribuindo baixo status àqueles outros.

É no governo populista de Getúlio Vargas que a habitação popular ganha novo sentido; o de instrumento de poder, a fim de servir à população como ideário da casa própria, objeto de consumo perseguido pelas famílias, no intuito da inserção no espaço urbano, mas sendo instrumentalizado pelo Estado para a manutenção do poder político. Podemos analisar o sentido real do problema da habitação, quando verificamos que o grande interesse pelo tema a partir da década de 1930 pode ser entendido pela própria crise habitacional pela qual o Brasil passava naquele período, que levou ao encontro de novas alternativas, isso porque não somente a classe economicamente baixa estava sendo atingida, mas também, agora, a classe formadora de opinião pública, a classe média que na época morava, em sua maioria, nas casas de aluguel (BONDUKI, apud DUARTE, 2011).

Por isto, a propriedade é sobremodo valorizada e é isso deu mais força ao mercado imobiliário. Houve, então, a necessidade de se criar instrumentos capazes de formar novos proprietários, o Estado então passou a fomentar políticas habitacionais.

Uma das formas utilizadas foi o estímulo ao crédito imobiliário, o que, consequentemente, promoveu uma forte especulação imobiliária e dada as desigualdades de renda, culminou historicamente com uma forte segregação sócio-espacial.

A segregação sócio-espacial é produzida pelas classes dominantes por meio da atuação conjunta dos atores que regulam a produção do espaço. O mercado imobiliário produz bairros para as classes dominantes onde se localizam os maiores atrativos para este mercado consumidor. Cabe ao poder público controlar a localização da infraestrutura, dos aparelhos do Estado, como também legislar sobre o uso e ocupação do solo (VILLAÇA, 1999).

As camadas de alta renda tem a possibilidade de criar novas centralidades para seu uso, valorizando áreas que em momento anterior eram distantes, ou com infraestrutura precária, produzindo novas rugosidades[1], que serão aproveitadas em benefício próprio, viabilizadas pelo poder público. O Estado favorece as classes dominantes fornecendo além da infraestrutura básica, uma malha viária que, favoreça o transporte individual e a mobilidade destes grupos mais abastados. Vemos que o Estado controla a legislação urbanística, regulando a produção do espaço por meio de requisitos que favorecem as classes dominantes, como o tamanho dos lotes, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, mas são instrumentos que muitas vezes acabam marginalizando e colocando na ilegalidade a maior parte da população, a massa trabalhadora.

Notamos, então, o caráter excludente das cidades, pois o mercado imobiliário e a ação estatal não atendem a cidade como um todo, mas prioriza uma determinada ou determinadas classes em detrimento das demais. Assim a segregação sócio-espacial é mais bem notada quando se observa a crescente presença de condomínios residenciais e comerciais horizontais e verticais, distante do trânsito caótico dos centros urbanos, com total infraestrutura e segurança, estão sempre próximos a grandes áreas verdes e com áreas de lazer. No outro extremo, temos as favelas e invasões, com



[1]Segundo Milton Santos, 1978, a noção de 'rugosidades' complementa a concepção de que a produção do espaço é, ao mesmo tempo, construção e destruição de formas e funções sociais dos lugares. Ou seja, a (des)construção do espaço não refere-se apenas à destruição e à construção de objetos fixos, mas também às relações que os unem em combinações distintas ao longo do tempo.

ocupações irregulares e autoconstruções, com moradores de baixa renda sempre muito expostos aos dramas da vida urbana: violência, exclusão, segregação, ausência de acesso a lazer, saúde, educação etc.

Como já foi destacado, vários foram os agentes intervenientes no processo de desenvolvimento urbano da cidade, seja no contexto municipal, estadual ou federal, mas, sem dúvida, tem sido este último o grande promotor da forte expansão imobiliária dos últimos tempos.

Desde a criação do Ministério das Cidades em 2003 sua missão é combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados. Com a criação do PAC (Programa de Aceleração de Crescimento) do governo federal temos visto um crescimento do acesso às moradias, relativa melhoria nos sistemas de saneamento e de transporte público.

As políticas de desenvolvimento urbano e as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e grandes obras de infraestrutura têm financiamentos controlados e operados pela Caixa Econômica Federal e entendemos que têm efetivamente contribuído para a redução do déficit habitacional no país. Atuando como agente financeiro para distribuição de recursos do Governo Federal e como administradora dos recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), a Caixa administra os recursos do Ministério das Cidades para programas habitacionais sociais. Os recursos do FGTS também têm sido utilizados para financiar moradias e obras de saneamento. Portanto, o poder Central se consolidou como principal agente capaz de impulsionar o setor da habitação no Brasil, pois sua capacidade de financiamento e suporte a obras públicas supera as demais esferas da administração pública. (CEF, 2012).

Como destaque, podem ser citados os programas de crédito habitacional que utilizam os recursos do FGTS, normatizados pelo conselho curador deste fundo, mas que, em síntese, funcionam da seguinte forma: os empregadores contribuem compulsoriamente com 8% dos salários de seus funcionários, estes recursos são dos funcionários, mas pode ser sacados em condições muito especiais como demissão sem justa causa, doenças, morte e outros, mas também podem ser utilizados para a compra de imóveis. Este fundo, é corrigido para os empregados pela TR (taxa referencial) mais juros de 3% ao ano. A principal justificativa para tal uso é este baixo rendimento pago aos trabalhadores, pois, na medida em que a CEF oferece taxas que vão de 4 a 10% ao ano, oferecem, portanto, de 50% a 300% de spread bancário (diferença entre a remuneração paga na captação e a taxa de juros para no empréstimo do dinheiro). Outra fonte de financiamento, além dos recursos dos próprios bancos, são os recursos da caderneta de poupança através do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos), que corrige os depósitos dos poupadores a uma taxa 6% ao ano mais TR.

Em suma, a capacidade de atuação direta do Governo Federal para incentivo à construção civil, a fim de gerar empregos e movimentar a economia e prover moradias, cresceu enormemente.

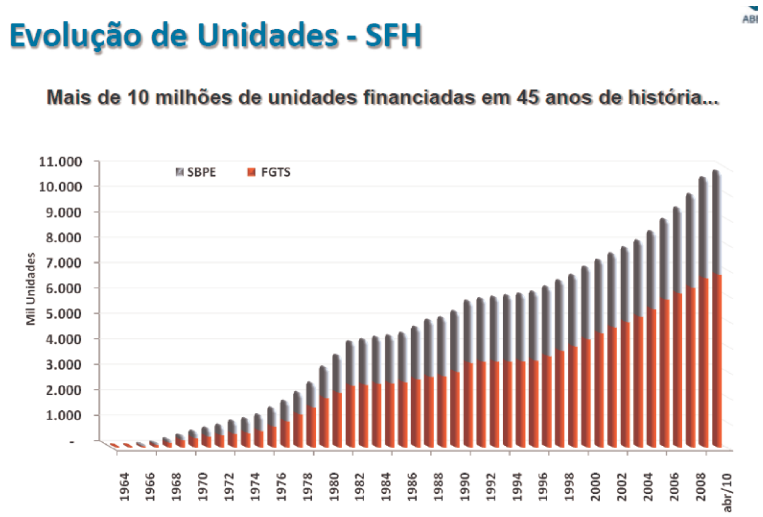



Gráfico 1: Evolução do número de unidades financiadas com recursos do FGTS e do SBPE - Fonte: ABECIP - ASSOCIACAO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

Neste sentido, os fatores já destacados tais como a estabilidade da economia (Plano Real), famílias menores (redução da taxa de fecundidade), financiamento com taxas de juros mais baratas e prazos mais longos, aliados ao enorme déficit habitacional, tornou o momento que vivemos como o mais promissor da história para negócios imobiliários.

Como já destacado, a ideologia da casa própria no Brasil é muito forte. Isso, associado à desburocratização do crédito imobiliário e à maior alocação de recursos para financiamentos, combinados com crescimento econômico, aumento da distribuição da renda e maior disponibilidade de empreendimentos, fazem com que, a cada ano, novos recordes sejam atingidos, com a indústria de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais movimentando cada vez mais recursos.

As mudanças já destacadas a respeito do sistema de garantia para os financiamentos imobiliários, ocorridas em 2003 e a adoção majoritária da tabela de pagamentos SAC (Sistema de Amortização Constante) impulsionaram o volume de crédito, conforme gráfico abaixo:

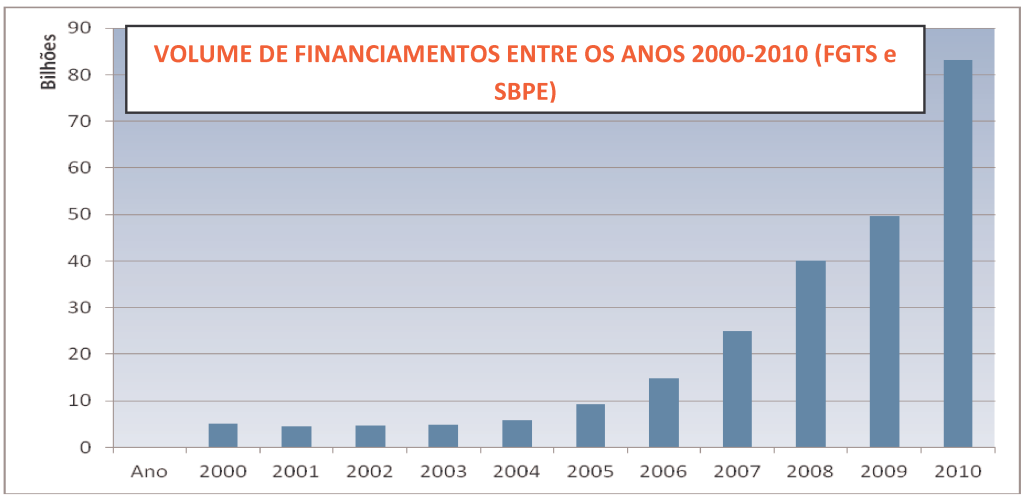



Gráfico 2: Evolução do volume de financiamentos com FGTS e SBPE - Fonte: ABECIP - ASSOCIACAO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

**Tabela 2.1.7 - Necessidades de novas moradias, 2010 a 2022**

| Ano | Novas moradias | | | |
|---|---|---|---|---|
| | para atender às novas famílias | para eliminar a precariedade | para reduzir a coabitação | Total |
| 2010 | 1.281.560 | 120.000 | 120.000 | 1.521.560 |
| 2011 | 1.307.920 | 220.000 | 170.000 | 1.697.920 |
| 2012 | 1.334.822 | 220.000 | 170.000 | 1.724.822 |
| 2013 | 1.362.277 | 220.000 | 170.000 | 1.752.277 |
| 2014 | 1.390.298 | 220.000 | 170.000 | 1.780.298 |
| 2015 | 1.290.754 | 280.000 | 200.000 | 1.770.754 |
| 2016 | 1.314.905 | 280.000 | 200.000 | 1.794.905 |
| 2017 | 1.339.509 | 280.000 | 200.000 | 1.819.509 |
| 2018 | 1.364.572 | 280.000 | 200.000 | 1.844.572 |
| 2019 | 1.275.726 | 376.821 | 260.000 | 1.912.547 |
| 2020 | 1.297.632 | 376.821 | 260.000 | 1.934.453 |
| 2021 | 1.319.914 | 376.821 | 260.000 | 1.956.735 |
| 2022 | 1.342.579 | 376.821 | 260.000 | 1.979.400 |
| Total | 17.222.469 | 3.627.284 | 2.640.000 | 23.489.753 |

(*) O déficit por coabitação considera as projeções para 2010. Fonte: FGV.

Tabela 1: Tabela de necessidade de novas moradias - Fonte: ABECIP - ASSOCIACAO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

Após este panorama sobre o mercado imobiliário brasileiro, é mais fácil compreendermos que essas políticas de financiamento impactaram também o mercado imobiliário de Campinas. Assim, nos últimos anos, então, ocorreu forte valorização imobiliária, fato esse ocorrido também nas demais cidades da RMC (Região Metropolitana de Campinas) também incluídas na rota dos grandes grupos imobiliários que até então só desenvolviam seus projetos nas capitais de estados.

Atualmente Campinas possui um dos m² mais caro do interior paulista. Para citarmos um exemplo, a Avenida José de Souza Campos (via Norte Sul), de acordo com informações da Rede Imobiliária de Campinas, entidade que reúne aproximadamente 30 imobiliárias, o valor pode alcançar a cifra de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por m². Bairros como Cambuí, Guanabara, Mansões Santo Antônio e Parque Prado tem preços que variam de R$ 5.000,00 a R$ 9.000,00 (nove mil reais) por m².

Esta valorização atingiu a cidade como um todo, mas ocorre de forma mais concentrada em alguns determinados pontos, mas é fato que atingiu todas as classes sociais. Com o advento do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal, em maio de 2009, frente à crise econômica mundial de 2008, um novo leque de oportunidades se abriu no mercado imobiliário, pois se vislumbrou o nicho da população que tem renda limitada, mas forte desejo de aquisição de imóveis. Nesse sentido podemos classificar o mercado em quatro grupos:

- Segmento de Baixa Renda, de 0 a 6 salários mínimos, cujos preços das unidades ficam entre R$ 80 mil e R$ 170 mil;
- Segmento Econômico, de 6 a 10 salários mínimos, com unidades entre R$ 200 a R$ 300 mil;

- Segmento Médio, de 10 a 20 salários mínimos, com unidades entre R$ 300 a R$ 500 mil;
- Segmento Alto Padrão, acima de 20 salários mínimos e unidades acima de R$ 500 mil.

O programa MCMV consistiu eu dar estimulo a uma camada da população que, imbuída da ideologia da casa própria e com renda limitada, teria ainda muita dificuldade em realizar o sonho da casa própria, ainda mais em tempos de crise do sistema financeiro mundial. Portanto, o governo federal criou um sistema de acesso a pessoas de mais baixa renda, que consistia em dar crédito e subsidio as famílias com renda de até 6 SM (salários mínimos).

O principal estímulo para que as construtoras e incorporadoras atuassem neste setor foi o chamado subsídio, pois as famílias passaram a dispor de uma taxa de juros de até 4,5% ao ano e com parte do valor da unidade sendo subsidiado pelo Governo Federal, valor esse de até R$ 23.000,00 (valor vigente em 2012). Portanto, nunca houve um programa desse porte no país e ressalte-se que no Brasil anualmente milhares de brasileiros ascendem das classes "D" e "E" para as classes "C" e "D".

Coube a Caixa Econômica Federal, toda a gestão deste complexo sistema lançado em 2009. O incremento de renda dos brasileiros nos últimos anos trouxe para o mercado um enorme contingente, que possui capacidade de financiamento ou de endividamento, mas não possui poupança suficiente para a aquisição a vista. Nesse sentido, somente por meio das políticas de financiamento e crédito é que a compra de um imóvel lhes torna factível.

Isto ocasionou uma grande procura por terrenos no município de Campinas. Grandes e médias incorporadoras nacionais chegaram à cidade em busca de uma fatia neste mercado promissor, mesmo com algumas dúvidas e incertezas sobre o processo de repasse e financiamento das obras com a Caixa Econômica Federal, haja vista que a capacidade da Caixa para gestão destes novos empreendimentos era limitada. Essas empresas rapidamente passaram a desenvolver linhas de produtos voltadas para a classe "D" e "E", como foi o caso das empresas Bairro Novo (Odebrecht), Tenda (Gafisa), MRV, Goldfarb (PDG), Slim (Queiroz Galvão), Rossi Ideal (Rossi), Cury, HM Engenharia (Camargo Correa), Trisul, e tantas outras.

Neste novo contexto, e com tantas empresas recém-chegadas à cidade, até mesmo bairros mais distantes e tidos como populares passaram a ser alvo destes empreendimentos. Isso ocasionou uma forte valorização da terra e elevação do preço dos imóveis.

Não é difícil constatar que os bairros Jardim Ouro Verde e os DICs, já com alguma infraestrutura de comércio, serviços diversos, passaram a ter status de polo descentralizado de crescimento. E esta região, objeto do presente trabalho, é sem dúvida uma das que mais recebeu investimentos e tem atraído o interesse de diversos agentes públicos e privados, pois se trata de uma região geograficamente bem localizada.

## PARTE 3. TRANSFORMAÇÕES URBANAS NA REGIÃO SUDOESTE DE CAMPINAS

Pertencente a Macrozona 4, divisão proveniente do Plano Diretor de Campinas de 2006, a região do Ouro Verde/DICs, possui, junto com as outras Áreas de Planejamento (AP) desta mesma região, 92,4 km², correspondendo a 11,66% da área de todo o município. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

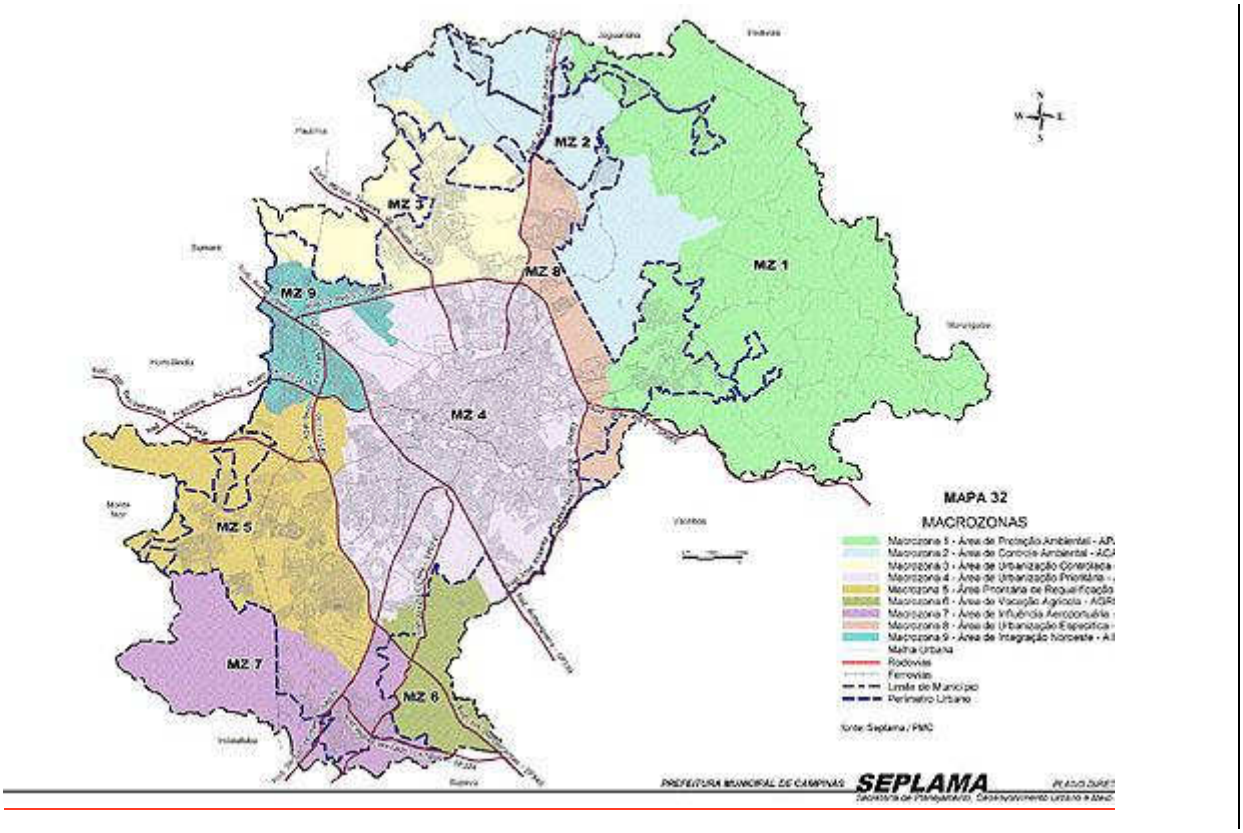



Figura 5: Mapa das macrozonas de Campinas e os municípios limítrofes. (Fonte: Site Seplama, Acesso Julho, 2012)

A Macrozona 4 é composta por grandes adensamentos populacionais, com características tanto residenciais, quanto comerciais e industriais, apresentando condições precárias de urbanização, devido a carência de infraestrutura em vários bairros, como por exemplo, a falta de: saneamento básico, asfalto, transporte público, além de serviços e oferta de empregos. Possui grande número de barreiras físicas naturais, como o Rio Capivari e seus afluentes, o córrego do Piçarrão, mas com diversas redes como as rodovias, ferrovias etc.

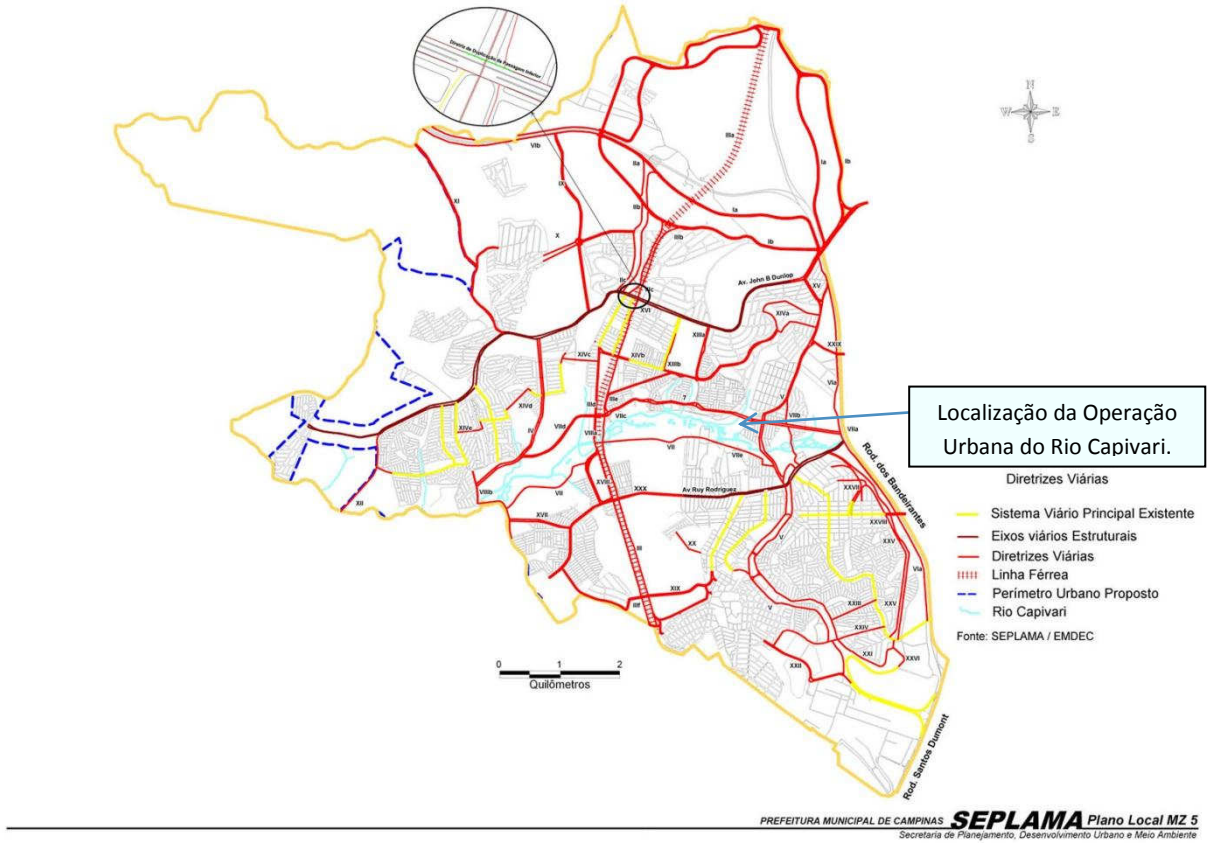



Figura 5: Mapa da Macrozona 4. (Fonte: Site Seplama, Acesso Julho, 2012).

Com relação ao transporte público, a macrozona 4 dispõe na atualidade de três importantes terminais de ônibus, que fazem a baldeação entre a periferia e o centro: os Terminais Campo Grande, o Ouro Verde e o Vida Nova. Recentemente a região recebeu a construção de dois shoppings centers: o Polo Indaiatuba e o Spazio Ouro Verde, sendo que há mais um em construção, com entrega prevista para 2012-2013, o Shopping Bandeiras.

A região vem se estruturando, ainda que com muita dificuldade, principalmente em relação aos serviços públicos, como é o caso da instalação do hospital Ouro Verde que veio dar reforço ao hospital universitário Celso Pierro, que atendem fundamentalmente ao SUS.

Neste sentido, notamos que a região vem se transformando, e com isto, alterando sua condição periférica-industrial, agora enriquecida por um significativo conjunto de serviços e comércio. Na medida em que a ocupação dessa Macrozona se deu com o predomínio de moradias populares, favelas e ocupações irregulares, não demorou que surgissem pequenos núcleos de serviços, principalmente aqueles mais próximos aos terminais de ônibus e principais avenidas. Mas o uso do solo foi diversificado com a instalação da rede bancária e demais serviços, como posto de alistamento militar, agência dos correios, supermercados e hipermercados. Portanto, ao invés de exportar consumidores para o centro da cidade, a região passou a "importar" empresas, lojas e serviços. E essa atração deu nova conotação e dinâmica à região, que de hortifrutigranjeira e da exploração de argila, fabricação de tijolos e telhas, passou agora a sediar importantes empreendimentos imobiliários e uma rede de serviços mais complexa.

Uma razão importante neste contexto de centro-periferia e fator de extrema relevância para o desenvolvimento desta região, é que as famílias que melhoraram sua renda preferiram não se afastar de suas raízes e isto passou a demandar novas referências de consumo. Assim, paulatinamente, uma nova classe social foi emergindo, agora com mais renda disponível, passando a investir em melhores moradias e condições de vida. Com casas e lotes raramente legalizados e, portanto, inviáveis ao financiamento, condomínios verticais foram instalados da região, como é caso dos empreendimentos Atlântico Norte (GNO), Santa Felicidade (Rossi), Casas do Parque e Residencial Parque Campinas (ambos HM Engenharia) e alguns outros.

## CAPÍTULO 6. A OPERAÇÃO URBANA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI

Criada a partir da Lei Complementar nº 12 de 17 de Dezembro de 2004, a chamada Operação Urbana Consorciada Parque Linear do Capivari é um projeto de múltiplas motivações, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, com a participação dos proprietários e moradores da região, visando à transformação urbanística, social e ambiental.

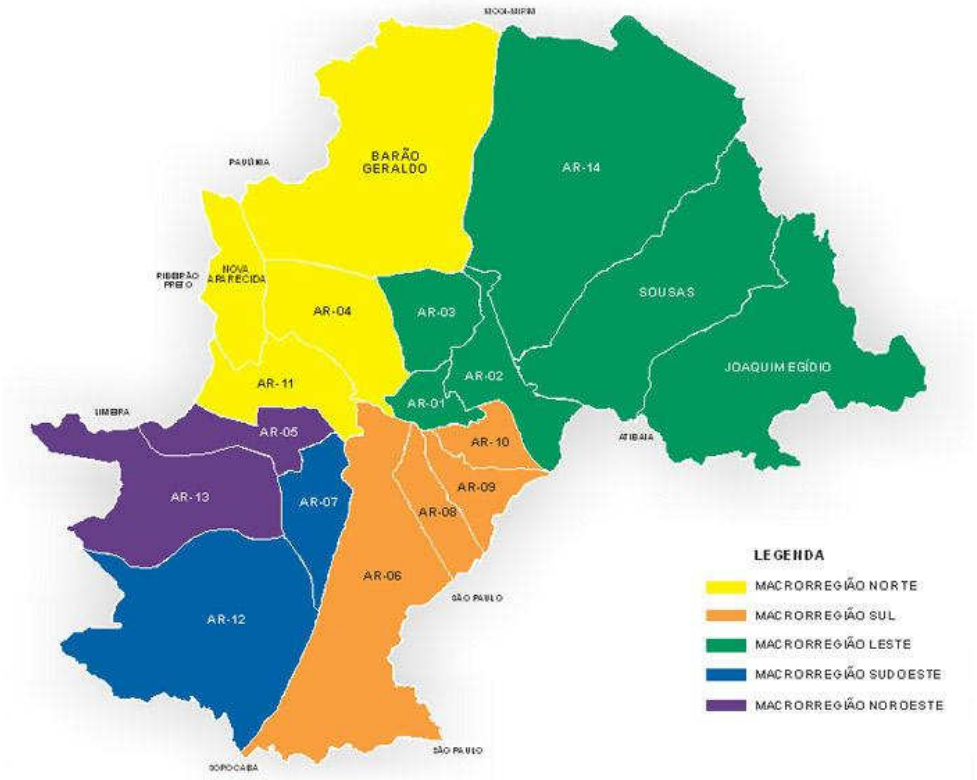



Figura 6: As microrregiões de Campinas. (Fonte: Site Seplama, Acesso Julho 2012).

O principal destaque desta operação urbana é o fato dela ter sido a primeira a ser implementada a partir de um grande conjunto de atos normativos pela municipalidade. Um conjunto de soluções precisou ser criado e determinado, uma vez que o volume de intervenções foi muito grande, exigindo grandes investimentos (ANEXO I).

O projeto em si consiste na recuperação das áreas degradadas desse trecho do Rio Capivari, na instalação de equipamentos públicos como áreas de lazer, quadras poliesportivas, lagoas, pista de

caminhada, ciclovia, quiosques, posto policial, alargamento de vias e a construção de sistema viário na marginal deste córrego. O projeto envolve não apenas obras, mas licenciamentos, desapropriações, desocupações de áreas invadidas, remoção de moradores de casas irregulares e barracos, regularização fundiária, doações de áreas, descontaminação e remoção de material inerte, direcionamento de talvegues, canalização de águas pluviais, implantação de emissários de esgoto, terraplanagem, transplante e plantio de espécies nativas e reserva de áreas para proteção permanente.

Tudo isto resultando em um "pacote" chamado de contrapartidas para os proprietários-investidores destas áreas. Para tanto, estas áreas passarão a ser dotadas de um novo zoneamento, sendo que essas obras, realizadas pela iniciativa privada, serão reembolsadas pela Prefeitura através da moeda CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) e CAUS (Certificado de Alteração de Uso do Solo), isto significa que, a Lei de Uso e Ocupação em vigência para o munícipio permitirá excepcionalidades na tocante ao coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação do terreno.

## CAPÍTULO 7. TENDÊNCIAS DE EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Conforme foi apresentado, a Região Sudoeste de Campinas, foi berço do Distrito Industrial da cidade, numa tentativa de zoneamento desse tipo de atividade econômica, com a implantação dos DIC's e mais recentemente como foco da implantação da primeira Operação Urbana do município, o que faz emergir importantes discussões sobre planejamento e ações públicas.

Com o desmonte das indústrias ceramistas da região e devido a grande disponibilidade de terras ociosas, esta fatia da macrozona 4, em especial o eixo Santos Dumont-Anhaguera-Bandeirantes, é hoje um dos centros das atenções da cidade para fins imobiliários e de significativa transformações do uso do solo, resultando em outra dinâmica de produção do espaço.

Com a validação do processo de concessão do Aeroporto Internacional de Viracopos, ocorrido em meados de 2012, esta região passará a receber especial atenção e investimentos decorrentes da necessidade de expansão dos meios de transporte para os grandes eventos esportivos que o país sediará nos próximos anos.

Pode-se afirmar que Campinas se organiza em torno da circulação, mais especificamente dos transportes, sendo uma base logística importante em nível estadual e nacional. No passado, em um primeiro momento, a cidade se conformou a partir de uma rota de tropeiros. Na atualidade se transforma em polo logístico, usufruindo de posição geográfica estratégica com a economia da cidade pautada na circulação, de forma que os transportes passam a ser uma estratégia de valorização da terra para alguns grupos privados e uma estratégia de sobrevivência daqueles que procuram obter moradia em lugares próximos a pontos de circulação.

Pensado não apenas para o momento presente que é de expressiva popularização do transporte aéreo para as famílias das classes “C”,”D” e ”E”, a expansão do Aeroporto é animada por uma política econômica de dependência de importações e exportações, de foram que esta ampliação resultará num expressivo fortalecimento destas conexões com o mundo. Campinas com isto já começa a resgatar uma competição com outras cidades e regiões na medida em que as empresas passam a pautar seus negócios nesta importante interação entre empresa x aeroporto x cliente.

Neste sentido, o Mapa das Diretrizes Macro Viárias de Campinas (ANEXO 4) mostra a preocupação da Secretaria de Planejamento de Campinas em dar fluidez para este importante crescimento na circulação de bens e pessoas pela cidade. Toda esta discussão não está desvinculada da ideia dos “Eixos Estratégicos de Desenvolvimento para a RMC, cujo objetivo e dar sentido, através destas conexões com outras cidades e regiões, as intervenções que veem sendo executadas (ANEXO 6).

Dentre estas intervenções, talvez a mais importante seja de se preparar a cidade por meio de novas regulamentações para que o munícipio possa de fato consolidar-se como centro logístico de âmbito regional e nacional.

Na história recente de Campinas, constatamos um conjunto de ações que se interagem e contribuem para as transformações na produção do espaço urbano. De um lado temos o desenvolvimento econômico do país como um todo e por outro lado, a aliança política do governo municipal com o Governo Federal, fonte importante de financiamento de projetos locais, mais a matriz dos grandes eventos esportivos de 2014 (Copa do Mundo de Futebol) e de 2016 (Olimpíadas) e a criação de instrumentos municipais de incentivo e normatização como fatores mais locais que impulsionam essas significativas transformações.

Esta normatização aqui é entendida como conjunto de regulamentações, através de leis, decretos e atos praticados, em especial, pela municipalidade no sentido de viabilizar ou tornar viáveis investimentos públicos, privados e público-privados na cidade.

Portanto, são notáveis duas fortes tendências para a região e que tendem a contribuir para um possível boom imobiliário local:

- A expansão e as obras do Aeroporto de Viracopos, como noticiam os jornais e que pode demandar diretamente entre R$ 4 a 10 bilhões em investimentos. No entanto, toda a cadeia pode alcançar investimentos muito maiores e não resta dúvida que toda esta região será impactada, seja pela demanda de serviços, mão de obra, materiais e até mesmo moradia para uma população que deverá ser aumentada com os migrantes que virão para trabalharem nessas obras, além daqueles que virão definitivamente para a cidade para ocupar estes novos postos de trabalho.

- No tocante a Região do Parque Linear e adjacências é certo que serão construídas entre 3.000 a 6.000 unidades habitacionais, conforme consultas feitas à Prefeitura de Campinas sobre o Operação Urbana.

Não é difícil reconhecer os atrativos que esta região esta criando, com base no Desenho de Implantação do Parque Linear (ANEXO 2) nota-se que há uma transformação esperada, no sentido de se preparar a região para receber estes empreendimentos. A partir de um conceito de recuperação ambiental, de uma ótica de reordenamento, criou-se uma ideia de um Parque voltado para população, com lagoas para pesca, pista de caminhada, ciclovia, quadras, campos de futebol, espaço para convívio, espaço para delegacia de polícia ou base policial (indicativo de preocupação com segurança), quiosques e o paisagismo serão os atrativos para estes novos moradores ou até mesmo para os já residentes na região, mas que queiram "melhorar" de padrão de vida. Mas, verifica-se que todo este processo ocorreu sob a égide da iniciativa privada, o que reflete numa grande economia para o munícipio em termos de investimento, mas um silêncio sobre os impactos sociais de uma Operação de tal envergadura.

Todo o projeto e sua execução, contou com a supervisão da Prefeitura, e houve nitidamente grande preocupação com os impactos que a região sofrerá com esta grande expansão. As imagens em ANEXO (de 7.1 a 7.5) mostram bem as modificações espaciais entre 2002 e 2012. Complementam esta opinião as ações que foram sendo executadas a partir do Rio Capivari, tais como: canalizações, correções de cursos daqui, duplicação de pontes, contenções, implantação de esgotamento, etc. (Vide fotos de 1 a 23).

Toda a região passará por forte pressão imobiliária, um grande volume de investimento foi feito e é natural que os investidores busquem agora a maximização de seus rendimentos através da implantação de condomínio verticais e comerciais, atendendo e criando velhas e novas demandas, tais como lazer e serviços. O lado positivo pode ser descrito pela melhor e maior oferta de lazer para a população, assim como a valorização da região em seu contexto municipal, mas certamente os mais carentes desta região perderão espaço e nem todos estarão inseridos nesta nova dinâmica de consumo, tanto do espaço, quanto dos produtos e serviços que passarão a ser ofertados.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho procurou contribuir na compreensão da produção do espaço urbano de Campinas por meio do estudo de um trecho da cidade, o Parque Linear do Rio Capivari, pontuando por um lado suas particularidades, tais como: sua origem, sua história, seu uso e ocupação ao longo do desenvolvimento da cidade e dos próprios bairros e por outro lado resgatando os processos gerais do modo de produção capitalista e das condicionantes políticas do Brasil.

Foi feito um resgate teórico sobre a questão da habitação no Brasil, sobre a urbanização de Campinas, da institucionalização da região metropolitana e seus processo de metropolização, caracterizado as peculiaridades do crédito imobiliário como condicionante para a aquisição de imóveis em especial para a população de classes populares e uma apresentação das transformações recentes resultantes da Operação Urbana do Parque Linear, lembrando que procuramos traçar e reconhecer os antecedentes e as possíveis implicações e impactos que a região passará.

Concluímos que, a despeito dos transtornos que tais ações da Operação Consorciada gera para a parcela mais fragilizada da população que se vê impelida a abandonar suas casas com remoções e desapropriações, Campinas terá alguns benefícios com essa operação, talvez pela fluidez que as obras viárias promoverão e pelas transformações urbanísticas, que possuem, em tese, caráter socioambiental, seja pela recuperação das margens do Rio Capivari, com o plantio de mudas, a limpeza, a descontaminação dos aterros e depósitos e em última instância pelo incremento considerável que a administração pública receberá por meio de impostos e outorgas. No entanto, não podemos deixar de considerar que estas ações estão sendo realizadas sem a efetiva participação da sociedade, em especial aquela que já habita a região. O poder público deveria ter consultado a população para que ela opinasse sobre os rumos dos bairros em que residem.

Outro lado negativo, que gera preocupações, é a relação nem sempre transparente entre alguns dos agentes interessados nessas transformações, que em geral são aqueles capazes de criar condições específicas para maximização ou geração de resultados financeiros e também aqueles que gozam da ampliação de resultados políticos-eleitorais.

Consideramos que uma parcela da população local também ganha, na medida em que seus bairros passam a dispor de novos equipamentos públicos, tanto de lazer quanto aqueles que lhes conferem melhores garantias sanitárias, porém cabe a população como um todo exigir que outros investimentos continuem sendo feitos pela administração pública, tais como: segurança, educação, saúde, transporte público.

ANEXOS:

**ANEXO 1: Lei que instituiu "A OPERAÇÃO URBANA DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI"**

**LEI COMPLEMENTAR N.º 12 DE 17 DE DEZEMBRO DE 2004**

**Estabelece diretrizes urbanísticas para a Operação Urbana Consorciada Parque Linear do Rio Capivari-cerâmicas entre a Rodovia Santos Dumont e a Rodovia dos Bandeirantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Sistema de Gestão, e dá outras providências**

**Capítulo I - Do Conceito, Da Finalidade e Da Abrangência**

**SEÇÃO I - DO CONCEITO E DA ABRANGÊNCIA**

**Art. 1º.** Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada denominada Operação Urbana Parque Linear do Capivari - Cerâmicas, compreendendo um conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA, com a participação dos proprietários e moradores, usuários e investidores, visando proporcionar transformações urbanísticas, sociais e ambientais, com vistas à melhoria das condições sócio espaciais em área denominada de área de influência do projeto Parque Linear do Rio Capivari-Cerâmicas.
**§1º.** A área objeto da Operação Urbana Parque Linear do Capivari - Cerâmicas está contida e delimitada pelo perímetro assinalado na Planta I do ANEXO I, parte integrante desta Lei.
**§2º.** Para os fins desta lei, consideram-se Setores "A", "B", "C", "D", "E" e "F", conforme indicado na Planta n.º 1 do ANEXO I parte integrante desta lei.
**§3º.** Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro descrito no §1º deste artigo, a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, ou as disposições da legislação vigente, até a data da publicação desta lei.
**§4º.** Os lotes contidos no perímetro dos Setores nomeados como "F" na Planta nº 1 do ANEXO I , parte integrante desta lei, passam a ser considerados ZEIS - Zona Especial de Interesse Social.

**Art. 2º.** Ficam vedadas, dentro do perímetro urbano objeto desta lei, as alterações de zoneamento, entendido porém que os coeficientes de aproveitamento e os usos do solo, somente poderão sofrer mudanças mediante adesão do proprietário da terra às condições previstas na operação urbana, nos termos do art. 11 e nos limites estabelecidos nas diretrizes constantes da Seção III do Capítulo II .
**Parágrafo único.** A utilização dos parâmetros HMV-5 e CSE-6, mediante os estudos específicos previstos nos Incisos I, II, III e XVIII do Artigo 27 da Lei 6.031/88 fica condicionada à adesão do proprietário as condições da Operação Urbana Parque Linear do Capivari – Cerâmicas;

**SEÇÃO II - DA FINALIDADE**

**Art. 3º.** A Operação Urbana Parque Linear do Capivari – Cerâmicas tem por finalidade melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores e usuários da região, promover a recuperação das áreas degradadas, tratando de forma diferenciada as desigualdades de estruturação e de desempenho das funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais e com a oferta de ~~infra-estrutura~~infraestrutura e serviços urbanos nos Setores A, B, C, D, E e F, por meio do Programa de Intervenções da Operação Urbana, descrito no Art. 5º.

## CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES E DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

### SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

**Art. 4º.** A Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas tem como objetivos gerais:

I - promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas, visando a valorização dos espaços de vivência e uso público;

II - implantar os melhoramentos urbanísticos constantes do Programa de Intervenções descrito no artigo 5º desta Lei, em especial a constituição do Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, preservando a qualidade de vida do seu entorno mediante a ampliação das áreas verdes e de lazer, com tratamento paisagístico;

III - criar estímulos para a implantação dos usos, índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades dos lotes inclusos no perímetro da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, visando alcançar as transformações urbanísticas e ambientais desejadas;

IV - possibilitar a mescla de usos para estimular a dinâmica urbana;

V - dotar o perímetro da Operação Urbana de qualidades urbanísticas compatíveis com os adensamentos propostos;

VI - criar condições para que proprietários, moradores e investidores participem das transformações urbanísticas e paisagísticas a se verificarem no tecido urbano;

VII - desenvolver um programa de atendimento à população que vive em habitações subnormais em conjunto com os órgãos municipais competentes, com implantação de unidades de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização;

VIII - incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público, de acordo com o que dispõe esta lei;

IX - estabelecer um mínimo de espaços por Setor destinados à implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques lineares, além das áreas destinadas na quadrícula das vias, à implantação de passeios públicos arborizados e ajardinados;

X - estabelecer normas para a implantação, em cada nova edificação, de dispositivo de drenagem, por retenção, com capacidade proporcional à área impermeabilizada;

XI - recuperação ambiental das áreas degradadas dentro de um conceito urbanístico, paisagístico e ecológico;

## SEÇÃO II - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

**Art. 5º.** O Programa de Intervenções tem por objetivo a implementação do Parque Linear, a recuperação das áreas degradadas ou contaminadas, a recuperação, conservação e proteção da Mata Santa Terezinha, a complementação do sistema viário, de transportes e de drenagem; a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico; o provimento de habitações de interesse social para a população moradora em favelas, através do uso de instrumentos de política urbana que estimulem a produção imobiliária nos limites das densidades previstas e compatíveis com as infra-estruturas instaladas e a instalar, garantindo o pleno desenvolvimento da região, preservada a qualidade ambiental, a elaboração de projetos e estudos necessários à sua implantação, em especial, a realização das seguintes obras e intervenções:
1) Pagamento das desapropriações necessárias para a realização das obras indicadas para a implementação da Operação Urbana aprovada nesta Lei.
2) Construção, ampliação ou adequação das seguintes vias:
a) ampliação da Av. Emilia Ceregatti
b) construção de viadutos necessários à ligação dos setores internos ao parque, sob as seguintes vias:
- Av. Emilia Ceregatti;
- Av. das Amoreiras;
- Av. Ruy Rodriguez;
c) implantação da rua marginal sul do Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas desde a Av Ruy Rodriguez até a Av. Marginal Oeste da Rodovia Santos Dumont;
d) implantação de avenida interligando a Avenida Ruy Rodrigues com a Rodovia Santos Dumont constituindo-se na marginal norte ao Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas;
e) implantação de sistema viário principal nas áreas das cerâmicas;
f) implantação de dispositivos de articulação entre as diretrizes ora propostas e as Avenidas Amoreiras e Ruy Rodrigues;
3) Prolongamento da Avenida Emilia Ceregatti pela Travessa II até a Rodovia Santos Dumont.
4) Implantação de unidades de EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se no plano de obras o reassentamento definitivo das famílias, que assim optarem, no interior do perímetro desta Operação, como condição para a execução das obras e demais infraestruturas.
5) Implantação de um sistema de áreas verdes e de outros espaços públicos de maneira a permitir:
a ) a recomposição da mata ciliar ou implantação de bosques urbanos ao longo dos cursos d'água dentro da área abrangida pela operação;
b) a recuperação da Mata Santa Terezinha;

c ) a criação de um passeio público ligando a Mata Santa Terezinha ao corpo do Parque Linear de modo a permitir a integração das áreas;
d) a destinação de área para a construção da sede do Órgão Gestor da Região Metropolitana de Campinas.
6) Implantação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos desta Operação Urbana, compreendendo principalmente:
a ) Portais de entrada ao Parque agregando serviços públicos;
b) Formação das lagoas e formação dos passeios públicos para atividades desportivas terrestres e aquáticas;
c ) Infraestrutura para exposições e eventos na área destinada a lazer;
d) Quadras para atividades esportivas;
e ) Iluminação pública interna ao Parque para permitir o seu uso noturno;
f ) Infraestrutura para segurança do parque.
**Parágrafo único.** Os investimentos necessários para implantação do Programa de Intervenções serão oriundos de recursos auferidos nos termos desta lei, bem como de verbas orçamentárias e financiamentos.

## SEÇÃO III - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS POR SETOR

**Art. 6º.** Dentro do perímetro definido, desta Lei, para os imóveis cujos proprietários aderirem à operação e observadas as limitações previstas nesta lei, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes específicas por setor, para o usos e coeficientes a serem objeto de modificação pela operação:
I - para os lotes ou glebas contidos no Setor "A":
a) áreas e/ou espaços de interesse ambiental :
1- são áreas de interesse ambiental aquelas cuja proteção permite preservar a paisagem urbana e a qualidade do meio ambiente e que merecerão estudos específicos que definirão o uso e ocupação adequados às características naturais e à preservação do meio ambiente e da paisagem urbana;
2- somente serão permitidos usos destinados a cultura, esportes, lazer, turismo ,
II- Para os lotes ou glebas contidos no Setor "B":
a) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:
1- permitidos os usos:
CL-1, CL-2 e CG-1
SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;
SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8;
EL, EG;
2- proibidos todos os demais usos.
b) quanto à ocupação:
1- para os usos comercial, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE 3, CSE-2, CSE-1, e CSE , para estabelecimentos de pequeno, médio e grande porte;

III- Para os lotes ou glebas contidos no Setor "C":
a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;
b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:
1- permitidos os usos:
CL-1, CL-2, CG-1 , CG-2 e CG-3;
SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;
SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7, SG-8;
EL, EG;
2- proibidos todos os demais usos.
c) quanto à ocupação:
1 - para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-5, HMV-3, HMV-2, HMV-1, H-3 e HMH-3;
2 - para os usos comercial, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE 3, CSE-2, CSE-1, e CSE , para estabelecimentos de pequeno, médio e grande porte;
3 - para o uso misto serão permitidos os tipos HCSE-3, HCSE-2, HCSE-1e HCSE;
4 - o tipo HMV-5 somente poderá ser permitido após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campinas, por solicitação dos interessados;
IV - Para os lotes ou glebas contidos no Setor "D":
a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares;
b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional serão:
1- permitidos os usos:
CL-1, CL-2 , CG-1 e CG-2;
SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3 e SL-4;
SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-7 e SG-8;
EL;
2- proibidos todos os demais usos.
b) quanto à ocupação:
1 - para o uso habitacional serão permitidos os tipos HMV-3, HMV-2, HMV-1, H-3 e HMH-3 ;
2- os tipos HMV-3, HMV-2, HMV-1 serão permitidos com, no máximo, térreo mais dois pavimentos;
2- para os usos comercial, de serviços e institucional serão permitidos os tipos CSE1 e CSE, para estabelecimentos de pequeno e médio porte
V - Para os lotes ou glebas contidos no Setor "E":
a) quanto ao uso na categoria habitacional serão permitidos os usos unifamiliares e multifamiliares
b) quanto ao uso nas categorias comercial, de serviços e institucional:
1- serão permitidos os usos:
CL-1, CL-2, CG-1 e CG-2;

SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-l, SG-4 e SG-8;
2- proibidos todos os demais usos.
c) quanto à ocupação:
1- para o uso habitacional será permitido o tipo H-3 e HMH-3
2- para os usos comerciais, de serviços e institucionais serão permitidos os tipos CSE, CSE-1 e CSE-6;
3- para o uso misto serão permitidos os tipos HCSE e HCSE-1;
4- o tipo CSE-6 somente poderá ser permitido após estudos específicos, efetuados pelos órgãos técnicos de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campinas, por solicitação dos interessados;
VI - As áreas definidas como Setor "F" serão objeto de programas especiais de regularização fundiária e urbanística.
**§ 1º -** Os usos a se instalarem nos Setores "B" e "C" deverão preservar um coeficiente mínimo de área permeável de 20% (vinte por cento) e os usos a se instalarem nos Setores "D e "E" deverão preservar um coeficiente mínimo de área permeável de 15% (quinze por cento).
**§ 2º -** Os usos e tipos de ocupação mencionados nos incisos I a V são os definidos pela Lei 6031/88.

**Art. 7º.** Para o Setor "C" fica estabelecido o percentual máximo de 60% (sessenta por cento) do estoque de potencial construtivo para os usos não habitacionais.
**Parágrafo único.** O eventual ajuste do percentual de usos permitidos em cada Setor ficará a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAMA , ouvido o Conselho Gestor da Operação Parque Linear Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas definido no §1º do Art. 22.

## CAPÍTULO III - DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OPERAÇÃO URBANA PARQUE LINEAR DO CAPIVARI-CERÂMICAS

### SEÇÃO I - DA MODIFICAÇÃO DE FORMA ONEROSA, DE ÍNDICES E CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUBSOLO

**Art. 8º.** Fica o Poder Executivo autorizado por esta Lei e nos seus termos, a modificar, de forma onerosa, coeficiente de aproveitamento e uso do solo nos lotes e glebas contidos no interior do perímetro da Operação Urbana, definido no §1º do art. 1º, exceto aqueles contidos nos Setores "A" e "F".
**Parágrafo único.** A contrapartida da modificação de coeficiente de aproveitamento e alteração de uso do solo previstos neste artigo será realizada através de Certificados de Potencial Adicional de Construção ou Certificados de Alteração de Uso, nos termos da Seção II deste Capítulo.

**Art. 9º.** Para os fins desta Lei, entende-se que a área adicional a ser paga, com o uso dos certificados referidos no art. 11, será calculada fazendo-se a diferença entre a área possível de ser edificada segundo a legislação vigente à época da promulgação desta lei e a área aprovada segundo o estabelecido na Seção III, art. 6º

**§1º.** Para as propriedades localizadas a menos de 300m do Rio Capivari definidas no zoneamento atual como Z-18, onde os parâmetros de ocupação não estão previamente definidos, deverão ser considerados como parâmetro básico os parâmetros do tipo de ocupação H3, para os proprietários que aderirem à Operação Urbana.
**§2º.** O total de área construída adicional fica limitado a 3.500.000m2 (três milhões e quinhentos mil metros quadrados) para os Setores "C" e "D", e 1.500.000m2 (hum milhão e quinhentos mil metros quadrados) para o Setor "E" a fim de se preservar a melhor qualidade de vida, transformações urbanísticas e ambientais, bem como visando a minimização do impacto de tráfego e vizinhança.

**Art.10.** Para os fins desta Lei, entende-se por modificação onerosa de uso, a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, permissão de usos não conformes com a legislação vigente até a data de promulgação desta lei.
**Parágrafo único.** O total da área de terreno passível de modificação de uso fica limitada a 5.000.000 m2 (cinco milhões de metros quadrados) para todo o perímetro compreendido na Operação Urbana, a fim de se preservar a melhor qualidade de vida, transformações urbanísticas e ambientais, bem como visando a minimização do impacto de tráfego e vizinhança.

## SEÇÃO II - DA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUIR E CERTIFICADOS DE ALTERAÇÃO DE USO

**Art. 11.** Fica autorizado o Executivo a emitir 5.000.000 (cinco milhões) de Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a modificação de potencial adicional de construção e alteração de uso do solo.
**§1º.** Os Certificados de Potencial Adicional de Construção referidos no "Caput" serão emitidos de acordo com a tabela abaixo:

| **Setores** | **Certificados emitidos por m²** | **Valor em m² a pagar** |
|---|---|---|
| C | 2 m² | 1 m² |
| D | 2 m² | 1 m² |
| E | 0,5 m² | 0,25 m² |

**§2º.** Os Certificados de Potencial Adicional de Construção referidos no "caput" serão alienados para o proprietário do imóvel objeto da presente ou pessoa física ou jurídica por ele indicada para uso exclusivo na área por valor equivalente ao preço médio do metro quadrado;
**§3º.** Os Certificados de Alteração de Uso do Solo referidos no "caput" serão alienados para o proprietário do imóvel ou pessoa física ou jurídica por ele indicada para uso exclusivo na área por

valor equivalente ao preço médio do metro quadrado de terreno no setor, considerando também a valorização pelo uso;

**§4º.** Os Certificados de Alteração de Uso do Solo referidos no "caput" serão alienados para o proprietário do imóvel ou pessoa física ou jurídica por ele indicada para uso exclusivo na área, por valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da diferença do preços médios do metro quadrado entre o uso habitacional e o uso pretendido;

**§5º.** O Poder executivo regulamentará no prazo de 90 (noventa) dias a partir da promulgação dessa Lei a formula de cálculo do valor do metro quadrado representado pelo Certificado de Potencial Adicional de Construção na forma prevista no §2º deste artigo.

## SEÇÃO III - DA CESSÃO ONEROSA DE ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 12.** Os proprietários de imóveis contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas poderão apresentar propostas visando o uso do espaço aéreo e subterrâneo de vias públicas, as quais deverão ser aprovadas pela Secretaria Municipal do Planejamento – SEPLAMA, a quem competirá à fixação administrativa da contrapartida em dinheiro, ouvido o Conselho Gestor da Operação Parque Linear Capivari – Trecho Parque das Cerâmicas

**§1º.** As autorizações uso de que trata este artigo deverão ser formalizadas mediante termo, obedecidos os critérios da Lei Municipal nº 10.639, de 05 de outubro de 2000, sendo que os recursos auferidos na área de intervenção deverão ser destinados ao Fundo de Gestão conforme Art. 29.

**§2º.** Os demais sistemas ou formas de cessão de solo público terão também os recursos obrigatoriamente destinados ao Fundo de Gestão conforme Art. 29.

## SEÇÃO IV - DAS DESAPROPRIAÇÕES E SERVIDÕES

**Art. 13.** Todas as disposições reguladas por esta Seção, que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, devem observar o disposto na Planta 1- Plano Urbanístico parte integrante desta Lei.

**Art. 14.** A celebração de acordo com os proprietários de imóveis atingidos por desapropriações, independentemente do ajuizamento de ação perante o Poder Judiciário, deverá observar as seguintes regras para a fixação dos valores de indenização:

I- o cálculo da indenização deverá ser fixado com base nos parâmetros do mercado imobiliário, para pagamento à vista;

II- o valor indenizatório deverá ser fixado em laudo elaborado por uma Comissão integrada por 5 (cinco) profissionais, indicados, respectivamente, pelas seguintes entidades:

a ) Secretaria Municipal de Finanças - SMF;

b) Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEPLAMA;

c ) Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos e da Cidadania- SMAJC;

d) Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia no Estado de São Paulo – CREA;
e ) Conselho Regional de Corretores de Imóveis no Estado de São Paulo – CRECI;
III- eventuais passivos ambientais terão o valor de sua recuperação deduzidos do valor a ser pago pelo Município, nas hipóteses em que os proprietários não assumirem a recuperação, por própria conta, nos moldes estabelecidos pelos órgãos ambientais competentes.

**Art. 15.** Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação total no perímetro da Operação Urbana que estejam de acordo com o valor de indenização obtido pelo procedimento previsto no Art. 14 desta lei, poderão, a seu critério exclusivo, receber a indenização em dinheiro ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção de área adicional de construção e/ou de alteração de uso e ocupação do solo, em imóvel contido no perímetro da Operação, de acordo com qualquer das formas previstas a seguir:
I - totalmente em dinheiro, para pagamento quando transferidas a propriedade e posse do imóvel;
II - totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção, de valor correspondente a 1,5 vezes o valor estabelecido para o imóvel desapropriado;
III - parcela do valor avaliação em dinheiro, nas condições do inciso I, e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção, observados, quanto a estes, os parâmetros do inciso II deste artigo.

**Art. 16.** Os proprietários de imóveis objeto de desapropriação parcial, desde que aceitem o valor estabelecido na forma do Art. 14 desta Lei, poderão, a seu critério exclusivo, receber a indenização em dinheiro, em Certificados de Potencial Adicional de Construir e/ou de alteração de uso e ocupação do solo, qualquer das formas previstas a seguir:
I - totalmente em dinheiro, para pagamento quando transferidas a propriedade e posse da parte do imóvel desapropriado;
II - totalmente em Certificados de Potencial Adicional de Construção, de valor correspondente a 1,10 vezes o valor estabelecido para a parte do imóvel desapropriado;
III - parcela do valor avaliação em dinheiro, nas condições de inciso I, e o saldo em Certificados de Potencial Adicional de Construção, observados, quanto a estes, os parâmetros do inciso II deste artigo.
**§ 1º -** Para o remanescente de imóvel desapropriado aplicam-se as disposições estabelecidas no Artigo 19 desta Lei.
**§ 2º -** Os proprietários das áreas remanescentes de desapropriação para constituição de área patrimonial do parque ou para sistema viário, que tenham sido desapropriados por CEPAC e cuja parte desapropriada corresponda a um valor igual ou maior que 35% da sua área original ou conjunto original de áreas contíguas do mesmo proprietário, quando do parcelamento do remanescente, poderão fazer as doações de áreas previstas na lei municipal de parcelamento em vigor na data do correspondente parcelamento, na forma de CEPAC desde que com desconto da bonificação prevista

no inciso II do art. 15 desta lei.

**§ 3º -** Caso o total da área desapropriada para os fins previstos no parágrafo anterior não atinja o percentual de 35% da sua área original ou conjunto original de áreas contíguas do mesmo proprietário, será admitida a mesma regra de doação de áreas prevista no parágrafo anterior, até o limite do percentual já objeto da desapropriação.

**Art. 17.** Na hipótese de desapropriação do imóvel, havendo área remanescente ao espaço necessário à execução das obras de reurbanização, fica ao encargo da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA decidir o uso a ser destinado a ela, podendo:

I - promover a sua integração à área de espaços livres de uso público;

II- promover a sua integração as áreas dominicais da Prefeitura de Campinas desde que a área disponível permita a sua utilização para fins institucionais;

III - promover a avaliação e efetuar a sua venda aos proprietários das áreas lindeiras, desde que impossível o uso para as finalidades previstas nos incisos I e II e desde que atendidas as disposições da Lei Orgânica do Município de Campinas, devendo os recursos obtidos serem destinados à conta vinculada prevista no Art. 29 desta Lei.

**Art. 18.** Poderá, ainda, optar o proprietário, com a concordância da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA, manter a propriedade do imóvel parcialmente necessário à ampliação dos passeios, prevista na Operação Urbana, impondo, então, a Administração, a servidão da referida área, que, contudo, contará 1,20 vezes para fins de construção computável para a área remanescente do imóvel.

## SEÇÃO V - DOS INCENTIVOS E DAS LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS

**Art. 19.** Os proprietários de imóveis não desapropriados poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m2, que atingirem área superior a 2.500 m2, será concedida, de forma gratuita, área de construção computável equivalente a 10% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do Setor que contiver o lote remembrado;

II - aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a 2.000 m2, que atingirem área superior a 5.000 m2, será concedida, de forma gratuita, área de construção computável equivalente a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo do Setor que contiver o lote remembrado.

**Art. 20.** Todos os empreendimentos destinados a usos não residenciais que fizerem uso dos dispositivos desta lei deverão destinar, no mínimo, 1 (uma) vaga a cada 35 m2 de área construída para estacionamento de automóveis, sempre alocada no próprio lote. As áreas destinadas a estacionamento de veículos não serão computadas para cálculo do porte da edificação.

**§1º.** Os proprietários de empreendimentos que destinarem um maior número de vagas de automóveis do que o estabelecido no "caput" fará jus ao recebimento de Certificados de Potencial Adicional de Construção na proporção de 1 (um) certificado para cada 10m2 de área adicional de garagem. **§2º.** Na implantação de vagas de garagem serão respeitados os índices e os demais parâmetros definidos para tal fim da legislação vigente, até a data de promulgação desta Lei. **§3º.** Para estimular implantação de garagem nos empreendimentos que oferecerem um número de vagas superior ao estabelecido no "caput" deste artigo, a área destinada a estas vagas, adicionais ao mínimo estabelecido no "caput" deste artigo, não será computável para o calculo do IPTU. **§4º.** Os empreendimentos citados no "caput" deste artigo estão também sujeitos à análise da EMDEC e ao cumprimento das determinações expressas na legislação de pólos geradores.

**Art. 21.** A implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, no âmbito desta Operação Urbana, incluirá a incorporação de usos complementares necessários ao seu pleno funcionamento, sendo vedada à implantação deste tipo de empreendimento na área de abrangência da Operação sem a expressa adesão à mesma.

## CAPÍTULO IV - DO SISTEMA DE GESTÃO

**Art. 22.** Fica instituído o Sistema de Gestão da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari - Trecho Parque das Cerâmicas, coordenado pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade organizada, visando à definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana. **(Ver Decreto nº 15.897, de 12/07/2007 (cria grupo executivo))**

**§1º.** O Conselho Gestor da Operação Parque Linear Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas será composto da seguinte maneira:

I- Segmento Institucional:

a ) Um representante da SEPLAMA, responsável pela coordenação e gestão da Operação Urbana;

b) Um representante de cada uma das seguintes áreas da SEPLAMA, EMDEC, SMOP, SMF, SEHAB, SANASA;

II- Segmento da sociedade civil:

c ) Cinco representantes escolhidos entre os indicados pelas seguintes entidades> AEAC, IAB, Instituto de Engenharia, SECOVI, SINDUSCON, HABICAMP, AREA, CIESP e Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo;

d) Dois representantes de organizações não governamentais ambientalistas;

III- Segmento popular e de ceramistas:

e ) Quatro representantes de associações de moradores da região;

f ) Três representantes dos proprietários das empresas ceramistas;

**Art. 23.** O Sistema de Gestão da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, coordenado pela Secretaria de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA, compreende a administração do Programa de Investimentos desta Operação Urbana, para atender o Plano de Prioridades estabelecido pelo Grupo de Gestão, objetivando a implantação de melhoramentos social e urbanísticos nas áreas descritas no §1º do Art. 1º desta Lei, bem como a administração da receita auferida pelos investimentos aplicados na Operação Urbana.

**Art. 24.** Cabe a Secretaria de Planejamento Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA, como gestora da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, o seguinte:
I - Coordenar a implementação do Programa de Intervenções definido no Art. 5º desta lei e o programa de obras necessárias e complementares a efetivação da Operação Urbana;
II - Coordenar a Operação Urbana, especialmente os procedimentos relacionados à manutenção, adequação, controle e apoio de todos os procedimentos para arrecadação e implantação da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas;
III - Coordenar o Conselho Gestor definido no §1º do Art. 22 desta lei.

## SEÇÃO I - DA APROVAÇÃO URBANÍSTICA

**Art. 25.** As situações omissas nesta lei serão submetidas a SEPLAMA, ouvido o Conselho Gestor da Operação definido no Artigo 22.

**Art. 26.** O Executivo estabelecerá em Decreto Regulamentador os trâmites necessários à aceitação de propostas, à expedição de certidões e demais procedimentos de análise e aprovação.

**Art. 27.** Expedido o alvará pelo DUOS, o proponente deverá afixar placa detalhada com os todos os dados do empreendimento no terreno, fazendo referência, em local visível para conhecimento da comunidade local, à Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, bem como das especificações qualificadoras daquele empreendimento e das informações técnicas da obra.

**Art. 28.** A Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA fará o cadastro e a contabilização da área concedida e a sua dedução do limite de área construída adicional da região em que se situa o imóvel.
**Parágrafo único.** Os procedimentos para este controle deverão ser formalizados mediante decreto do Poder Executivo.

## SEÇÃO II - DA ADMINISTRAÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS

**Art. 29.** Fica criado o Fundo de Gestão do Parque Linear Capivari –Trecho Parque das Cerâmicas – que será administrado pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEPLAMA, para a gestão dos recursos auferidos com a aplicação da presente Lei.

**§1º.** Os recursos serão utilizados de acordo com as prioridades de intervenções constantes do Art. 5º desta Lei, estabelecidas pelos órgãos que integram o Sistema de Gestão, inclusive para o pagamento das desapropriações necessárias e de eventos de promoção, divulgação e implementação da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas.
**§2º.** O Fundo de Gestão do Parque Linear Capivari –Trecho Parque das Cerâmicas , poderá receber recursos de dotações orçamentárias ou doações.
**§3º.** Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando a manutenção de seu valor real.
**§4º.** Não poderão ser utilizados para os efeitos desta Lei os incentivos obtidos em outras operações, sejam elas urbanas ou outros instrumentos sejam eles operações urbanas ou outorga onerosa do direito de construir.

## SEÇÃO III- DA ADMINISTRAÇÃO DO PARQUE LINEAR DO RIO CAPIVARI - TRECHO PARQUE DAS CERÂMICAS

**Art. 30.** A área patrimonial do parque, designada como setor "A" no § 2º do Art. 1º desta lei poderá ser concessionada, mediante licitação, em sua totalidade ou em parte a outras pessoas jurídicas com o objetivo de administrar e promover a manutenção destes próprios, mediante exploração de serviços correlatos ao turismo e lazer, sendo expressamente vedada a cobrança de ingresso para acesso ao parque.

**Art. 31.** O Executivo estabelecerá em regulamento os procedimentos necessários à licitação destas áreas bem como as obrigações e direitos dos concessionários.

## CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 32.** A Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA está autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Parque Linear do Rio Capivari -Trecho Parque das Cerâmicas, em especial, a indicar e solicitar a desapropriação dos imóveis necessários a sua implantação, de forma judicial ou extra judicialmente, bem como realizar acordos amigáveis com proprietários, atendendo as prioridades de implantação estabelecidas nos termos desta Lei, visando à minimização dos impactos, resguardando a qualidade de vida e o interesse coletivo.
**Parágrafo único.** A Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEPLAMA fará publicar relatório com todas as informações referentes à implantação das obras, recursos, receita fiscal auferida, no Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande tiragem com freqüência máxima de 180 dias.

**Art. 33.** A aplicação desta Lei atenderá às exigências dos estudos ambientais, quando necessário, e da Licença Ambiental a ser concedida pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para o licenciamento ambiental através de Decreto num prazo de 60 (sessenta) dias da promulgação desta lei.

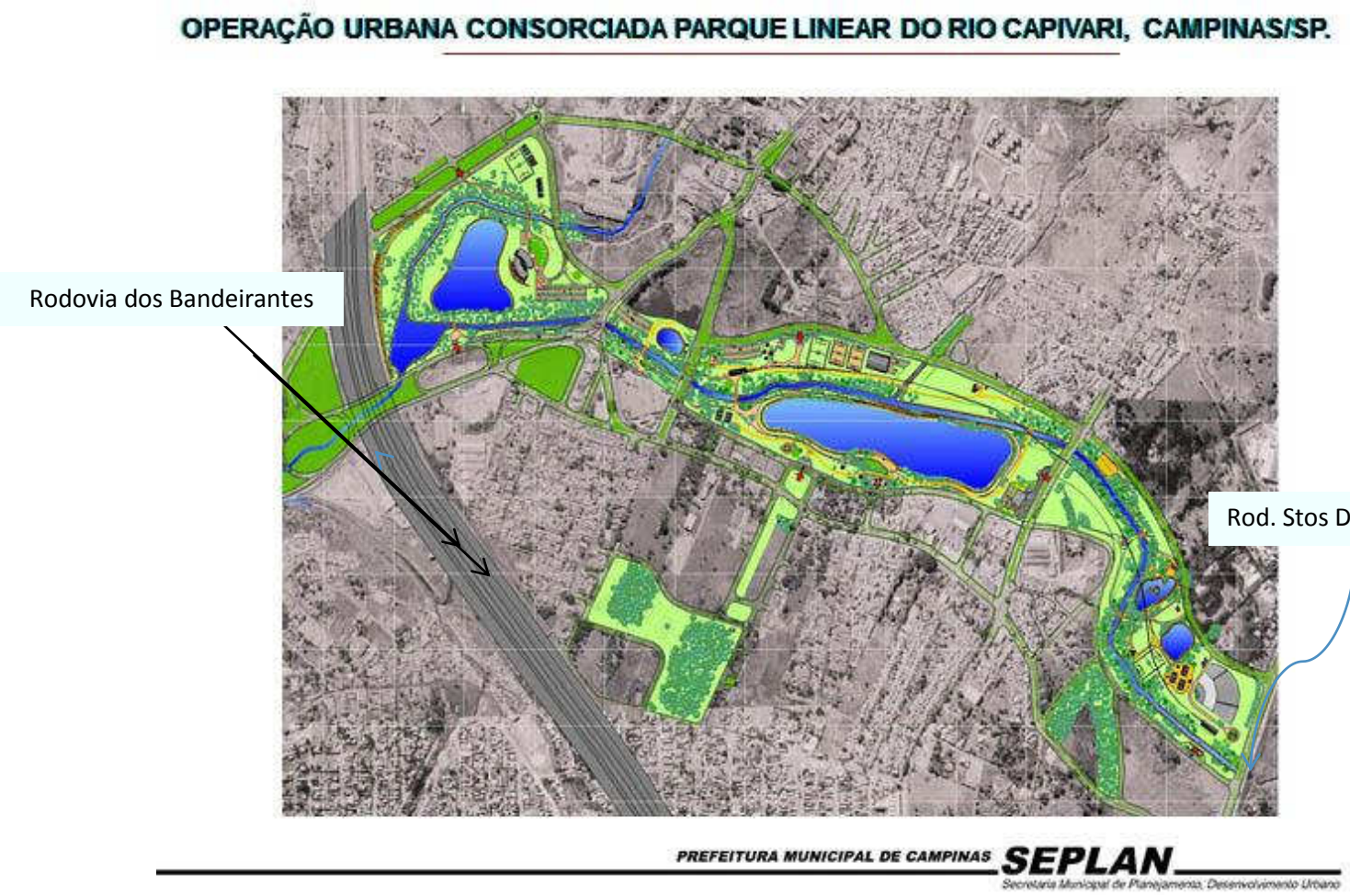
**Art. 34.** As áreas contaminadas ou com potencial de contaminação, de acordo com os critérios ambientais vigentes, somente poderão aderir à operação após certificação pelos órgãos competentes.

**Art. 35.** Cumpridas as finalidades constantes do Artigo 4º da presente lei a Operação Urbana Parque Linear do Capivari – Cerâmicas será extinta.

**Art. 36.** Ficam aprovados os melhoramentos constantes na Planta 1 anexa , rubricadas pela Prefeita e pelo Presidente da Câmara, que passam a ser parte integrante desta Lei.

**Art. 37.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**ANEXO 2: "Implantação do Parque Linear do Rio Capivari e os Equipamentos Públicos"**




Fonte: Seplan Campinas – Junho 2012)

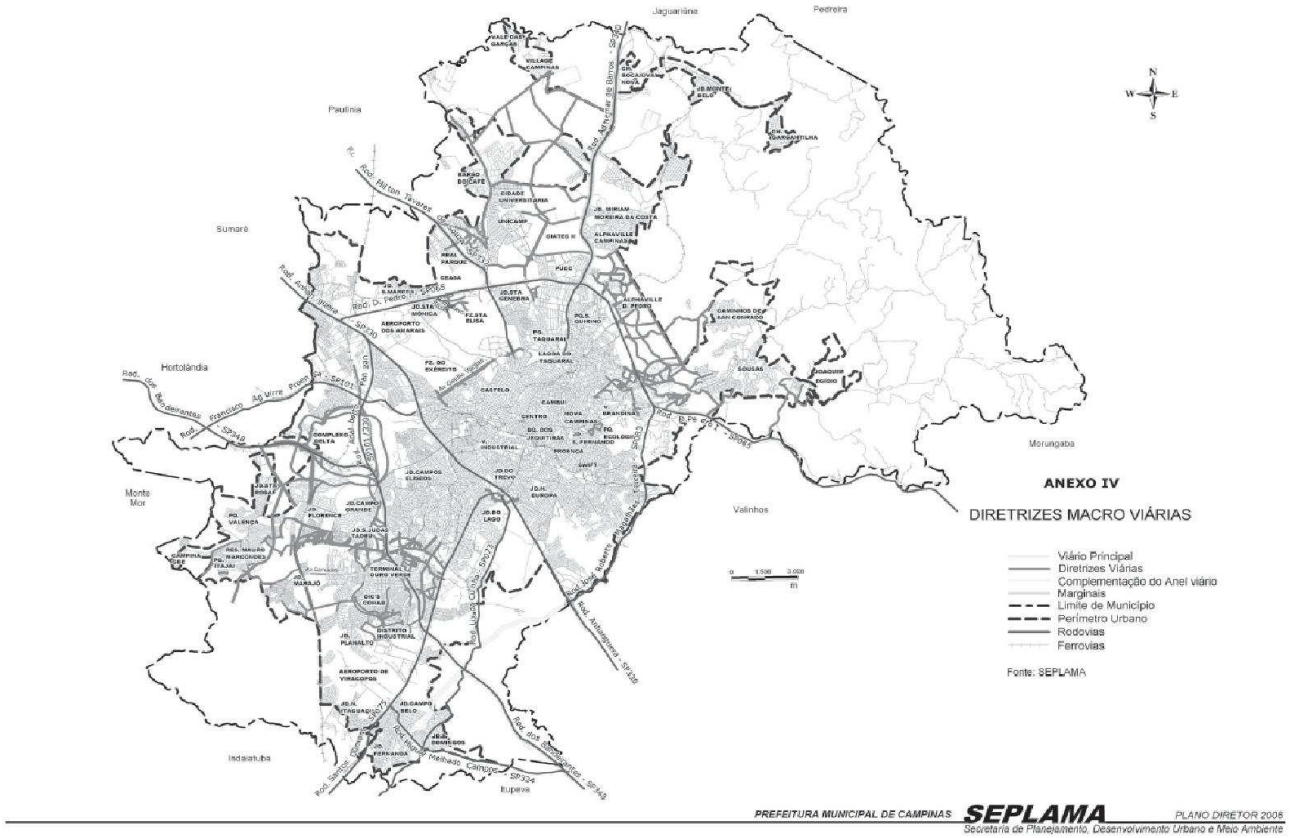
ANEXO 2.1: Imagem de Satélite Google da Região onde será implantado o Parque Linear do Rio Capivari

(Fonte: Seplan Campinas – Julho 2012)

ANEXO 3: Imagem de Satélite da Região Sudoeste de Campinas

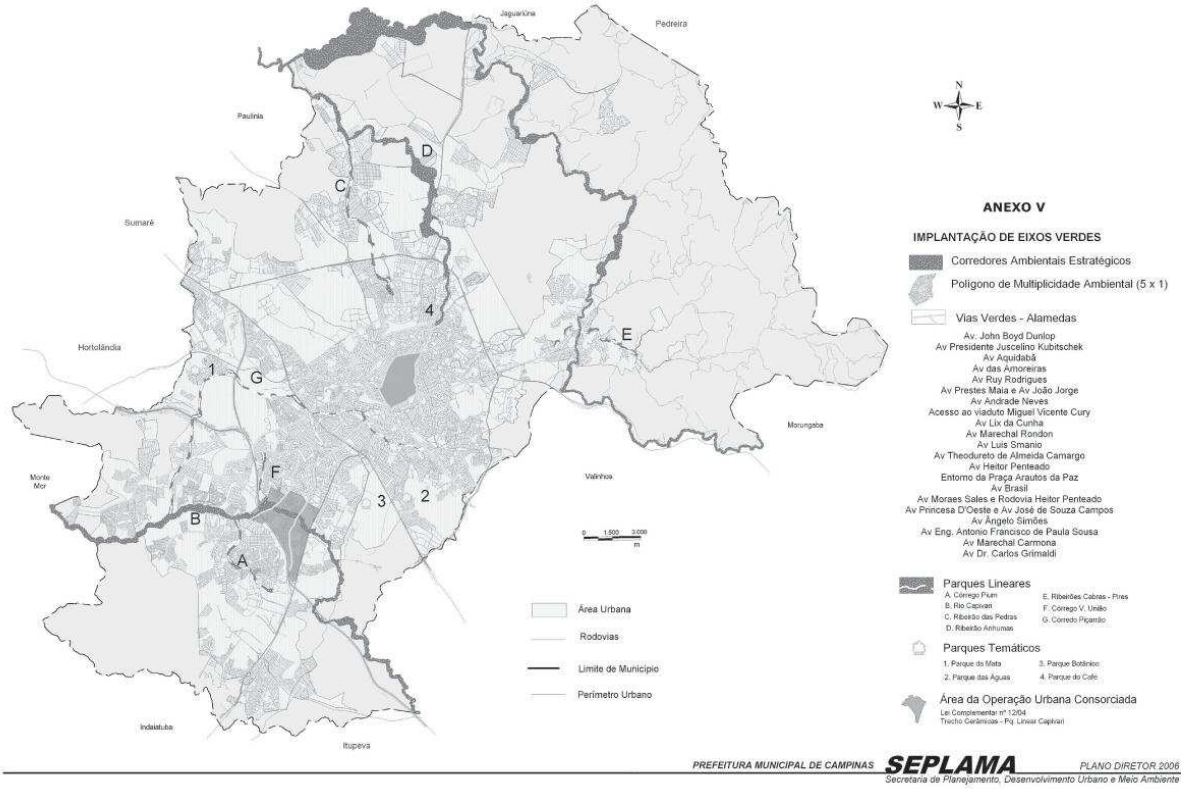
Fonte: Google - Junho 2012

ANEXO 4: Mapa das Diretrizes Macro Viárias de Campinas



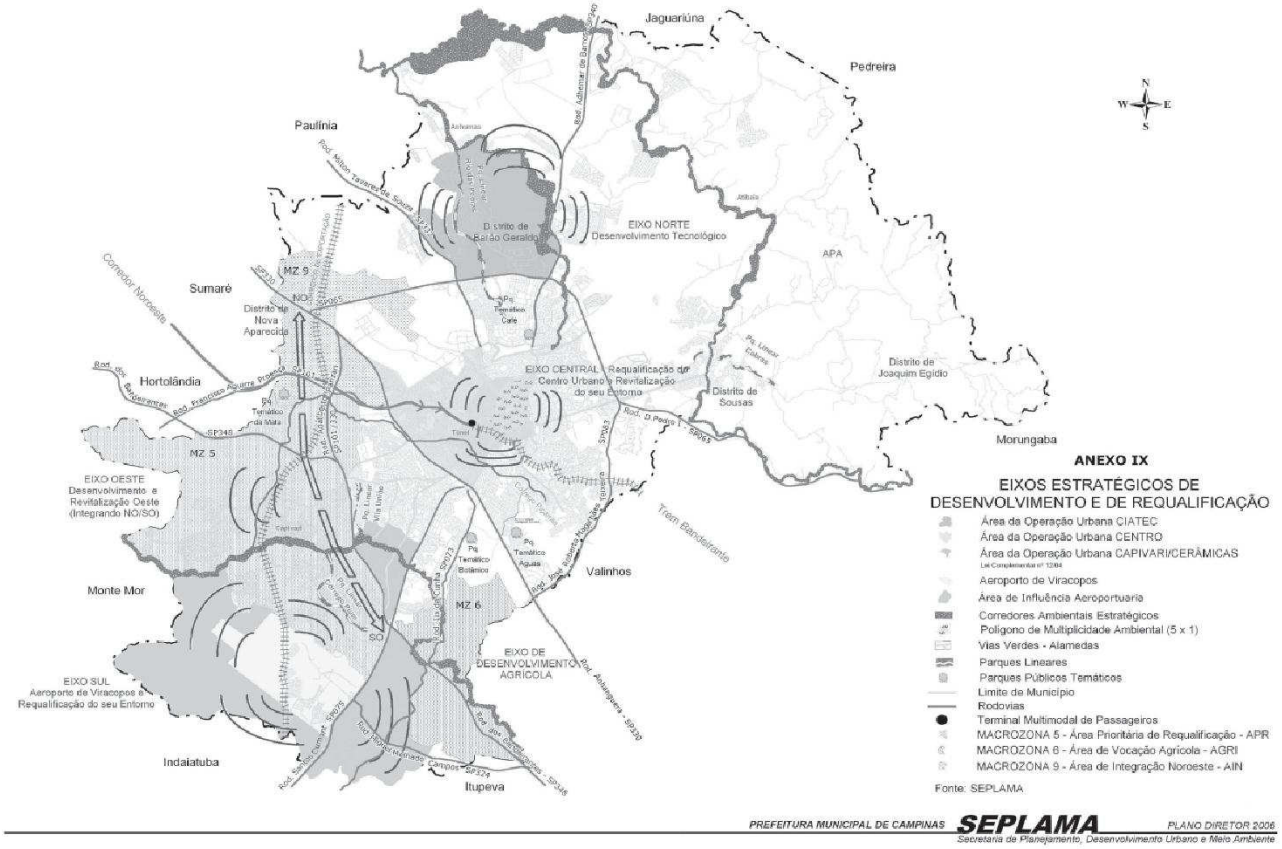

(Fonte: Seplama Campinas – Julho 2012)

ANEXO 5: Mapa de implantação os Eixos Verdes de Campinas.




(Fonte: Seplama Campinas – Julho 2012)

ANEXO 6: Eixos de Desenvolvimento apontados como estratégicos pela PMC




(Fonte: Seplama Campinas – Julho 2012)

ANEXO 7: Imagens de Satélite do local de implantação do Parque Linear do Rio Capivari e as obras realizadas.

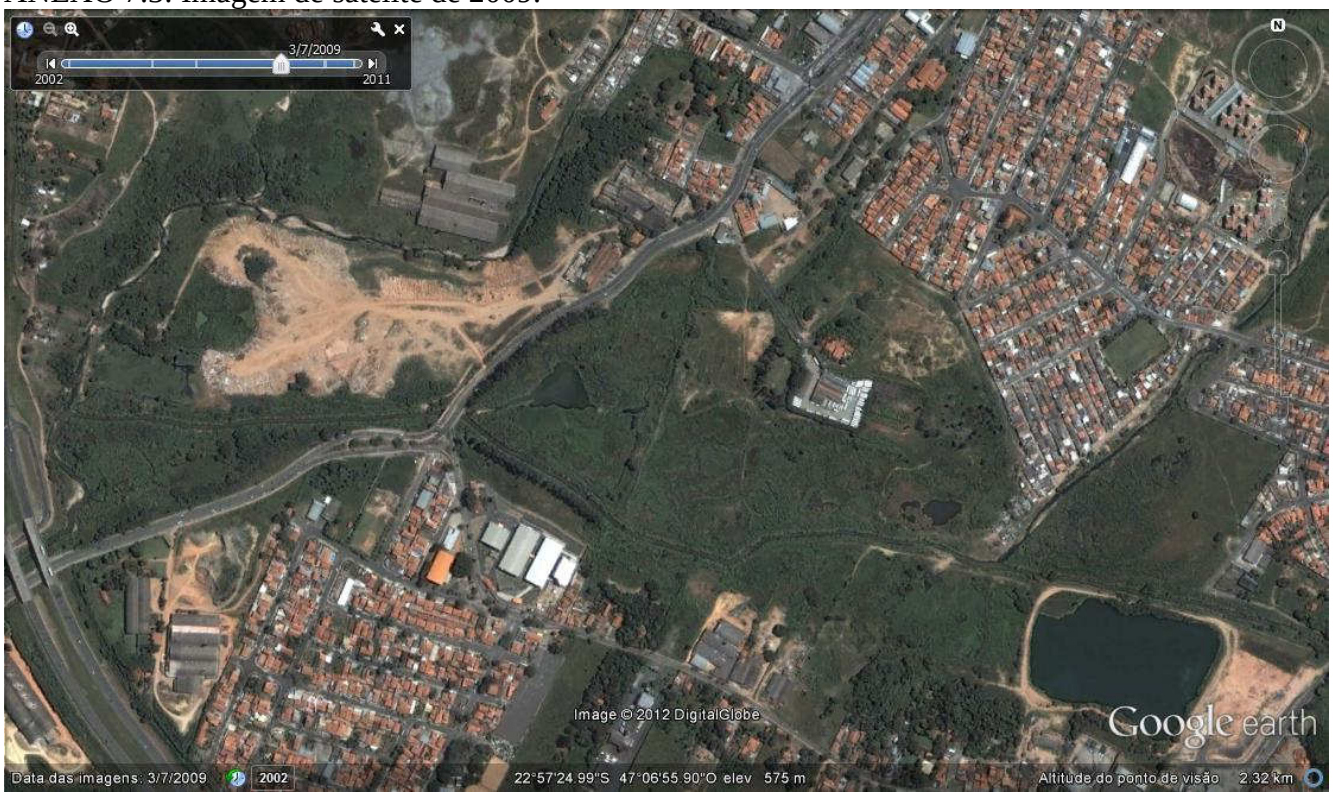
ANEXO 7.1: Imagem de satélite de 2002.

Fonte: Google – Agosto 2002

ANEXO 7.2: Imagem de satélite de 2005.

Fonte: Google – Abril 2005

ANEXO 7.3: Imagem de satélite de 2009.




Fonte: Google – Julho 2009

ANEXO 7.4: Imagem de satélite de 2010.

Fonte: Google – Agosto 2010

ANEXO 7.5: Imagem de satélite de 2011.

Fonte: Google – Junho 2011

ANEXO 8: Fotos das obras de limpeza, preparação e instalação dos equipamentos públicos do Parque Linear do Rio Capivari

Foto 1: Imagem do antigo uso do local. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 2: Inicio das obras de regularização topográfica da área. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 3: Máquina trabalhando na remoção do lixo e nivelamento do terreno. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 4: Caminhões removendo lixo e entulho. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 5: Limpeza de terrenos e córregos. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 6: Regularização topográfica, obras de contenção e canalização de córregos afluentes do Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 7: Regularização topográfica, obras de contenção e canalização de córregos. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 8: Canalização de córrego e implantação de Área de Preservação Permanente (APP). Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 9: Implantação de rede de esgoto. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 10: Obras de contenção do Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 11: Obras de contenção, transposição e canalização do Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 12: Nova ponte sendo implantada sob o Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 13: Máquina trabalhando na contenção do Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 14: Colocação de contenções para redução dos solapamentos das margens. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 15: Vista da área já bastante modificada pelo trabalho das máquinas e tratores. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 16: Terreno sendo preparado para a implantação dos condomínios (verticais e residenciais). Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 17: Homens trabalhando na canalização de córrego afluente ao Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 18: Avenida Marginal ao Rio Capivari em fase final de implantação. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 19: Avenida Marginal e canteiro central. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 20: Antigas instalações foram desmontadas dando lugar às obras da Avenida. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 21: Vista área da Avenida Marginal ao Rio Capivari. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 22: Vista aérea do Rio Capivari e Avenida marginal. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

Foto 23: Cruzamento da Avenida Marginal com a Avenida Ruy Rodrigues. Fonte: Barbosa, D. M (Junho, 2012)

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


ABRAMO, Pedro. **A Dinâmica Imobiliária: Elementos para o Entendimento da Espacialidade Urbana**. IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro, 1988.

ALVES, E. L. **A Produção do Espaço nos DIC's (Distritos Industriais de Campinas): Gênese e Consolidação da Periferia Campineira.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2009. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

BAENINGER, R.; GONÇALVES, R. F. de P. **Novas Espacialidades no Processo de Urbanização: A Região Metropolitana de Campinas**. Anais XII Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP. v. 1. Campinas, 2000.

BADARÓ, R. de S.C. **Plano de Melhoramentos Urbanos de Campinas (1934:1962).** Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo, São Carlos, 1986.

BASALI, L. M. **Pensar o Lugar, Saber, Ação e Voz.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2004. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

BERNARDI, A. **A Produção do Espaço do Munícipio de Campinas: Uma Análise da Urbanização e da Expansão Imobiliária.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2007. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**.. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania.** São Paulo: Editora 34 / Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

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

CANO, W.;BRANDÃO, CA.(coord). A **Região metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente.** Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2002, vol.1.

CARLOS, A. F. A. **A (Re) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. USP, 1994.

CORRÊA, R.L. **O Espaço Urbano**. Rio de Janeiro. Ed. Ática. 2000.

CUNHA, A. L. da. **A Lógica da Produção Imobiliária e Processos de Segregação Intra-Urbana: O caso particular de Nilópolis.** Rio de Janeiro. IPPUR. 2009.

CUNHA, J.M.P.; JAKOB, Alberto A.E.; HOGAN, Daniel J.; CARMO, Roberto L., **A vulnerabilidade social no contexto metropolitano: o caso de Campinas** – In: Cunha, J.M.P. (ORG). Novas metrópoles paulistas; população, vulnerabilidade e segregação. – Campinas, SP: Nepo/Unicamp, 2006.

DUARTE, M.P.L. **Estado e Habitação Popular: O ideário da Casa Própria na Era Vargas.** Salvador/BA. XI Congresso Luso Afro Brasileiro de Ciências Sociais. 2011.

DUARTE, M.P.L. **A expansão da periferia por conjuntos habitacionais na Grande Vitória: 1964-1986**. Dissertação de Mestrado do Departamento de História da UFES, 2008.

FAVARETTO, B. S. **O uso privado do espaço público e a nova segregação urbana.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2003. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

GARCIA, A.L.G. **Espaços Urbanos Derivados Da Implantação De Conjuntos Habitacionais e Áreas De Ocupação Ilegal: O Caso Da Região Do Distrito Industrial de Campinas.** Campinas: Faculdade de Engenharia Civil/UNICAMP, 2010.

GONÇALVES, M.L. e SEMEGHINI, U. **Uma Metrópole Singular: Desafios para a Gestão da Região Metropolitana de Campinas**. Campinas, 2003.

GOTTDIENER, M.A. **A Produção Social do Espaço Urbano.** São Paulo. Editora Universidade de São Paulo. 1993

HARVEY, David. **Urbanismo y Desigualdad Social**. Madrid, Siglo Veintiuno Editores, 1977.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HORA, M.L.F. **A (Re) Produção do Espaço Urbano e a Lógica dos Agentes Produtores.** In: Revista Formação, nº 5. Presidente Prudente-SP: Unesp-PP, **1998**

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dados do Censo 2010.** Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo2010/dados_divulgados/index.php>. Acesso em: 01 de Maio. de 2012.

KOWARICK, Lúcio. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1979.

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

LENCIONI, S. **Observações sobre os conceitos de cidade e urbano**. **GEOUSP** - Espaço e Tempo, **São** Paulo, Nº **24**, pp. **109 - 123**, **2008.**

LENCIONI, S**. Concentração e Centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo**. Revista de Geografia Norte Grande, v. 39, p. 7-20, 2008.

MARICATO, E. **A Política Habitacional do Regime Militar.** Petrópolis: Vozes, 1987.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência.** São Paulo: HUCITEC, 1996.

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

MARICATO, E. **Metrópole, legislação e desigualdade.** São Paulo. 2003.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da Economia Política**. Livro Terceiro: O Processo Global da Produção Capitalista. Volume VI. 3º Edição, Civilização Brasileira, RJ.

MELO, F. L de. **A Produção do Espaço Urbano no Munícipio de Campinas (SP): Um Estudo sobre a Dinâmica Recente do Mercado Imobiliário.** Campinas: Instituto de Geociências/ NICAMP, 2009. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

MORAES, A.C.R. de. **Ideologias Geográficas.** São Paulo. 2002.

MOURA, Rosa. **Morfologias de Concentração no Brasil: O que se configura além da Metropolização ?** Salvador/BA. XI Entrontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. 2005.

PEDROSO, F. **A Multicentralidade no Munícipio de Campinas: A Formação de Centro, Subcentros e "novos centros" pela dinâmica do setor terciário.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2004. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

PIRES, M. C. S. **Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2007. (Tese de Doutorado em Geografia).

PELUSO, M.L.O. **O Papel das Representações do Comprar a Casa na Identificação dos Problemas Habitacionais.** In: Paviani, A. (Org). Gestão Urbana: Conflitos e Cidadania. Brasília: Editora UnB, 1998.

PLANO DIRETOR 2006 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Campinas, 2006.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

ROCHA, H. R. **A Circulação em Campinas: A Viabilização do Território Como Recurso Através da Expansão do Aeroporto Internacional de Viracopos.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2006. (Monografia de Conclusão de Curso de Graduação em Geografia).

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

ROLNIK, R. **A lógica da desordem**. Le Monde Diplomatique Brasil. São Paulo, p. 10-11, 2008.

SANTOS, M. **Espaço e Sociedade no Brasil: A Urbanização Recente**. **GEOSUL**, no 5, ano 3. Florianópolis: Universidade federal de Santa Catarina, 1988.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo : Hucitec, 1978.

SEADE. Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. **Perfil Municipal de Campinas.** Disponível em <http://www.seade.gov.br/produtos/perfil/perfil.php>. Acesso em: 15 de Março. de 2012.

SEMEGHINI, U. **Do Café a Indústria: uma cidade e seu tempo.** Campinas: Editora Unicamp, 1991.

SILVA, V. L. da. **Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos – SP: A expansão dos condomínios fechados.** Campinas: Instituto de Geociências/UNICAMP, 2008. (Dissertação de Mestrado).

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.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano.** 3.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos.** 3.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1997.

SPOSITO, M. E. B. **Espaços urbanos: territorialidades e representações**. In: SPOSITO, E. S. (Org.) Dinâmica econômica, poder e novas territorialidades. Presidente Prudente: UNESP/FCT: GAsPERR, 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).

UEDA, V. **Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate**. In: SPÓSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs.) Cidades médias: produção do espaço. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

VILLAÇA, F. **Efeitos do Espaço Sobre o Social na Metrópole Brasileira,** in Metrópole e Globalização: conhecendo a cidade de São Paulo. SOUZA, Maria Adélia A. de, LINS, Sônia C., SANTOS, Maria do Pilar C. e SANTOS, Murilo da C. (orgs). São Paulo, CEDESP. 1999.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2001.

VILLAÇA, F. **Uso do solo urbano**. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima. CEPAM, 1978.

VITTE, Claudete de Castro Silva. **Gestão do desenvolvimento econômico local: algumas considerações**. Interações: Revista Internacional de Desenvolvimento Local, vol8, nº13, p.77-87, Set/2006.