UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
ESCOLA DE ENGENHARIA DE SÃO CARLOS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Paula Francisca Ferreira da Silva

**A EXPANSÃO URBANA DE CAMPINAS ATRAVÉS
DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS
(1974 – 2005)**

São Carlos
2008

PAULA FRANCISCA FERREIRA DA SILVA

**A expansão urbana de Campinas através de
condomínios e loteamentos fechados
(1974 – 2005)**

Dissertação apresentada à Faculdade
de Arquitetura e Urbanismo –
Universidade de São Paulo / Escola de
Engenharia de São Carlos (USP/ EESC)
para obtenção do título de mestre em
Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria e História
da Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Sarah Feldman

São Carlos
2008

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Ficha catalográfica preparada pela Seção de Tratamento
da Informação do Serviço de Biblioteca – EESC/USP

S586e

Silva, Paula Francisca Ferreira da

A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005) / Paula Francisca Ferreira da Silva ; orientadora Sarah Feldman. -- São Carlos, 2008.

Dissertação (Mestrado-Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo -- Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, (2008).

1. Condomínios fechados. 2. Loteamentos fechados.
3. Legislação urbana. 4. Expansão urbana. 5. I. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidata: Arquiteta e Urbanista **PAULA FRANCISCA FERREIRA DA SILVA**

Dissertação defendida e julgada em 23/06/2008 perante a Comissão Julgadora:

Profª. Associada **SARAH FELDMAN (Orientadora)**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

APROVADA

Profª. Associada **CIBELE SALIBA RIZEK**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP)

APROVADA

Prof. Dr. **EUGÊNIO FERNANDES QUEIROGA**
(Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/USP)

aprovada

Profª. Drª. **AKEMI IINO**
Vice-Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo, em Exercício

Prof. Associado **GERALDO ROBERTO MARTINS DA COSTA**
Presidente da Comissão da Pós-Graduação da EESC

AGRADECIMENTOS

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, pelo apoio que tornou possível o desenvolvimento desta pesquisa.

À Prof^a. Dr^a. Sarah Feldman, pela orientação realizada sempre com dedicação e rigor.

Aos meus pais, Balbina Ferreira da Silva e Vitor Bueno da Silva, pelo constante e incondicional apoio, e por estarem sempre de prontidão para me auxiliar nos momentos difíceis e para compartilhar as conquistas.

Ao meu grande companheiro José Filipe Lyra, pelo carinho e incentivo nesta árdua jornada e pelo auxílio na edição de algumas imagens.

Aos meus familiares, Joana Rossi, Ana Maria Bueno, Arlete Ferrari, Sílvio Ferrari, Ana Clara Ferrari, Caio César Ferrari, Berenice Vasconcelos, Sérgio Vasconcelos, Priscilla Vasconcelos, Lucas Vasconcelos, Larissa Vasconcelos, Carlos Antônio da Silva, Sheila Bruna Ferreira da Silva, Meire Rossi Bócoli e Antônia Rossi Bócoli, por sempre estarem ao meu lado.

À Prof^a. Dr^a. Jane Victal Ferreira, pela amizade, por ter me auxiliado a escrever os primeiros esboços deste trabalho e, principalmente, por acreditar em mim.

Aos meus amigos, Alan Roberto de Sousa, Ana Cristina Araújo, Ângela Silva, Augusta Schwtnr, Bruno Tranquillini, Caliane Almeida, Débora Foresti, Débora Pavanelli, Kris Simone, Luciana Margoni, Marcelo Oliveira, Marcus Vinicius de Queiroz, Maria Elisa Hilsdorf, Mônica Vargas, Fúlvio Teixeira, Renata Priore Lima, Taís Costa Jomah, pelo apoio e compreensão.

Aos queridos Alcindo Fillipin, Maria Matilde Fillipin e Adriana Fillipin, pela hospedagem e carinho.

À Prof.^a Dr^a. Maria Regina de Silos Nakamura, pela cuidadosa revisão do texto.

A todos os amigos do Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas, que sempre me auxiliaram na pesquisa; especialmente, às arquitetas Daniela Scarassatti e Simone Medeiros, ao arquiteto Flávio Muniz e ao engenheiro Fernando Satorres.

Ao Café com Pesquisa e seus organizadores, George Dantas e Francisco Sales Trajano Filho, pela oportunidade de expor e discutir sobre a pesquisa de mestrado.

RESUMO

Este trabalho analisa o processo de expansão urbana do município de Campinas através dos condomínios e loteamentos fechados, a partir dos anos 1970, momento em que são introduzidos os loteamentos fechados em área rural e os condomínios fechados em área urbana, até 2005, quando é realizado um levantamento na Prefeitura Municipal: loteamentos rurais fechados (1974-1980), condomínios fechados (1976-2005) e loteamentos fechados em área urbana (1996-2000). Com base em pesquisa bibliográfica, documental e de anúncios em jornais, são abordadas as estratégias de localização, o respaldo legal e as contradições desse processo, destacando como esses empreendimentos interferem no processo de expansão urbana do município. São identificadas cinco áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, que são caracterizadas a partir da análise do processo de ocupação e dos padrões sócio-econômicos da população.

ABSTRACT

This final paper analyse the urban expansion process of the Campinas City through closed condominiums with private security and private use of public area, from 70's, when started up the private use of public area in rural areas and closed condominiums in urban areas, untill 2005, when a research was done in Campinas Town Hall: private use of public area in rural area (1974-1980), closed condominiums with private security in urban area (1976-2005) and private use of public area in urban area (1996-2000). Based on a bibliography research, documents and newspaper advertisings, location strategies are brought up, the legal considerations and the contradictions of this process, stressing how these undertakings can influence on the urban expansion process of this city. It was found five different areas of concentration of these undertakings, which are qualified by the occupation process analyses and the population socio-economics factors.

Lista de Figuras

FIGURA 1 – ANÚNCIO DO JARDIM BOTÂNICO E CAMINHOS DE SAN CONRADO – 1990	29
FIGURA 2 – ANÚNCIO DO SAN CONRADO – 1988.....	29
FIGURA 3 – “CONDOMÍNIO” PARQUE RIO DAS PEDRAS - 1988.....	30
FIGURA 4 – ÍNDICE DOS CLASSIFICADOS INDICANDO SEÇÕES EXCLUSIVAS DE CASAS EM CONDOMÍNIOS E TERRENOS EM CONDOMÍNIOS.....	31
FIGURA 5 – ANÚNCIOS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS - 2002.....	31
FIGURA 6 – SISTEMA VIÁRIO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS	78
FIGURA 7 – PARQUE DOM PEDRO SHOPPING	87
FIGURA 8 – MAPA DA RENDA MÉDIA NOMINAL DO RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO EM 1991.....	94
FIGURA 9 – MALHA RODOVIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO	98
FIGURA 10 – "RUA DE MUROS" /RUA ELIZEU TEIXEIRA DE CAMARGO /ÁREA GRAMADO	103
FIGURA 11 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO FECHADO NO TAQUARAL	114
FIGURA 12 – LOTEAMENTO FECHADO PARQUE RIO DAS PEDRAS	120
FIGURA 13 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO (1986) / ÁREA GRAMADO	133
FIGURA 14 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO (1986) / ÁREA GRAMADO	133
FIGURA 15 – FOTOS DE RUAS DA ÁREA GRAMADO (2006).....	134
FIGURA 16 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO (2002) / ÁREA BARÃO GERALDO.....	135
FIGURA 17 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO (2000) / ÁREA TAQUARAL	135
FIGURA 18 – FOTOS DO CONDOMÍNIO “CASAS DE ITÁLIA PARQUE DOM PEDRO” (2006) / ÁREA TAQUARAL	136
FIGURA 19 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO (2000) / ÁREA SOUSAS	136
FIGURA 20 – ANÚNCIO DE CONDOMÍNIO (2002) / ÁREA ALPHAVILLE.....	137
FIGURA 21 – VISTA EXTERNA DO LOTEAMENTO FECHADO ALPHAVILLE (2003)	138
FIGURA 22 – VISTA INTERNA DO LOTEAMENTO FECHADO ALPHAVILLE (2003).....	138

Lista de Mapas

MAPA 1 – CIDADE DE CAMPINAS EM 1900.....	50
MAPA 2 – CAMPINAS EM 1929.....	55
MAPA 3 – PLANO DE PRESTES MAIA PARA CAMPINAS EM 1935 (MAPA BASE DE 1929).....	56
MAPA 4 – ÁREA URBANIZADA DE CAMPINAS ATÉ A DÉCADA DE 1940	57
MAPA 5 – ÁREA URBANIZADA DE CAMPINAS ATÉ A DÉCADA DE 1950	62
MAPA 6 – ÁREA URBANIZADA DE CAMPINAS ATÉ A DÉCADA DE 1960	63
MAPA 7 – CRESCIMENTO URBANO DE CAMPINAS (1940 – 1989)	64
MAPA 8 – LOTEAMENTOS APROVADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS (1950 - 2005).....	65
MAPA 9 – ÁREA URBANIZADA DE CAMPINAS ATÉ A DÉCADA DE 1970	81
MAPA 10 – ÁREA URBANIZADA DE CAMPINAS ATÉ A DÉCADA DE 1980	85
MAPA 11 – ÁREA URBANIZADA DE CAMPINAS ATÉ A DÉCADA DE 2000	90
MAPA 12 – ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM CAMPINAS NOS ANOS 2000.....	91
MAPA 13 – FAVELAS, OCUPAÇÕES IRREGULARES E ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM CAMPINAS NOS ANOS 2000.....	95
MAPA 14 – ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	102
MAPA 15 – ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	108
MAPA 16 – ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL.....	113
MAPA 17 – ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO.....	119
MAPA 18 – ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE	124
MAPA 19 – LOTEAMENTOS FECHADOS APROVADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS (1997- 2000)	129
MAPA 20 – LOTEAMENTOS FECHADOS PROTOCOLADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS (1994 – 2005).....	130
MAPA 21 – CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS (1976 – 2005)	131

Lista de Tabelas

TABELA 1 - DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DO NÚMERO DE OPERÁRIOS NA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO (%) / 1928 - 1937.....	51
TABELA 2 - TOTAL DE LOTEAMENTOS APROVADOS POR DÉCADA (1920-1990) / MUNICÍPIO DE CAMPINAS /	60
TABELA 3 - TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL (1940 – 1996) / MUNICÍPIO DE CAMPINAS, REGIÃO DE GOVERNO DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO, REGIÃO SUDESTE E BRASIL.....	71
TABELA 4 - DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO (1959 – 1985) / ESTADO DE SÃO PAULO /.....	73
TABELA 5 – POPULAÇÃO RURAL E URBANA (1970 – 2000) / CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO E BRASIL	73
TABELA 6 - TAXA DE CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO URBANA (1960 -1980) / ÁREA DE CAMPINAS	74
TABELA 7 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	104
TABELA 8 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / BAIRROS DE GRAMADO	104
TABELA 9 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	104
TABELA 10 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / BAIRROS DE GRAMADO	105
TABELA 11 - CÔMODOS POR DOMICÍLIO E PESSOAS POR DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO	105
TABELA 12 – CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	106
TABELA 13 – DENSIDADE POPULACIONAL – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO	106
TABELA 14 – VALOR DE TERRENOS OFERTADOS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	107
TABELA 15 – VALOR DE VENDA DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	107
TABELA 16 – VALOR DE ALUGUEL DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO GRAMADO.....	107
TABELA 17 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	109
TABELA 18 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / BAIRROS DE SOUSAS	110
TABELA 19 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	110
TABELA 20 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIO MÍNIMO) – 2000 / BAIRROS DE SOUSAS	110
TABELA 21 - CÔMODOS POR DOMICÍLIO E PESSOAS POR DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	111
TABELA 22 – CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	111
TABELA 23 – DENSIDADE POPULACIONAL – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS.....	111
TABELA 24 – VALOR DE TERRENOS OFERTADOS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	112
TABELA 25 – VALOR DE VENDA DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO SOUSAS	112
TABELA 26 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL.....	115
TABELA 27 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / BAIRROS DE TAQUARAL	115
TABELA 28 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL.....	116
TABELA 29 – RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / BAIRROS DE TAQUARAL	116
TABELA 30 - CÔMODOS POR DOMICÍLIO E PESSOAS POR DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL	116
TABELA 31 – CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL.....	117

TABELA 32 – DENSIDADE POPULACIONAL – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL.....	117
TABELA 33 – VALOR DE VENDA E ÁREA DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO TAQUARAL.....	118
TABELA 34 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	120
TABELA 35 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / BAIRROS DE BARÃO GERALDO	120
TABELA 36 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	121
TABELA 37 – RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIO MÍNIMO) – 2000 / BAIRROS DE BARÃO GERALDO.....	121
TABELA 38 – CÔMODOS POR DOMICÍLIO E PESSOAS POR DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	121
TABELA 39 – CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	122
TABELA 40 – DENSIDADE POPULACIONAL – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	122
TABELA 41 – VALOR E ÁREA DE TERRENOS OFERTADOS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	123
TABELA 42 – VALOR DE VENDA DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	123
TABELA 43 – VALOR DE ALUGUEL DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO BARÃO GERALDO	123
TABELA 44 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE	125
TABELA 45 - RENDA MÉDIA MENSAL DOS RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO – 1991 / BAIRROS DE ALPHAVILLE.....	125
TABELA 46 - RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIOS MÍNIMOS) – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE.....	125
TABELA 47 - RESPONSÁVEIS PELOS DOMICÍLIOS POR FAIXAS DE RENDIMENTO (SALÁRIO MÍNIMO) – 2000 / ÁREA ALPHAVILLE.....	125
TABELA 48 – CÔMODOS POR DOMICÍLIO E PESSOAS POR DOMICÍLIO – 1991 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE.....	126
TABELA 49 – CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE	126
TABELA 50 – DENSIDADE POPULACIONAL – 2000 / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE	126
TABELA 51 – VALOR E ÁREA DE TERRENOS OFERTADOS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE	127
TABELA 52 – VALOR DE VENDA DE CASAS OFERTADAS EM ANÚNCIOS DE JORNAL (2000 – 2004) / ÁREA DE CONCENTRAÇÃO ALPHAVILLE	128
TABELA 53 - LOTEAMENTOS FECHADOS APROVADOS (LEI MUNICIPAL 8736/96) / 1997 A 2000 / MUNICÍPIO DE CAMPINAS	154
TABELA 54 – LOTEAMENTOS FECHADOS PROTOCOLADOS (LEI MUNICIPAL 8736/96) / 1994 A 2005 / MUNICÍPIO DE CAMPINAS	155
TABELA 55 – LOTEAMENTOS FECHADOS APROVADOS E PROTOCOLADOS (1982 A 2005) / MUNICÍPIO DE CAMPINAS	156
TABELA 56 - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS (1976 A 2005) / MUNICÍPIO DE CAMPINAS	157
TABELA 57 - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS – QUANTIDADES DE PROTOCOLOS CONFORME A ÁREA – 1976 A 2005	159

Lista de Siglas e Abreviaturas

CenPRA.....	Centro de Pesquisas Renato Archer
CIATEC	Companhia de Desenvolvimento do Pólo de Alta Tecnologia de Campinas
COHAB.....	Companhia de Habitação Popular
CPqD	Centro de Pesquisa e Desenvolvimento em Telecomunicações
CTI.....	Centro Tecnológico para Informática
DERSA	Desenvolvimento Rodoviário S. A.
DICS	Distritos Industriais de Campinas
DUOS	Departamento de Uso e Ocupação do Solo
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LNLS.....	Laboratório Nacional de Luz Síncroton
NEPO	Núcleo de Estudos de População
NESUR.....	Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional
PET.....	Programa de Ensino Tutorial
PMC.....	Prefeitura Municipal de Campinas
PPDI	Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado
Proálcool.....	Programa Nacional do Alcool
PUC	Pontifícia Universidade Católica
PUCC	Pontifícia Universidade Católica de Campinas
REPLAN	Refinaria do Planalto Paulista ou Refinaria de Paulínia
RMC	Região Metropolitana de Campinas
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SANASA	Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A
S.M.	Salário Mínimo
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
SEPLAN	Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento
SEPLAMA	Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente
UNICAMP.....	Universidade de Campinas
UTB	Unidade Territorial Básica
VAF.....	Valor Adicionado Fiscal
VTI	Valor de Transformação Industrial
ZEIS.....	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	8
LISTA DE MAPAS	8
LISTA DE TABELAS	9
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	11
INTRODUÇÃO: OS ESTUDOS SOBRE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO BRASIL	13
CAPÍTULO I – CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS: CARACTERÍSTICAS E MARCOS REGULATÓRIOS	26
AS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS DE CAMPINAS	26
A REGULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS EM CAMPINAS	31
O DEBATE EM TORNO DA ILEGALIDADE DOS LOTEAMENTOS FECHADOS EM CAMPINAS	36
AS LEGISLAÇÕES FEDERAL E MUNICIPAL DE CONDOMÍNIOS FECHADOS	39
CAPÍTULO II – A EXPANSÃO URBANA DE CAMPINAS ATÉ OS ANOS 1960	45
ORIGEM E DESENVOLVIMENTO URBANO ATÉ A DÉCADA DE 1920: A EXPANSÃO SOB O CONTROLE PÚBLICO	45
O INÍCIO DA EXPANSÃO ATRAVÉS DE LOTEAMENTOS (1920-1940)	51
A EXPANSÃO URBANA COM PRODUÇÃO DE GRANDES VAZIOS (1950 – 1960)	58
A ATUAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL	66
CAPÍTULO III – A EXPANSÃO URBANA DE CAMPINAS PÓS-1970	70
A CONSOLIDAÇÃO DE CAMPINAS COMO MAIOR PÓLO INDUSTRIAL DO INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO	70
A INSERÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA E METROPOLITANA DE CAMPINAS	77
A INSERÇÃO DAS FAVELAS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS	92
CAPÍTULO IV – AS ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS	96
EIXO DOM PEDRO – NOVA DIREÇÃO DA EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS	96
<i>Gramado: a primeira concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas</i>	102
<i>Sousas – a expansão de Gramado com um padrão diferenciado</i>	108
<i>Taquaral – padrão semelhante a Sousas, mas com alta densidade</i>	112
<i>Barão Geraldo – área que se forma gradativamente desde os anos 1970</i>	118
<i>Área Alphaville – a concentração mais recente de condomínios e loteamentos fechados</i>	123
CONSIDERAÇÕES FINAIS	132
BIBLIOGRAFIA	143
ANEXOS	154
TABELAS DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS	154
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	161

INTRODUÇÃO: Os Estudos sobre Condomínios e Loteamentos Fechados no Brasil

Os estudos sobre condomínios e loteamentos fechados no Brasil começam a ser desenvolvidos a partir do final da década de 1980. Essas duas formas residenciais caracterizam-se por apresentar um conjunto de residências e áreas de uso coletivo dentro de perímetros fechados por muros ou outras formas. Dessa maneira, constituem áreas fechadas localizadas dentro do tecido urbano do município, ou em áreas distantes do tecido urbano contínuo. Quando inseridas no tecido urbano, interrompem fisicamente a continuidade das vias de circulação e restringem o acesso a vias e praças, em muitos casos, doadas ao poder público em processos de aprovação de loteamentos.

A grande maioria dos trabalhos sobre condomínios e loteamentos fechados aborda esses processos em grandes centros metropolitanos, como São Paulo, Belo Horizonte, Natal e Curitiba, destacando-se os estudos de Nagy (1989) - *“Condomínios fechados em São Paulo”*; de Bem (1992) - *“Casas, casebres e condomínios: segregação espacial e relações sociais nas formas de ocupação de São Braz, um bairro de Curitiba”*; de Romero (1997) - *“Alphaville: ilusão do paraíso”*; de Salgueiro (1998) - *“Cidade Pós-Moderna: espaço fragmentado”*; de Caldeira (2000) - *“Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”*; de Salgado (2000) - *“O Loteamento Residencial Fechado no Quadro das Transformações da Metrópole de São Paulo”*; de Andrade (2001) - *“Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências”*; de Lemos, Scarlato e Machado (2002) - *“O Retorno à Cidade Medieval: os condomínios fechados da metrópole paulistana”*; de Santos (2002) *“Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados”*, que trata da cidade de São Paulo; de Lemos e Macedo (2004) - *“Condomínios Residenciais Horizontais Fechados na Região Metropolitana de São Paulo”*; de Silva (2005) - *“Condomínios Horizontais: contribuições para uma revisão crítica do Conceito”*, que estuda a cidade de Natal, e de Costa (2006) - *“Novas Periferias Metropolitanas: a expansão metropolitana em Belo Horizonte”*.

Vários outros estudos abordam esses processos em cidades do interior paulista, como os de Miño (1999 e 2001) - *“A Segregação Sócio-espacial em Presidente Prudente”* e *“Os Condomínios Horizontais em Presidente Prudente”*; o de Roberts (2002) - *“Cidadania Interditada: um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos – SP)”* e o de Silvia Rodrigues (2006) - *“Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto”*.

Os seguintes trabalhos estudam a cidade de Campinas: de Maciel (2003) - *“Se Essa Rua Fosse Minha: espaço público violentado no bairro Alto Taquaral em Campinas”*; de

Scarassatti e Serra (2002) - *“Problemas do Espaço Público: fechamento de loteamentos em Campinas”*, de Mitica (2000) – *“Novas Formas de Urbanização: Campinas”*. Sobre a região metropolitana de Campinas, destacam-se os trabalhos: de Mitica (2007) - *“Tecidos Urbanos Dispersos na Região Metropolitana de Campinas”* e o de Escorza (2003) – *“A Urbanização do Rural: condomínios horizontais em Vinhedo/ SP”*, que estuda um município da região metropolitana de Campinas.

Esses estudos revelam que, no Brasil, os condomínios e loteamentos fechados surgem a partir dos anos 1970, ocorrendo uma intensificação da produção desse tipo de ocupação a partir da década de seguinte. São Paulo, Presidente Prudente e Belo Horizonte são algumas cidades que apresentam “loteamentos fechados” já na década de 1970 (SALGADO, 2000; MIÑO, 2001 e COSTA, 2006). No caso de Campinas, os condomínios fechados surgem nos anos 1970 e os loteamentos fechados em área urbana, apenas na década de 1990. Os principais aspectos tratados pelos estudos sobre condomínios e loteamentos fechados são: as mudanças no tecido urbano (ROMERO, 1997; SALGADO, 2000; LEMOS e MACEDO, 2002; COSTA, 2006; REIS, 2006; MITICA, 2000 e 2007; REIS, PORTAS e TANAKA, 2007; REIS e TANAKA, 2007); a lógica de sua localização e dos processos de segregação sócio-espacial (SALGUEIRO, 1998; CALDEIRA, 2000; SALGADO, 2000; ROBERTS, 2002; LEMOS, SCARLATO e MACHADO, 2002; SILVA, 2005 e COSTA, 2006) e a ilegalidade / legalidade dos empreendimentos (MIÑO, 2001; SILVA, 2005, COSTA, 2006 e BICUDO, 2007).

Essas novas formas de ocupação fechada vêm sendo denominadas “enclaves” por diversos autores que analisam as mudanças no tecido urbano. O primeiro estudo que utiliza o termo “enclave” é o de Salgueiro (1998), para se referir tanto a condomínios residenciais de luxo como a centros comerciais, ressaltando o caráter pontual de suas implantações e a não relação com tecidos contíguos. De acordo com a autora, o “enclave” não seria determinado pela sua dimensão, que pode ser pequena, mas sim, pela ruptura de relações com o tecido que o cerca. De maneira semelhante, Caldeira (2000) define como “enclaves fortificados”, os espaços privatizados, fechados e monitorados, para fins de moradia, trabalho, lazer ou consumo, podendo apresentar-se na forma de *shopping centers*, condomínios residenciais ou conjuntos comerciais e empresariais.

Segundo Caldeira, esses “enclaves” não possuem novas formas de projeto, nem uma localização diferenciada. Eles acontecem normalmente nos subúrbios, onde a classe média já se “separava” anteriormente. No entanto, o modelo de segregação dos “enclaves fortificados”, utilizado pelas classes média e alta, interfere profundamente na qualidade do espaço público e na sua apropriação. Ao darem ênfase aos espaços privados para uso coletivo, desvalorizam as áreas públicas e abertas da cidade, e o enclausuramento é

transformado em símbolo que confere *status*. Com cercamentos, privatizações, controles de acesso e técnicas de distanciamento, o espaço torna-se fragmentado, e a desigualdade, um valor estruturante:

Eles [os enclaves] estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. [...] Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. (CALDEIRA, 2000, p. 258 e 259)

Segundo a autora, os “enclaves fortificados” privilegiam um relacionamento de negação e ruptura, são a opção para pessoas que valorizam a homogeneidade social e a distância de “interações indesejadas”. Eles permitem uma nova forma de traçar barreiras entre grupos sociais - as maneiras literais de separação, juntamente com os meios simbólicos, transformam isolamento em *status*.

Para Silva (2005, p. 3-5), os condomínios fechados, além de transformar o espaço que se configurava como público em privado, trazem uma nova compreensão do conceito de liberdade - “a nova liberdade cercada”. Embora o componente segurança seja recorrente nas análises realizadas, não se atribui somente a ele a opção dos moradores por esses empreendimentos. São destacados, também, o desejo de viver entre os “iguais” e o *status* proporcionado pelo isolamento como componentes fundamentais para tornar os condomínios o grande foco do mercado imobiliário atualmente.

Costa (2006, p. 293-295) interpreta os condomínios e loteamentos fechados como formas que alteram a configuração das cidades: ao torná-las fragmentadas, dificultam a visão da cidade como totalidade física, social e comunitária. Essa fragmentação não propicia, segundo a autora, que a cidade seja local do encontro, da expressão do coletivo. Ocorre a “explosão da cidade como tecido urbano”, que passa a conter áreas industriais, de serviços e residenciais isoladas no campo, como os condomínios fechados. Esse perfil de expansão metropolitana é uma extensão do processo de expansão urbana das metrópoles, “que recria, para além das cidades, formas urbanas que lhe são assemelhadas (e subordinadas), mas que com elas não se confundem”.

Numa abordagem mais ampla dos processos de expansão, destacam-se três estudos: “*Brasil – estudos sobre dispersão urbana*” (coord. REIS e TANAKA, 2007) e “*Dispersão Urbana – diálogos sobre pesquisas Brasil - Europa*” (coord. REIS, PORTAS e TANAKA, 2007), que contemplam diversos estudos sobre urbanização dispersa e as alterações no tecido urbano, e “*Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de*

Tecido Urbano” (REIS, 2006), que analisa as mudanças no processo de urbanização do Brasil, focando nas regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, a partir da década de 1970.

Reis (2006) analisa as áreas metropolitanas e aglomerações urbanas de São Paulo, Campinas, Baixada Santista e Vale do Paraíba, que se inserem no “Sistema Integrado de Áreas Metropolitanas”, formado também pelas regiões de Sorocaba e Itu, Jundiaí, Piracicaba, Limeira e Rio Claro, Mogi Mirim e Mogi Guaçu e Atibaia. O processo de mudanças verificado nos tecidos urbanos, que passam a contemplar uma multiplicidade de formas, não deve ser reduzido, segundo o autor, à forma dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, pois “o processo é muito mais complexo”. O autor considera como tecido urbano a maneira como se definem as relações entre espaços privados e públicos, entre espaços de uso privado e de uso coletivo, sejam estas propriedades públicas ou propriedades privadas.

As mudanças estudadas são, segundo Reis (2006, p. 18-23), conseqüências de transformações sociais e correspondem a novos estágios do comércio mundial, a novas formas de organização dos processos produtivos, à inserção econômica de áreas anteriormente quase isoladas, principalmente nos setores rurais, e à extensão dos modos de vida metropolitanos a essas áreas. A característica mais importante desse modelo de urbanização é a constituição de sociedades, cujas populações rurais desaparecem, enquanto, simultaneamente, os setores sociais urbanos implementam seus modos de vida extensamente pelo território, de maneira dispersa. No fim do século XX, a industrialização gerou sociedades plenamente urbanizadas e essa urbanização se distingue do período anterior:

As mudanças são tão radicais quanto a fusão do ferro ou a transformação do gelo em água, os exemplos clássicos de mudança de estado físico. Essa comparação serve para compreender que a dispersão urbana é a passagem de um estado para outro, no qual as formas se subdividem rapidamente sobre o território. [...] É importante lembrar que, no caso, as mudanças não decorrem de processos físicos, mas de processos sociais; não decorrem de relações físicas, mas de relações sociais. [...] Se as configurações do espaço urbano são suporte e resultado da vida social, as mudanças na existência social devem compreender novas modalidades de urbanização e novas configurações. (REIS, 2006, p. 19).

A respeito dos espaços de uso coletivo e sua gestão, Reis (2006, p. 40-46) aponta que, no início do século XX, os tecidos urbanos dividem-se entre espaços públicos e privados, com uma divisão de uso simples, uma segmentação dos espaços pouco desenvolvida e com formas simples de gestão. A partir da segunda metade do século XX a situação se inverte, e as formas de organização empresarial e as modalidades de habitação

adensam-se e tornam-se complexas. Para se obter acesso à infra-estrutura e aos serviços, são adotadas formas coletivas de organização institucional que, tendo caráter condominial ou não, são propriedades coletivas, de uso coletivo e de gestão coletiva.

O conhecimento dessas transformações urbanas e uma análise consistente só podem ser realizados, segundo o autor, considerando as duas escalas de ocorrência – a intra-urbana e a regional - e suas inter-relações, visto que a dispersão urbana depende de alterações nas formas do tecido urbano: “Sem as formas condominiais, sem as formas coletivas de organização e sem a autonomia dos projetos, no que se refere aos serviços e à infra-estrutura”, a dispersão urbana não seria possível. (REIS, 2006, p. 59).

O autor mostra que as alterações do tecido urbano e a dispersão vão se tornando perceptíveis no Estado de São Paulo. As principais causas dessas mudanças são percebidas, a partir dos anos 1950, quando o processo de urbanização se acelera e, conseqüentemente, aumenta a demanda por áreas urbanas e os terrenos edificáveis se valorizam. Hoje, o estado possui cerca de 40 milhões de habitantes, dos quais 93% são urbanos. A maioria da população vive em regiões de caráter metropolitano, tendo a mais importante, a chamada “Sistema Integrado de Áreas Metropolitanas”, cerca de 29 milhões de habitantes.

A dispersão na área de Campinas abrange, segundo Reis (2006, p. 78-81), um extenso território, que inclui não apenas os municípios da Região Metropolitana de Campinas (RMC), criada em 2000, mas também o território ao redor desta, em todas as direções: a noroeste, Rio Claro e Limeira; a oeste, Piracicaba; a sudoeste, Itu, Salto e Indaiatuba; a sudeste, Jundiaí; e de Mogi Mirim (a nordeste) até Atibaia (a sudeste), na direção da Rodovia D. Pedro I. A RMC apresenta cerca de 2.500.000 habitantes no censo demográfico de 2000 e, juntamente com os municípios ao redor, atinge cerca de 5.000.000. O autor coloca que as densidades ocupacionais da RMC são muito inferiores às da RMSP e configuram um tecido urbano diferenciado:

[...] há uma característica diferenciada: as partes urbanizadas dos pólos centrais dos vários municípios não são emendadas, como na região de São Paulo. Entre elas, isolados do campo, formam-se bairros com fábricas e com loteamentos fechados, shoppings, supermercados, campos universitários e centros de lazer. Já não se sabe onde é o campo, onde é a cidade. (REIS, 2006, p. 79)

O autor identifica nesse tecido tendências de fusão, pois áreas com vários pontos de dispersão apresentam-se como um tecido contínuo com os municípios vizinhos. Nesse sentido, enquanto na escala urbana tem-se a descontinuidade, é na escala regional que se observa a continuidade:

No Vale do Paraíba, como ao longo do litoral, há um longo eixo de urbanização; na região de Campinas é como uma nebulosa, que avança em todas as direções. (REIS, 2006, p. 81).

O trabalho de Mitica (2007) trata especificamente das alterações no tecido urbano da RMC a partir dos anos 1970, quando ocorrem mudanças consideráveis na expansão das áreas urbanizadas. O autor mostra que, até os anos 1970, o tecido urbano cresce de maneira dispersa, mas centralizado pelos antigos centros urbanos, e que, posteriormente, surgem centralidades que competem com o centro urbano principal e “acentua-se a valorização em torno dos eixos de transporte regional” (p. 82). Supermercados e *shopping centers*, localizados ao longo dos principais eixos rodoviários em Campinas, movimentam mais de 50% do que é vendido e a área central de Campinas corresponde a menos de 40% desse total.

Segundo Mitica (2007, p. 79-81), a partir da década de 1970, verifica-se uma notável expansão das manchas urbanizadas em áreas distantes dos antigos núcleos urbanos; nos anos 1980 são poucos acréscimos devido à crise econômica¹ e, nos anos 1990, a área urbanizada volta a se expandir com maior quantidade de núcleos menores próximos às principais manchas urbanas. A expansão nos anos 1990 ocorre, principalmente, nos mercados de média e alta renda, pois o acesso a essas áreas depende do transporte motorizado, o que traz diferenças entre ricos e pobres: quem depende de transporte público é prejudicado, principalmente quanto ao acesso a equipamentos urbanos.

A quantidade de núcleos dispersos tem aumentado na RMC, ao mesmo tempo em que a área desses núcleos tem diminuído. Se, em 1980, aproximadamente metade da mancha urbanizada da RMC é dispersa, recentemente, observa-se uma tendência de “união das áreas dispersas”, diminuindo a porcentagem destas em relação ao total das áreas urbanizadas. A dispersão é, segundo Mitica, apenas um estado de transição:

Se analisada unicamente pelo ponto de vista da fragmentação da mancha urbana na escala regional, a dispersão poderia ser encarada como um fenômeno transitório, que se apresentaria nos estágios iniciais de urbanização das áreas periféricas e que estaria dando lugar à constituição de tecidos urbanos tradicionais, à medida que estas novas áreas vão sendo consolidadas e a mancha urbana se espalha por todo o território, fazendo com que volte a ser em sua grande parte contínua. (MITICA, 2007, p. 80).

No fenômeno da dispersão, o autor aponta, ainda, alterações na escala do tecido urbano, como desenhos urbanos diferenciados e diminuição da densidade bruta, com o aumento do tamanho dos lotes. Essa nova relação ocorre porque, por um lado, a descontinuidade da mancha urbanizada permite grandes vazios com usos agrícolas e, por

¹ Segundo o Prof. Drº. Eugênio Queiroga, nos anos 1980, Campinas se expande pouco horizontalmente, porque a cidade também passa por um processo de verticalização.

outro, as políticas públicas, cada vez mais restritivas, induzem o aumento de espaços de preservação dentro dos empreendimentos. O autor ressalta que, mesmo quando áreas dispersas passam a fazer parte do tecido contínuo, elas mantêm as características diferenciadas da sua implantação. (MITICA, 2007, p. 82-83).

Segundo o autor, os loteamentos fechados (residenciais e empresariais) ocupam, em 2003, 11 milhões de metros quadrados no município de Campinas e cerca de 90% desses empreendimentos encontram-se nas regiões norte e leste, cujo poder aquisitivo é o mais alto do município.

Em relação à localização e aos processos de segregação espacial, os trabalhos sobre condomínios e loteamentos fechados em diversas cidades apontam algumas estratégias em comum: a maioria dos condomínios e/ou loteamentos fechados, principalmente nas cidades metropolitanas, ocorre na periferia, nas “franjas” das áreas urbanizadas; localizam-se próximos a rodovias ou grandes avenidas, e os diversos tipos de grandes empreendimentos fechados (condomínios fechados, loteamentos fechados, *shopping centers*, conjuntos comerciais e empresariais ou parques temáticos) localizam-se próximos uns dos outros. Assim, as cidades estudadas apresentam áreas de concentração desses empreendimentos.

Como afirma Costa (2006, p. 295), “A localização das pessoas no espaço intra-urbano e a produção do seu habitat são resultados de complexas articulações sociais, econômicas e físicas e não apenas de determinações do Estado e do Capital.” Os estudos mostram que os condomínios e loteamentos fechados não são distribuídos aleatoriamente pelo território urbano. De modo geral, localizam-se periféricamente em relação ao tecido urbano mais denso, já ocupado. Os terrenos periféricos são mais baratos, o que permite aos empreendedores a obtenção de altos lucros, e a área periférica, pouco ocupada, também possibilita o loteamento de áreas maiores. Além disso, a proximidade com as rodovias é bastante conveniente, porque elas passam a ter a função de grandes avenidas, com circulação rápida e sem congestionamentos, o que valoriza ainda mais esses empreendimentos, principalmente para a classe alta. (SALGADO, 2000). Segundo Villaça, a localização das camadas de alta renda² é o elemento mais relevante na estruturação espacial das metrópoles:

Talvez o processo mais notável de produção do espaço sob o comando das camadas de mais alta renda seja a inter-relação que elas e seus bairros residenciais mantêm com os centros principais. Quanto mais essas camadas se concentram em determinada região da cidade, mais elas

² Segundo Villaça (1998, p. 319–321), a população de alta renda se concentra em determinada região nas metrópoles brasileiras não pelo *status* que isso possa representar, mesmo porque tal *status* não existe antes da ocupação segregada por essa população. Ele é efeito e não causa da ocupação predominante das classes de mais alta renda em determinadas regiões.

procuram trazer para essa mesma região importantes equipamentos urbanos. Quanto mais o conseguem, mais vantajosa essa região se torna para aquelas camadas e mais difícil se torna, para elas, abandonar essa direção de crescimento. (VILLAÇA, 1998, p. 321)

São Paulo e Belo Horizonte são regiões metropolitanas onde a implantação de condomínios, *shopping centers*, loteamentos e outros empreendimentos de caráter fechado nas áreas periféricas³, mantendo uma relação estrutural com as rodovias, é a mais recorrente. Segundo Costa (2006, p. 21 e 22), na região metropolitana de Belo Horizonte, as formas residenciais fechadas concentram-se na região sul e esse vetor de crescimento é ocupado predominantemente pelas classes média e alta. As rodovias BR-40 e MG-30 desempenham papel fundamental nessa expansão, pois fazem a ligação da região sul de Belo Horizonte, ocupada majoritariamente pela classe alta, mas já “saturada”, aos municípios de Nova Lima e Brumadinho. Parte significativa dos condomínios e loteamentos fechados articula-se com o centro de Belo Horizonte através dessas rodovias.

Em São Paulo, destacam-se as seguintes rodovias que permitem o acesso a diversos empreendimentos fechados: a leste, Presidente Dutra e Ayrton Senna; a oeste, Raposo Tavares e Castelo Branco (esta última dá acesso, por exemplo, ao condomínio Alphaville). Segundo Lemos e Macedo (2004), na RMSP há condomínios suburbanos e intra-urbanos. Os primeiros caracterizam-se por apresentar amplos parcelamentos (pelo menos 200 lotes); estão localizados nas áreas rurais dos municípios de Barueri, Santana de Parnaíba e Cotia, junto às vias expressas. Os intra-urbanos localizam-se em tecidos urbanos já constituídos, e caracterizam-se por pequenas vilas de até 20 unidades ou de médio porte (até 200 lotes). Os condomínios intra-urbanos são implantados junto às artérias metropolitanas, em áreas com terrenos vazios ou de fácil urbanização. Condomínios fechados de pequena dimensão, constituídos por vilas, podem ocorrer em bairros consolidados, com sistema viário preexistente e de alto grau de ocupação.

No que se refere à segregação espacial dos condomínios e loteamentos fechados, de acordo com Caldeira (2000, p. 259), que estuda a cidade de São Paulo, os “enclaves fortificados” são literais quanto à separação, pois oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e organizando as diferenças como desigualdade. A autora identifica três formas de repercussão da segregação social no espaço urbano ao longo do século XX. A primeira, em que a cidade está comprimida em uma pequena área urbana e as diferentes classes sociais segregam-se através dos tipos de moradia que prevalecem do final do século XIX até os anos 1940. A segunda, que caracteriza o período entre os anos 1940 até os anos 1980, a

³ Periferia aqui é compreendida, segundo definição de Costa (2006), não apenas como algo que se situa à margem de, mas que também mantém relações de complementaridade e subordinação.

“centro-periferia”, na qual as classes distintas separam-se através de grandes distâncias físicas: as classes média e alta ocupam os centros urbanos, com boa infra-estrutura, e os pobres localizam-se nas periferias, distantes e precárias. A partir dos anos 1980, uma terceira forma de segregação urbana altera profundamente tanto a cidade de São Paulo, como sua região metropolitana: à forma de segregação centro-periferia, sobrepõem-se espaços em que grupos sociais distintos estão fisicamente próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança. Na maioria das vezes, esses grupos sociais não interagem e nem freqüentam áreas comuns.

São Paulo continua, segundo Caldeira (2000, p. 231), a ser altamente segregada, mas “as desigualdades sociais são agora produzidas e inscritas no espaço urbano de modos diferentes”. Os processos que produziram o padrão de oposição centro-periferia mudaram consideravelmente, e novas forças já estão gerando outros tipos de espaços e uma distribuição diferente das classes sociais e atividades econômicas. Os equipamentos tecnológicos de segurança (câmeras, cerca elétrica, entre outros) é que permitem, segundo a autora, a proximidade física de classes sociais distintas, porém, delimitando explicitamente o “local” de cada classe. Ou seja, outras barreiras, que não a distância física, “separam” cada classe social:

[...] os enclaves fortificados – prédios de apartamentos, condomínios fechados, conjuntos de escritórios ou *shopping centers* – constituem o cerne de uma nova maneira de organizar a segregação, a discriminação social e a reestruturação econômica em São Paulo. Diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras em algumas áreas, mas são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle. (CALDEIRA, 2000, p. 255)

Segundo Salgado (2000), a configuração da metrópole paulistana dos anos 1990 apresenta uma maior densidade, áreas mais compactas, podendo gerar a falsa percepção de homogeneidade, mas o novo modelo de segregação é formado por espaços tão ou mais segregados que o anterior. Salgueiro (1998, p. 42) coloca que, “A cidade fragmentada substitui” a cidade segregada e hierarquizada que ocorre na cidade industrial. Isso não significa que não haja segregação sócio-espacial: a fragmentação é uma “segregação à escala micro”.

Costa (2006, p. 47) detecta que, se no início do século passado o projeto de modernidade consegue a “invisibilidade” dos pobres através da distância geográfica, hoje ocorre uma aproximação física das classes médias e populares, na qual “[...] os condomínios e as favelas estão exprimindo a crescente aproximação geográfica entre locais de moradia dos ricos e dos pobres, ou dos dominantes e dominados, ou, ainda, dos cidadãos e não-cidadãos.” Costa (2006) converge para a leitura de Caldeira (2000), ao

constatar um novo padrão de segregação urbana, que altera o modelo centro-periferia. Ocorre uma inversão de valores: áreas com pouca infra-estrutura, distantes e pouco urbanizadas ganham valor em relação aos bairros centrais, com boa infra-estrutura; a distância em relação ao centro é revalorizada, conferindo *status* ao invés de estigma.

Segundo Costa (2006, p. 52), a divisão espacial de classes heterogêneas, representadas através dos grandes empreendimentos fechados, torna-se mais complexa. A configuração metropolitana é muito mais abrangente e complexa do que o modelo de segregação espacial núcleo-periferia. A produção e reprodução desses empreendimentos são compreendidas como “componentes da dinâmica metropolitana, no sentido de desvendar as formas de interação entre os múltiplos territórios intra-urbanos, sejam esses próximos ou distantes”. A autora ressalta ainda a especificidade de cada metrópole, pois a teoria desse novo modelo de segregação espacial, marcado pela proximidade geográfica entre classes distintas, é cabível para São Paulo e Curitiba, mas não se verifica para o caso do Rio de Janeiro, Recife, Salvador ou Belo Horizonte. As quatro cidades mencionadas têm favelas próximas aos bairros de classe alta há muito tempo.

Na região metropolitana de Belo Horizonte, o crescimento horizontal periférico precário e pobre ocorre nas direções norte e oeste. Assim, mesmo que haja um novo padrão de segregação sócio-espacial diferente do modelo centro-periferia, dando continuidade à zona sul de Belo Horizonte – que se estende pelos municípios de Brumadinho e Nova Lima, com moradias de alta renda - a distância social ainda corresponderá à distância física. A expansão das moradias de alta renda ocorre no sentido oposto aos fragmentos caracterizados pela precariedade e pobreza. Para Costa (2006), os condomínios fechados, aproximando classes distintas, não alteram o modelo de segregação sócio-espacial na região metropolitana de Belo Horizonte. Pode haver um outro modelo de segregação diferente do modelo centro-periferia, entretanto, as classes distintas são ainda “separadas” por grandes distâncias físicas. De acordo com a autora, os condomínios em si não trazem muitas novidades no que se refere à segregação, mas reforçam a idéia dos espaços a-históricos.

Representam simplesmente as velhas configurações urbanas, travestidas em novas roupagens, onde há um acirramento dos processos de segregação social no espaço urbano. Há, entretanto, um claro enfraquecimento da ordem próxima, no caso dos condomínios, retratando quase exclusivamente a ordem distante diretamente relacionada à centralidade metropolitana da qual dependem. Por outro lado, esse fato reforça a idéia dos espaços a - históricos, fragmentados e a - culturais, que caracterizam a homogeneidade que vem sendo produzida arquitetônica e urbanisticamente em todo o mundo. (COSTA, 2006, p. 309).

Entre os estudos que abordam o aspecto legal dos condomínios e loteamentos fechados, destaca-se o de Silva (2005), para quem há dois aspectos da ilegalidade nas cidades da América Latina: um relacionado às habitações precárias, situadas em áreas de risco e outro referente às áreas de alto padrão que delimitam espaços fechados. O primeiro aspecto é caracterizado pela autora como falta de oportunidade e o segundo, como oportunismo:

As cidades latino-americanas e caribenhas têm em comum a expansão da produção ilegal das edificações e da ocupação irregular de espaços públicos e privados. Essa crescente ilegalidade se justifica, em parte, pela completa falta de oportunidade de uns e pelo oportunismo de outros. [...] Constroem-se assim paisagens semelhantes em toda a América Latina, onde de um lado milhares de pessoas se amontoam em áreas de altíssima densidade populacional, habitações precárias, na maioria das vezes, convivendo com situações de risco (alagamento, deslizamento, etc.) e, de outro, áreas valorizadas são ocupadas com baixa densidade, padrão construtivo elevado, delimitando espaços fechados e vigiados. Ambos os processos têm muitas vezes em comum a transgressão às leis que regulam o uso e ocupação do solo urbano. (SILVA, 2005, p. 08)

Para a autora, a diferença entre o significado jurídico e o urbanístico dos condomínios gera vários conceitos de condomínio fechado. Há diferentes possibilidades de entendimento das normas legais para licenciamento e registro dos condomínios. Isso resulta na diversidade de formatos, de pequenos (12 casas) a grandes conjuntos habitacionais (700 casas). Há também conjuntos mistos, formados por casas e apartamentos. Algumas vezes, ocorrem urbanizações com mais de 20.000 habitantes, onde é usual haver outros usos como suporte ao uso residencial. Pelo menos duas leis possibilitam a legalização dos Condomínios: a Lei Federal de Parcelamento do Solo - 6.766/79 e a Lei Federal 4.591/64, que aborda condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias. Nos condomínios horizontais, todo o espaço de uso coletivo é propriedade privada. Nos loteamentos, uma parte torna-se de lotes privados e outra se integra ao espaço público da cidade. Portanto, os loteamentos fechados não podem ser tratados como condomínios fechados.

Costa (2006, p. 301) coloca que os condomínios nascem sem uma legislação federal ou municipal específica para condomínios horizontais fechados. Assim, muitas vezes, devido a esse impasse legal, condomínios são criados na forma de loteamentos fechados, “através da concessão outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários da área, ficando o concessionário responsável por todas as despesas da concessão, inclusive de manutenção e conservação dos bens públicos nela contidos”.

No caso de Presidente Prudente, essa estratégia foi levada ao extremo, na medida em que praticamente indiscriminou os loteamentos e condomínios fechados. Quando são

implantados os dois primeiros loteamentos fechados, não há legislação que os regule. Em 1981 é promulgada a Lei Municipal 2.187/81, segundo a qual “Os loteamentos ou condomínios em áreas urbanas ou rurais poderão adotar a forma fechada, que se caracteriza pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, ou da área rural adjacente [...]” (Artigo 1º). A lei coloca que no caso dos loteamentos cujas áreas fechadas são públicas, estas são “objeto de concessão de uso especial aos seus moradores”. Os loteamentos existentes também podem ser regularizados através dessa lei, desde que atendam aos requisitos exigidos pela mesma. Percebe-se que a legislação nesse município permite o uso e controle de espaços de uso público, o que descaracteriza e produz a “privatização” desses espaços, beneficiando um grupo restrito de cidadãos. Permite ainda, tanto para condomínios, quanto para loteamentos fechados, a “separação da área utilizada, da malha viária urbana, ou da área rural adjacente [...]”, o que contraria a Lei Federal 6.766/79, que exige que as vias dos loteamentos se articulem com as já existentes. (MIÑO, 2001, p. 194).

Este trabalho aborda o processo de expansão urbana do município de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados a partir dos anos 1970. São identificadas e caracterizadas áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, sendo analisadas a atuação da administração municipal quanto ao controle e regulação desses empreendimentos, a ilegalidade dos loteamentos fechados, a localização das áreas de concentração desses empreendimentos e as mudanças geradas por essas áreas no padrão de expansão urbana do município de Campinas.

Está organizado em quatro capítulos, além da Introdução e das Considerações Finais. No capítulo I, são discutidos os marcos regulatórios e as principais características desses empreendimentos em cinco itens: as principais características dos loteamentos e condomínios fechados de Campinas; a regulação de condomínios fechados em Campinas; o debate em torno da ilegalidade dos loteamentos fechados em Campinas; as legislações federal e municipal de condomínios fechados. No capítulo II, é analisada a expansão do município de Campinas até os anos 1960, abordando o desenvolvimento econômico, populacional e suas implicações no desenvolvimento urbano, bem como as principais legislações urbanísticas referentes ao período. No capítulo III, é analisada a expansão de Campinas a partir dos anos 1970, quando os condomínios e loteamentos fechados são introduzidos no município; o primeiro item trata do desenvolvimento econômico e populacional do município, quando Campinas se consolida como maior pólo industrial do interior paulista; o segundo item aborda o desenvolvimento urbano do município pós-1970, quando os loteamentos e condomínios fechados são introduzidos na expansão urbana; o terceiro item trata da inserção das favelas e das áreas de concentração de condomínios e

loteamentos fechados no município de Campinas. No capítulo IV, é discutida a localização das áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados ao longo de eixos rodoviários. Além disso, a partir dos dados sócio-econômicos e de pesquisa realizada em jornal, são caracterizadas as seguintes áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas: Gramado, Sousas, Taquaral, Barão Geraldo e Alphaville.

CAPÍTULO I – Condomínios e Loteamentos Fechados no município de Campinas: características e marcos regulatórios

As Principais Características dos Loteamentos e Condomínios Fechados de Campinas

Em Campinas, os condomínios fechados em área urbana e os loteamentos fechados em área rural surgem nos anos 1970. Somente a partir dos anos 1990 os loteamentos fechados, que entre 1974 e 1980 são permitidos na área rural, passam a ser permitidos em área urbana.

Nos anos 1970, é protocolado o primeiro condomínio fechado no município de Campinas⁴, localizado ao norte, no Parque Taquaral. Loteamentos rurais fechados são implantados no distrito de Barão Geraldo e na área Gramado. Esses empreendimentos são aprovados através da Lei Municipal 4.368, que vigora entre 1974 e 1980. A partir dos anos 1980, a produção de condomínios fechados no município de Campinas é intensificada. Nos anos 1980 e 1990, são protocolados, respectivamente, 11 e 30 condomínios. Nessas décadas, destacam-se os anos de 1986, com 6 condomínios protocolados no município e o ano de 1997, com 8 condomínios protocolados (cf. Tabela 56, p. 157 e Tabela 57, p. 159). A maioria dos condomínios horizontais fechados implantada nos anos 1980 localiza-se na área Gramado – dos 11 condomínios protocolados, 5 localizam-se nos “Sítios de Recreio Gramado”, a leste do município. Também são implantados 4 condomínios ao norte do município: 2 no distrito de Barão Geraldo e 1 na área Taquaral⁵. (cf. Tabela 57, p. 159). Assim, nos anos 1980 já se pode identificar duas pequenas concentrações desses empreendimentos: nas áreas Gramado e Barão Geraldo⁶ concentram-se alguns condomínios fechados e loteamentos rurais fechados.

Nos anos 1990, além de aumentar a quantidade de processos de condomínios fechados, é introduzida uma nova possibilidade de área habitacional fechada na área urbana, os loteamentos fechados. Eles são regulamentados através da Lei Municipal 8.736/96, que autoriza o fechamento de áreas públicas para constituição de loteamentos fechados. A maioria dos condomínios e loteamentos fechados implantada nos anos 1990 reforça as concentrações já observadas (Gramado e Barão Geraldo) e inicia-se a concentração em outras três áreas, que denominamos Sousas, Alphaville e Taquaral. Nos

⁴ Esse é o primeiro condomínio de acordo com a lista de 108 condomínios fechados levantada na PMC em janeiro de 2006.

⁵ Os outros 2 condomínios protocolados nos anos 1980 localizam-se em áreas diferentes das cinco áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados identificadas nos anos 2000.

⁶ A definição, bem como a caracterização de cada uma das áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, encontra-se no Capítulo IV deste trabalho.

anos 2000⁷ são protocolados 62 condomínios fechados no município de Campinas, sendo a maioria implantada nas áreas onde esses empreendimentos já se aglomeravam, confirmando assim, cinco áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados. (cf. Mapa 12, p. 91).

No caso dos loteamentos fechados, ocorre inicialmente o parcelamento, segundo a Lei Federal 6.766/79⁸, com a doação de áreas públicas. Posteriormente, de acordo com a Lei Municipal 8.736/96, essas áreas públicas são fechadas e tornam-se de acesso restrito. Os condomínios horizontais fechados começam a ser aprovados em Campinas a partir de 1988, através da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo 6.031, como “habitações multifamiliares horizontais”. Esses condomínios podem ocorrer tanto em glebas, em que não há diretriz viária, quanto em lotes, os quais são resultantes de parcelamento anterior através da Lei Federal 6.766/79. Assim, no condomínio horizontal fechado, toda a área fechada de uso comum é de propriedade privada, enquanto que, no loteamento fechado, as áreas fechadas de uso coletivo são públicas. Os moradores de loteamentos fechados são proprietários e pagam impostos apenas sobre o seu lote, apesar de fecharem e utilizarem áreas públicas de forma privativa. Os proprietários de condomínios fechados adquirem uma parcela ideal, que equivale à sua unidade autônoma e a uma fração ideal das áreas comuns. Nesse caso, os serviços públicos, como coleta de lixo e correio, vão somente até a portaria do condomínio e o mesmo fica responsável pela coleta e distribuição interna, respectivamente. Já no loteamento fechado, os serviços públicos são levados até a residência de cada morador.

Também há diferenças quanto a comprar e a empreender um condomínio ou um loteamento fechado. Nos condomínios, o proprietário adquire a casa, que pode ser construída ou estar pronta, e uma fração ideal do terreno, o que o torna co-proprietário das áreas comuns. O artigo 8º da Lei Federal de Condomínios 4.591/64 coloca ao empreendedor a obrigação de construir as casas. De modo diferente, nos loteamentos, o indivíduo compra apenas o seu lote, uma área para construir seu imóvel. De acordo com a Lei Federal 6.766/79, quando um empreendedor realiza o parcelamento através de um loteamento, é obrigatória a doação à municipalidade⁹ de porcentagens de áreas para o sistema viário, espaços livres de uso público e áreas para implantação de equipamentos

⁷ O levantamento de condomínios fechados foi realizado em janeiro de 2006. Portanto, ao citar os anos 2000, considera-se de 2000 até 2005, apenas cinco anos, ou seja, metade dos outros períodos.

⁸ A Lei Federal 6.766 de 1979 determina que o parcelamento de solo urbano pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, e que, antes da elaboração do projeto de loteamento, deve-se solicitar à Prefeitura Municipal que se definam as diretrizes urbanísticas para uso do solo.

⁹ As áreas mínimas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, não podem ser inferiores a 35%, exceto nos loteamentos industriais, que não são nosso objeto de estudo.

urbano e comunitário¹⁰, de acordo com a densidade ocupacional prevista para a gleba. Portanto, através da forma loteamento de parcelamento, o empreendedor obtém apenas lotes para vender; as áreas livres e o sistema viário são doados ao município. Quando esse loteamento se transforma em loteamento fechado, é dada aos moradores uma concessão para o uso privativo dessas áreas públicas, permitindo o fechamento, mas o indivíduo continua sendo proprietário apenas do seu lote. Já nos condomínios fechados, os moradores são proprietários da sua casa (ou apartamento) e de uma parcela ideal de todas as áreas de uso coletivo.

Apesar de tantas características distintas, muitas vezes, aos próprios compradores não são esclarecidas as diferenças entre um e outro empreendimento; loteamentos fechados chegam a ser vendidos como condomínios fechados. Como se pode observar na figura a seguir (Figura 1, p. 29), em 1990, no jornal “Correio Popular”, é anunciado o “Condomínio Jardim Botânico”, sendo que, na realidade, o “Jardim Botânico” é, nesse momento, um loteamento aberto, que apenas será aprovado como fechado em 2000. (cf. Tabela 53, p. 154). Ou seja, é oferecido ao mercado um condomínio fechado, que, segundo a legislação, não é nem condomínio fechado, nem loteamento fechado. O loteamento “San Conrado” é divulgado em outro anúncio como um loteamento de alto padrão, com segurança 24 horas, como ocorre nos anúncios de condomínios e loteamentos fechados. (cf. Figura 2, p. 29). No entanto, esse anúncio é de 1988, oito anos antes da aprovação da lei que regulamenta os loteamentos fechados. Dessa forma, o loteamento “San Conrado” não é um loteamento fechado, apesar de já apresentar características desse tipo de forma residencial. Com a aprovação da Lei 8.736/96, o loteamento “San Conrado” é aprovado em 2000, como loteamento fechado. (cf. Tabela 53, p. 154). Outro caso é o do loteamento “Parque Rio das Pedras”, aprovado pela Lei Municipal 4.368/74, que permite os loteamentos fechados rurais. No entanto, esse loteamento rural fechado é anunciado em 1988 como “Condomínio Parque Rio das Pedras”. (cf. Figura 3, p. 30).

¹⁰ Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. Equipamentos públicos comunitários são os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Figura 1 – Anúncio do Jardim Botânico e Caminhos de San Conrado – 1990

GRANDE VENDA DE TERRENOS SOUSAS

JARDIM BOTÂNICO

Condomínio fechado, segurança motorizada, com residências de arquitetura arrojada, 800mt. do Centro, toda infra-estrutura, vista panorâmica, opções diversas.

CAMINHOS DE SAN CONRADO

O maior bairro da região, com todas melhorias, controle em duas portarias, ao lado de inúmeras construções, lotes a partir de 480m² - vista panorâmica, facilidade de pagamento, várias opções.

Fonte: Anúncio do Jornal Correio Popular - 5 de agosto de 1990, p. 10.

Figura 2 – Anúncio do San Conrado – 1988

SAN CONRADO: LOTEAMENTO DE ALTO PADRÃO A LONGO PRAZO.

TABELA
AS MELHORES CONDIÇÕES PARA COMPRAR SEU TERRENO

61 meses
Entrada Cz\$ 20.000
Prestações Cz\$ 10.000
Totalmente SEM JUROS

San Conrado: Um loteamento de alto padrão para pagar a longo prazo e com toda infra-estrutura pronta.
Estímulo à construção: A Sobloco dá a liberação da escritura para financiamento junto a SFH e 30% de desconto para quem construir.
Ótima localização: em Sousas, perto do Carrefour, do Shopping Center, do Colégio Notre Dame, Escola Comunitária, PUC, Unicamp, clubes - e a 10 minutos do centro de Campinas.
San Conrado: é hora de você comprar esta ideia.

SEGURANÇA 24 HORAS POR DIA

Empreendimento: **SOBLOCO CONSTRUTORA S.A.**

Propriedade: **FR-O F. ROBBINS Imóveis**

Mapa no local: **FR-O F. ROBBINS Imóveis**
Telefones: 37.1801, 37.1802 e 37.1878
An. 2000 no Shopping, 600 Km. MXXS Campinas
Rua: São João 21, 472

Fonte: Anúncio do Jornal Correio Popular – 7 de fevereiro de 1988, p. 37.

Figura 3 – “Condomínio” Parque Rio das Pedras - 1988

**CONDOMÍNIO FECHADO
AO LADO DA
CID. UNIVERSITÁRIA**

ADALPRA S/A - AGRÍCOLA E COMERCIAL, lança os últimos lotes do Cond. Residencial Parque Rio das Pedras, com toda infra-estrutura pronta, água, luz, guias e sarjetas, galerias de água pluvial, asfalto, esgoto, portaria dia e noite 25% já construído; 1.400m² cada lote. Informações concretas você terá na **IMOBILIÁRIA PROF. SEBASTIÃO** - Av. St^a Izabel, n^o 135 - Centro de Barão Geraldo. FONES: 39.2317 e 39.3581. Sind. creci 7785

IMOBILIÁRIA BARÃO GERALDO

**Condomínio Fechado
Parque Rio das Pedras**

Estamos oferecendo aos nossos clientes o mais luxuoso loteamento de Campinas e Região. São as últimas unidades que a Adalpra S.A. Agrícola e Comercial está lançando no mercado. Lotes de 1.000 a 2.000m². Facilitamos em 3 pagamentos sem juros ou qualquer correção monetária.

A mais conceituada do ramo na região. Visite-os e confira.

Av. Dr. Romeu Tortima n^o 183 - Barão Geraldo
(Av. principal acesso p/ Unicamp)

PABX: 39-2315.

Fonte: Anúncio do Jornal Correio Popular – 21 de fevereiro de 1988, p. 33.

A partir dos anos 2000, a quantidade de anúncios de condomínios e loteamentos fechados é tão significativa que é criada uma seção no jornal para eles. O termo “condomínios” é utilizado nos anúncios para se referir a condomínios e a loteamentos fechados. O nome da seção destaca: “Casas em Condomínios Fechados”, “Terrenos em Condomínios Fechados”, entretanto, há anúncios de condomínios e de loteamentos fechados. (cf. Figura 4, p. 31). Outro anúncio tem uma caixa destacando: “Condomínios Fechados”; apesar disso, a maioria dos anúncios nessa caixa é de terrenos no Alphaville, loteamento que é aprovado, em 1998, como loteamento fechado, segundo a regulamentação municipal. (cf. Figura 5, p. 31 e Tabela 53, p. 154).

Figura 4 – Índice dos Classificados indicando seções exclusivas de Casas em Condomínios e Terrenos em Condomínios

Campinas, 1º de fevereiro 2004 **CORREIO POPULAR** **DOMINGO**

CLASSIFICADOS

IMÓVEIS CORREIO POPULAR

Sempre um grande negócio!

Apartamentos Vendem-se	1 a 16	Imobiliárias	13
Apartamentos Alugam-se	8-9-10-12-13-15	Terrenos Alugam-se	-
Casas Vendem-se	10-11-15	Salões Comerciais	13
Casas em Cond. Fechado	11	Conjuntos de Salas	13-15
Casas Alugam-se	11-12	Estabelecimentos Comerciais	15
Imóveis para Temporada	12	Barracões	15
Terrenos Vendem-se	13-15	Sítios, Chacaras e Fazendas	15
Terrenos em Cond. Fechado	13	Áreas Industriais	15

Fonte: Anúncio do Jornal Correio Popular – 1 de fevereiro de 2004.

Figura 5 – Anúncios de Condomínios Fechados - 2002

Condomínios Fechados

Casas	AlphaVille 390 m². Sobrado, 4 dorms. (2 suítes), ót. acabamento. R\$ 490 mil.	AlphaVille 420 m². Sobrado, 4 suítes c/ closet. Fase acab. R\$ 560 mil.	Terrenos	AlphaVille 630 m² Active, excelente, R\$ 117 mil.	AlphaVille 1.900 m² Próximo clube, área de preservação.	Comerciais	Business Center AlphaVille Campinas Últimas unidades. Salas de 40 m² até 56 m² com 2 vagas de garagem e estacionamento para visitantes. Prontas para uso. Financia em até 60 meses com parcelas a partir de R\$ 1.330,00.	<p>As melhores opções de moradia e os melhores negócios imobiliários.</p> <p>F.: 3296 2477 www.pratec.com.br</p> <p>Plantão de Segunda a Domingo</p> <p>PRATEC</p>
	AlphaVille 340 m². Sobrado, 4 dorms., coz. planejada. R\$ 445 mil.	AlphaVille 293 m². Sobrado, 3 suítes. Exc. arquitetura. R\$ 450 mil.		AlphaVille 1.146 m² Com nascente, excelente localização.	AlphaVille 1.300 m² Declive, com nascente, rua tranquila.		Barão do Café 870 m² Plano, excelente localização.	
	AlphaVille 260 m². Térrea, 3 dorms. (1 suíte), armários. R\$ 410 mil.	Barão do Café 384 m². Sobrado, 3 suítes. Aceita terreno B. Café. R\$ 470 mil.		AlphaVille 753 m² Active, rua tranquila, R\$ 135,5 mil.	Q. Baroneza 3.160 m² Active, parcela em 12 meses.		Estância Paraíso 500 m² Plano, excelente localização.	
	AlphaVille 360 m². Sobrado, 4 dorms. (2 suítes) c/ AE's. Pronta. R\$ 468 mil.	Housing 1 3 dorms. (1 suíte). Pronta para morar. R\$ 165 mil.		AlphaVille 1.647 m² Declive, com área de preservação.				
	AlphaVille 400 m². 4 dorms. (2 suítes). Estuda apto. Cambui. R\$ 600 mil.	Chácara São Quirino 730 m². Sobrado, 6 dorms. (2 suítes). R\$ 904 mil.		AlphaVille 1.700 m² Esquina, bem localizado.				

Fonte: Anúncio do Jornal Correio Popular – 3 de fevereiro de 2002, p. 11.

A Regulação dos Loteamentos Fechados em Campinas

A permissão para fechamento de loteamentos no município de Campinas inicia-se em 1974, através da Lei 4.368, que permite o fechamento de áreas públicas para constituição de loteamento rural fechado. Essa legislação define como loteamento rural fechado, “o loteamento realizado em área rural com fins de recreação, dotado de excepcionais condições naturais, implementadas com equipamento urbanístico de alta qualidade.” (Artigo 2º). O loteamento rural fechado é permitido desde que a administração das áreas de uso coletivo seja submetida a regime de condomínio. A área total do

loteamento fechado é entendida como unidade, sendo a administração do condomínio a responsável pelo pagamento dos impostos imobiliários. Quanto aos impostos, são descontadas do total da área do loteamento, as áreas dos logradouros e vias do loteamento. O condomínio é responsável por executar todos os serviços que, a princípio, são municipais, sendo compensado através da isenção das taxas correspondentes. Caso o condomínio não cumpra a exigência da prestação dos serviços, o loteamento perde o caráter de fechado, perde a isenção das taxas e paga uma multa equivalente a 100% do último imposto imobiliário. Em 1980, a Lei Municipal 4.368/74 é revogada através da Lei 5.063.

O processo de fechamento de áreas públicas para constituição de loteamento fechado em área urbana ocorre de maneira gradativa. Em 1993, através da Lei Municipal 7.557, que trata da construção de guaritas para fins de segurança de edificações particulares, é dado o primeiro passo para o fechamento de áreas públicas em área urbana. A Lei 7.557/93, regulamentada pelo Decreto 11.434/94, permite que moradores de imóveis térreos construam guaritas¹¹ em áreas públicas (ruas, avenidas, praças ou canteiros) para segurança dos imóveis. Deve ser consultada a Secretaria Municipal de Transportes para a implantação da guarita em vias ou avenidas, ou o Departamento de Parques e Jardins, caso a guarita seja implantada em praças públicas ou canteiros centrais. Para a aprovação de construção de guaritas, deve ser apresentada uma lista de concordância dos moradores, considerando um raio de 50 metros. Tratando-se de permissão de uso de solo público, a autarquia pode revogar a autorização a qualquer momento, seja por interesse público, ou pelo não cumprimento das regulamentações estabelecidas no decreto, não havendo ressarcimento ou indenização aos interessados.

Ampliando a possibilidade de fechamento de vias públicas, é aprovada, em 1996, a Lei Municipal 8.736, que “dispõe sobre a permissão a título precário de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para constituição de Loteamentos Fechados no município de Campinas e dá outras providências”. A Lei 8.736/96 define como loteamento fechado aquele cercado, ou murado total ou parcialmente. Fica estabelecido que no mínimo 65% das áreas públicas de lazer têm que ser externas ao fechamento e que os equipamentos urbanos institucionais não podem ser fechados. A área máxima do loteamento fechado depende de considerações urbanísticas, viárias e ambientais, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor. Ao solicitar o pedido de diretrizes ao Departamento de Uso e Ocupação do Solo, deve ser declarada a intenção de implantar a modalidade loteamento fechado. As diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo grupo técnico

¹¹ De acordo com o Decreto 11.434/94, que regulamenta a Lei 7.557/93, as guaritas devem ter o mínimo de 1,00 x 1,20m e o máximo de 1,00 x 2,00m. Se a guarita for implantada na calçada, a mesma deve ter o mínimo de 3,00m de largura para evitar a obstrução do fluxo e a distância entre uma e outra guarita deve ser de no mínimo 300 m.

da prefeitura devem apresentar um sistema viário de contorno às áreas fechadas. Caso as diretrizes viárias estabelecidas previamente pela prefeitura seccionem a gleba na qual é realizado o loteamento fechado, as vias já previstas devem permanecer liberadas para o tráfego e as áreas restantes podem ser fechadas. Se o pedido de fechamento for indeferido, a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente deve apresentar as razões técnicas fundamentadas.

Para o fechamento de um loteamento segundo a Lei 8736/96 é exigida a existência de uma “associação de proprietários”, responsável pelo controle do acesso à área pública fechada, sendo permitida, a construção de guaritas. A essa associação de proprietários cabem os serviços de manutenção das árvores, calçamento, sinalização, limpeza, conservação e manutenção das vias públicas, coleta do lixo, prevenção de sinistros, manutenção e conservação da rede de iluminação pública, garantia da ação livre das autoridades e entidades públicas. Para a realização desses serviços, a associação de proprietários pode realizar convênios com órgãos públicos ou entidades privadas.

A Prefeitura Municipal de Campinas (PMC) é a responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos. Caso a associação de proprietários não realize os serviços públicos que lhe cabem, ou haja o desvirtuamento da utilização das áreas públicas fechadas, a PMC assume os serviços, o loteamento perde o caráter de fechado e cada proprietário de lote deve pagar uma multa proporcional à dimensão do seu terreno. Quando a prefeitura determina a reabertura do loteamento, a retirada do fechamento, portaria e outros serviços afins devem ser realizados pela associação de proprietários. Caso a mesma não execute no prazo estipulado, a prefeitura realiza a retirada das benfeitorias e o serviço deve ser ressarcido pela associação de proprietários. A associação de proprietários também deve afixar na entrada do loteamento uma placa com o seguinte texto: “(Denominação do loteamento) Permissão de Uso Regulamentada pelo Decreto (Nº e Data) Nos Termos da Lei Municipal (Nº e Ano) Outorgada à (Razão Social da Associação, Nº do CGC e/ou Inscrição Municipal)”.

Além disso, para o fechamento de um loteamento já existente, é necessária a reivindicação por mais de 50% dos moradores e o fechamento não pode interromper o sistema viário da região. A permissão de uso de áreas públicas para constituição de loteamento fechado é formalizada através de decreto do Poder Executivo¹². O loteamento que for fechado sem a permissão de uso das áreas públicas é considerado irregular. O loteamento irregular deve se enquadrar nos parâmetros da legislação dentro de 180 dias e cada proprietário de lote em situação irregular deve pagar uma multa proporcional ao seu

¹² No decreto de permissão de uso de áreas públicas devem constar os encargos relativos à manutenção dos bens públicos fechados.

terreno. O uso das áreas públicas de lazer e vias de circulação é permitido a título precário, ou seja, essas áreas públicas são objeto de permissão de uso por tempo indeterminado. A permissão pode ser revogada a qualquer momento pela PMC, não implicando em ressarcimento. Caso ocorra a reabertura ao uso público, as áreas públicas passam a reintegrar o sistema viário e de lazer do município, assim como as benfeitorias nelas realizadas, sem qualquer ônus, sendo a associação de proprietários a responsável pela retirada do fechamento e por outros encargos decorrentes.

Cabe ressaltar que a legislação municipal de loteamento fechado de 1996 apresenta o mesmo conceito principal abordado na Lei Municipal de Loteamento Rural Fechado de 1974 – o uso, fechamento e isenção de impostos das áreas públicas fechadas são possíveis, desde que a administração do condomínio, no caso dos loteamentos rurais fechados, seja responsável pelos serviços que, a princípio, são municipais, segundo a Lei 4.368/74. Na Lei 8.736 de 1996, em vez da administração do condomínio, a responsabilidade pelos serviços municipais (coleta de lixo, entre outros) é da associação de moradores.

Em 1999, é aprovada pela administração municipal de Campinas outra possibilidade de fechamento de áreas públicas, o “cinturão de segurança”, regulamentado através da Lei 10.264. É definido como cinturão de segurança “um conjunto de vias públicas passíveis de serem controladas através de instalação de guaritas para vigilância e/ou estreitamento e elevação do pavimento do leito carroçável.” (Artigo 1º). O cinturão de segurança é destinado a um conjunto de vias e não a um loteamento, como o permitido pela Lei 8.736/96. Além disso, a Lei de Cinturão de Segurança difere da Lei de Loteamento Fechado ao garantir o acesso público às áreas públicas fechadas.

A Lei 10.264/99 exige a adesão de pelo menos 70% dos proprietários e garante o acesso a quaisquer áreas públicas internas aos cinturões. O sistema viário deve ser analisado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, não permitindo a inclusão de vias estruturais ou arteriais. Também é analisado o impacto causado pelos cinturões a partir dos aspectos urbanísticos. As despesas para a constituição de cinturões de segurança são de responsabilidade da associação de proprietários, que é formalizada como pessoa jurídica, tornando explícitas suas responsabilidades. As associações de proprietários devem fixar placa em local visível na entrada das vias que constituem o cinturão de segurança, onde deve constar: “Permissão de Constituição de Cinturão de Segurança pelo Decreto (Nº e Data) Nos Termos da Lei Municipal (Nº e Ano) Outorgada à (Razão Social da Associação, Nº do CGC e/ou Inscrição Municipal)” (Art. 11 – Lei 10.264/99). A autorização para a constituição de cinturões é formalizada através de decreto do Poder Executivo. A critério da prefeitura, o decreto pode ser revogado a qualquer

momento, se a mesma achar necessário, ou se houver desvio de finalidade, que pode ser tanto uma diferente forma de controle de acesso, quanto a proibição de acesso às áreas públicas. Caso seja determinada a retirada das benfeitorias de controle de acesso ao cinturão de segurança, os serviços devem ser realizados pela associação de proprietários em no máximo 30 dias.

Em 2001, a administração municipal cria, através do Decreto nº 13.745¹³, um grupo técnico para análise dos processos de fechamento de áreas públicas no município de Campinas. Considerando o impacto urbanístico causado pela Lei 8.736/96 de loteamentos fechados, o grupo técnico da PMC sugere que o fechamento de áreas residenciais ocorra sob a forma de “cinturões de segurança”. O grupo propõe o aprimoramento da Lei 10.264/99 e a revogação da Lei 8.736/96, que institui o loteamento fechado. (SERRA e SCARASSATTI, 2002; MACIEL, 2003).

Há inúmeras discussões a respeito da Lei 8.736/96. Um dos casos mais divulgados pela mídia foi o fechamento do bairro Alto Taquaral¹⁴, que havia obtido em 2000 a permissão para loteamento fechado, suspensa em 2001. Em 2002, a PMC divulga uma nota oficial esclarecendo os motivos de ter sido revogado o decreto que autorizava o fechamento de áreas públicas no bairro Alto Taquaral: antes que a autorização fosse lavrada, as vias foram cercadas e foram instaladas portarias controlando o acesso. A prefeitura notificou várias vezes a associação de moradores para que interrompesse as obras de fechamento. Assim, em outubro de 2001, a prefeitura revoga o decreto que permitia o fechamento desse bairro. (MACIEL, 2003).

Segundo dados coletados em janeiro de 2006 na PMC, os últimos loteamentos aprovados ocorrem em 2000, e, desde então, todos os protocolos estão parados na Prefeitura, porque o setor jurídico da prefeitura decide reavaliar a Lei Municipal de Loteamento Fechado, a 8.736/96¹⁵.

¹³ Segundo o Decreto Municipal de Campinas nº. 13.745/01, cabe a esse grupo técnico, além de analisar os processos de fechamento de loteamentos e de instituição de cinturões de segurança, propor alterações nas legislações que regulamentam essas formas de fechamento no município. Caso os projetos de fechamento sejam inviabilizados, o grupo técnico deve sugerir medidas sobre os aspectos de segurança e de sociabilidade. O Decreto 13.745/01 é revogado em setembro de 2006 pelo Decreto nº. 15.616, que cria um grupo técnico similar ao de 2001, cabendo a ele as mesmas atribuições.

¹⁴ Sobre o fechamento do bairro Alto Taquaral, ver MACIEL, Cristiano F. “Se essa rua fosse minha: Espaço público violentado no bairro Alto Taquaral em Campinas”, 2003.

¹⁵ Informação obtida em entrevista com técnicos da Prefeitura de Campinas, em janeiro de 2006.

O Debate em torno da Ilegalidade dos Loteamentos Fechados em Campinas

A Lei Federal 6.766, aprovada em 1979, trata do parcelamento do solo urbano em âmbito federal. A partir dessa regulamentação, a realização de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem a autorização do órgão público competente ou em desacordo com as regulamentações estabelecidas constitui crime¹⁶. Determina-se que o parcelamento de solo urbano pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, e que, antes da elaboração do projeto de loteamento, deve-se solicitar à prefeitura municipal que se definam as diretrizes urbanísticas para uso do solo. O parcelamento do solo com fins urbanos passa a ser permitido somente em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica (legislação municipal).

A Lei Federal 6.766/79 exige a reserva de áreas públicas ao se realizar um loteamento, estabelecendo as porcentagens mínimas de áreas que devem ser doadas ao município. São áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público. Esses equipamentos, assim como as vias de circulação, passam ao domínio público, assim que é registrado o loteamento. O artigo 66º do Código Civil define as vias urbanas como bens de uso comum do povo. O fechamento do perímetro de um loteamento, que é permitido pela Lei Municipal de Campinas 8.736/96, contraria a Lei Federal 6.766/79 de parcelamento do solo, ao dar exclusividade de uso em áreas que são públicas.

A constitucionalidade da Lei Municipal de Campinas 8.736/96 é questionada pela Procuradoria Geral do Estado desde 1998. De acordo com a Procuradoria, a lei de loteamento fechado de Campinas interfere no direito constitucional de “ir e vir”, ao permitir o uso privativo de espaços públicos. No entanto, em 6 de fevereiro de 2003, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo considera válido o fechamento de ruas de 21 loteamentos em Campinas, aprovados pela Lei 8.736/96. (MACIEL, 2003, p. 12).

O promotor de Justiça de São Paulo Dr. José Carlos Freitas¹⁷ afirma que os municípios criam leis municipais de loteamentos fechados, mas que essas legislações não têm respaldo na Constituição Federal. No caso do loteamento fechado, as pessoas se apropriam do espaço público, oferecendo, como contrapartida, a execução de serviços que são de obrigação pública. No entanto, essa contrapartida não é válida, pois o beneficiário é apenas o poder público, que não tem mais que executar determinados serviços. A área

¹⁶ A pena para parcelamentos em desacordo com a Lei Federal 6766/79 é de 1 a 4 anos de reclusão e multa de 5 a 50 vezes o maior salário mínimo.

¹⁷ Ver entrevista do promotor Dr. José Carlos Freitas: ROBERTS, Ana Mércia Silva. Cidadania interdita: um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos – SP). Campinas, SP, 2002. Tese de Doutorado (Universidade Estadual de Campinas – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas). 138p: il.

ocupada de maneira privativa é, na verdade, de todos, portanto, esses “benefícios” deveriam favorecer a toda a população.

A Lei de Loteamento Fechado de Campinas também apresenta outras questões que colocam sua legalidade em julgamento. Para a realização de serviços públicos (coleta de lixo, manutenção de vias, calçamento etc.), a administração municipal contrata empresas através de processo de licitação. No entanto, no caso do loteamento fechado, essa função é repassada a uma associação de proprietários. Essa associação não tem que se submeter às regras de licitação; portanto, pode “escolher” quem contratar, o que seria uma maneira de burlar a lei de licitação.

Apesar de todas as discussões, das irregularidades e da ilegalidade, no município de Campinas leis de loteamentos fechados, como a 8.736/96, são aprovadas, pois favorecem o Poder Público, que se exime de serviços que são de sua responsabilidade. Também favorecem aos empreendedores, que vão ter vantagens para oferecer ao vender seus “condomínios”, e aos moradores, que vão usufruir dessas “vantagens”. O valor dos lotes dos loteamentos fechados é inferior ao valor dos condomínios, pois os moradores compram apenas o seu lote e não compram uma parcela ideal das áreas coletivas, como ocorre nos condomínios, conforme já foi mencionado; conseqüentemente, o valor do condomínio é inferior nos loteamentos fechados, pois o morador não paga o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as áreas coletivas, porque essas áreas são públicas. Além disso, os proprietários em loteamentos fechados podem construir conforme desejam.

Se foi registrado como loteamento, aquilo é uma rua pública. [...] Se v. fizer um condomínio grande [...] além de v. pagar IPTU sobre sua casa, v. vai pagar também IPTU sobre as ruas, porque aquela rua não é pública. Então vai encarecer muito mais o seu condomínio. [...] A outra vantagem é a seguinte: o empresário além de vender um lote, para a pessoa construir do jeito que ela quiser, que tem um atrativo grande, a pessoa não tem que pagar IPTU sobre aquele espaço porque aquilo é um espaço público [...] [O comprador] privatiza uma área enorme e paga um valor menor do que pagaria num prédio de apartamentos” (entrevista com o Promotor de Justiça Dr. José Carlos Freitas, apud ROBERTS, 2002, p. 101-102).

Assim como Campinas, Presidente Prudente e Vinhedo entre outras, são cidades que apresentam legislações que permitem o fechamento de loteamentos. Em Presidente Prudente¹⁸, os loteamentos fechados são regulamentados a partir de 1981. Os dois primeiros loteamentos fechados implantados nesse município são “Jardim Morumbi”, em 1975 e “Jardim João Paulo II”, em 1980, quando a legislação municipal não regulamenta o fechamento de loteamentos residenciais. O Poder Público inicialmente se omite quanto a isso e, posteriormente, em 1981, promulga a Lei 2.187/81, que permite o fechamento,

¹⁸ Ver Miño (1999 e 2001).

possibilitando a regulamentação dos loteamentos já fechados. Segundo a Lei Municipal 2187/81 de Presidente Prudente, “Os loteamentos ou condomínios em áreas urbanas ou rurais poderão adotar a forma fechada, que se caracteriza pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, ou da área rural adjacente [...]” (Artigo 1º). A lei de Presidente Prudente coloca que, no caso dos loteamentos cujas áreas fechadas são públicas (sistema viário, de recreação e outras áreas de uso comum), estas são “objeto de concessão de uso especial aos seus moradores” (Artigo 3º da Lei 2187/81). Quanto aos loteamentos fechados já existentes, a lei permite que sejam regularizados, desde que se adaptem para atender aos requisitos estabelecidos pela legislação.

Em Presidente Prudente, observa-se que, apesar de todas as diferenças existentes entre condomínios e loteamentos fechados, os dois tipos de áreas habitacionais fechadas são abordados pela mesma lei municipal. Segundo a legislação de loteamentos fechados de Presidente Prudente, os “condomínios ou loteamentos” podem adotar a forma fechada, separando-se da malha viária adjacente. Dois objetos tão diferentes - a apropriação de áreas públicas para constituição de loteamentos fechados e a posse de um terreno partilhada por várias pessoas (condomínios fechados) – são tratados da mesma forma, não adquirindo a devida relevância a “privatização” de áreas públicas para formação de loteamentos fechados. Também é tratada de maneira indiscriminada a localização desses empreendimentos em área rural e urbana, como se as implicações da implantação desses empreendimentos fossem as mesmas, independente do local. (MIÑO, 2001).

Destaca-se também o fato da Lei Municipal 2.187/81 de Presidente Prudente permitir explicitamente a “separação da área utilizada, da malha viária urbana, ou da área rural adjacente [...]”, contrariando a Lei Federal 6.766/79, que exige a integração física do loteamento com a vizinhança: “as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas [...]” (Inciso IV, Artigo 4º, Lei Federal 6.766/79).

Em Vinhedo, os loteamentos fechados são regulamentados, a partir de 2003, com a aprovação do Projeto de Lei Complementar 9/2002. Posteriormente à aprovação, são incorporadas três emendas: a primeira autoriza a entrada de não moradores nas áreas fechadas, desde que sejam identificados e o livre acesso a servidores públicos no cumprimento de suas atribuições; a segunda coloca que o controle das áreas fechadas pode ser feito por câmeras ou sistema de monitoramento; a terceira emenda determina que as áreas institucionais e comerciais devem ficar externas ao fechamento. (ESCORZA, 2003, p. 95).

Quando os três primeiros condomínios fechados¹⁹ são aprovados em Vinhedo, não existem leis municipais para a regulamentação. Segundo Escorza (2003), eles se apóiam nos seguintes recursos legais: a autorização de Uso de Terrenos Públicos, regulamentado pelo Decreto-lei 271/67, a Lei Orgânica Municipal de 1970 e a lei Federal 4.591/64. Entretanto, as áreas coletivas fechadas nesses condomínios são públicas e os moradores são proprietários apenas dos lotes; portanto, trata-se na realidade de loteamentos fechados. Mesmo não havendo instrumento regulatório que permita o uso privado de áreas públicas em Vinhedo, o Poder Público permite os loteamentos fechados desde o fim dos anos 1970. A regulamentação municipal específica para o caso é aprovada somente em 2002.

Em Campinas, o uso privado de áreas públicas constituindo loteamento fechado ocorre inicialmente em áreas rurais²⁰. Já o fechamento de áreas públicas em área urbana ocorre, a partir de 1993, através da instalação de guaritas em ruas, avenidas ou praças públicas, que podem ser construídas para a segurança dos seus imóveis. Em 1996, permite-se o uso privado de áreas públicas em Campinas para constituição de loteamentos fechados. A forma loteamento fechado em Campinas é a mais abrangente quanto ao fechamento de áreas públicas, permitindo o fechamento de vias de circulação e de áreas de lazer públicas. Em 1999, é aprovada a lei que permite os “cinturões de segurança”: um conjunto de ruas pode ser fechado, visando, também, a segurança dos moradores. Essas diversas legislações em Campinas demonstram tentativas de regulamentar atitudes que, em sua essência, são ilegais – o fechamento de áreas públicas.

Apesar de a Constituição Federal garantir o acesso a todo cidadão às áreas públicas, as leis municipais de Campinas - 8.736/96, de Presidente Prudente - 2.187/81 e de Vinhedo - Projeto de Lei Complementar 9/2002, permitem o fechamento de áreas públicas para constituição de loteamentos fechados. Além disso, essas legislações permitem a ruptura em relação à malha urbana contígua aos loteamentos, contigüidade exigida pelo artigo 4º da Lei Federal de Parcelamento do Solo, a 6.766/79.

As legislações federal e municipal de Condomínios Fechados

No âmbito nacional, os condomínios são regulamentados a partir de 1928, através do Decreto Federal nº. 5.481, o qual permite, pela primeira vez, vários proprietários para um mesmo edifício, sendo regido sob a forma de condomínio. Essa legislação é criada para edifícios verticais residenciais ou de escritórios, podendo ser alienados no todo ou em partes, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma.

¹⁹ Os três primeiros condomínios implantados em Vinhedo são: “São Joaquim”, “Marambaia” e o “Vista Alegre”.

²⁰ Os loteamentos rurais em Campinas são regulamentados entre 1974 e 1980 através da Lei Municipal 4.368.

O Decreto Federal de Condomínios nº. 5.481/28 coloca que o terreno onde é construído o edifício e as áreas de uso comum dos condôminos “constituirão coisa inalienável e indivisível de domínio de todos os proprietários do prédio”. (Art. 2º). Assim, há áreas e serviços comuns a todos os proprietários, que devem também ser decididos comunitariamente. O decreto estabelece que a administração responsável pelos serviços que correspondem a todos os moradores do imóvel caberá a terceiros ou a um dos proprietários, eleito bienalmente por maioria de votos. Esses serviços comuns são água, esgoto, iluminação, telefone e elevador, e também asseio, desinfecção e vigilância interna do edifício. O administrador pode ser encarregado de obras referentes à estrutura geral do edifício. Também se estabelece que os proprietários dos apartamentos devem contribuir com as taxas, sejam relativas a impostos ou a outros encargos, como se fossem prédios isolados. Além disso, a alteração do edifício, externa ou internamente, somente será permitida com o acordo unânime dos condôminos, e o orçamento para as despesas comuns de conservação do edifício também deve ser votado, sendo comunicada a decisão da maioria aos interessados ausentes.

A partir de 1964, os condomínios, agora regulados através da Lei Federal 4.591, podem compreender um edifício ou um conjunto de edifícios, com fins residenciais ou não. A cada unidade pertence, de maneira inseparável, uma fração ideal do terreno e de todas as áreas comuns aos condôminos. Dessa forma, o terreno e as áreas comuns aos proprietários continuam a constituir condomínio de todos, sendo insuscetíveis de alienação separada da unidade. As áreas do condomínio não podem ser utilizadas exclusivamente por um condômino. Já a alienação de cada unidade não depende do consentimento dos condôminos e o adquirente de uma unidade passa a ser responsável por todos os débitos do alienante, inclusive multas condominiais. As unidades que possuem saída direta ou através de passagem comum para via pública são tratadas como propriedade exclusiva.

Os condôminos devem elaborar por escrito as regulamentações do(s) edifício(s), que devem ser aprovadas em assembléia, resultando em um “Regimento interno da edificação ou conjunto de edificações”. Para a aprovação do regimento, é necessária a assinatura de mais de dois terços dos proprietários das frações ideais. O regimento deve conter, entre outros itens, a discriminação das áreas comuns e privadas, o modo de utilizar as áreas comuns; além disso, como deve ser eleito o síndico, o prazo para assembléias e alterações do regimento. O síndico representa o condomínio em juízo ou fora dele, a fim de defender os interesses em comum.

Quanto às despesas, cada condômino terá participação de acordo com a sua fração ideal de terreno. O recolhimento das despesas cabe ao síndico e os condôminos que não pagam estão sujeitos a multas. As despesas das obras referentes à estrutura geral do

edifício são decididas em assembléia geral e rateadas entre todos os proprietários. O síndico ou outro proprietário ficará incumbido de executar as obras. Uma vez por ano deve haver uma assembléia geral ordinária convocada pelo síndico para discutir, entre outros assuntos, as verbas para as despesas do condomínio. O síndico, ou um quarto dos condôminos também pode convocar assembléias extraordinárias. Além disso, fica estabelecido que cada condômino possui o direito de utilizar exclusivamente sua unidade autônoma, respeitando as normas de boa vizinhança. Já as áreas de uso comum devem ser utilizadas de maneira a não atrapalhar o bom uso pelos demais condôminos. Quem descumprir as regulamentações paga multa de acordo com a convenção ou regimento interno.

Em Campinas, o processo de expansão através de condomínios inicia-se nos anos 1970, sendo de 1976 o primeiro protocolo de condomínio²¹. Os condomínios horizontais no município de Campinas são respaldados pela Lei Federal 5.481/64, que, na verdade, estabelece parâmetros para condomínios verticais.

A partir de 1988, os condomínios horizontais são aprovados através da Lei Municipal 6.031 (Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo), como “habitações multifamiliares horizontais”, que se caracterizam por ser um conjunto de unidades habitacionais com espaços de uso comum. Segundo a definição dessa lei, “habitações multifamiliares horizontais” são edificações de uso exclusivamente residencial, que podem ser agrupadas ou isoladas, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com áreas e instalações de uso comum. “Lote é a área de terra resultante do arruamento e loteamento de glebas, ou do desmembramento ou remembramento de lotes.”.

O artigo 20 da Lei Municipal de Campinas 6.031/88 determina o número máximo de dois pavimentos, além da área máxima do lote ou gleba, que varia entre 10.000m² e 40.000m², de acordo com o zoneamento. Também são regulamentados os recuos mínimos e as taxas de ocupação. Essa legislação permite a construção de portarias junto ao alinhamento da rua, e determinam-se as áreas mínimas destinadas ao lazer e às atividades sociais. Portanto, com a aprovação da Lei Municipal 6.031/88, os condomínios horizontais passam a dispor de regulamentos específicos, como, por exemplo, as áreas mínimas destinadas às atividades sociais, o tamanho das vias de circulação e a implantação de portaria junto à via pública.

Em 2000, essa legislação é alterada através da Lei nº. 10.618, acrescentando-se parâmetros para vias particulares de circulação: leito carroçável com largura mínima de 5,50m, calçada com largura mínima de 1,20m, declividade máxima de 12%, curva com raio

²¹ Trata-se do primeiro condomínio citado refere-se ao primeiro condomínio da lista de 106 condomínios horizontais fechados, levantada em janeiro de 2006 na Prefeitura Municipal de Campinas.

mínimo de 6m, vias sem saída apresentando balão de retorno com extensão máxima de 120m e diâmetro mínimo do leito carroçável do retorno de 13,50m, vias sem saída e sem balão de retorno com extensão máxima de 50m, vias de circulação de pedestres com largura mínima de 1,20m e acesso garantido a veículos de emergência a todas as edificações.

Embora a regulamentação federal para condomínios não contenha parâmetros para condomínios horizontais, algumas cidades que não dispõem de legislação específica para esse caso aprovam condomínios horizontais fechados respaldadas pela Lei Federal 4.591/64, como é o caso da cidade de Natal²², na região metropolitana de Belo Horizonte²³ e da cidade de Campinas antes de 1988²⁴.

Como colocado por Bicudo (2007), até o momento não há legislação federal específica para condomínios horizontais, assim como para os loteamentos fechados, havendo uma lacuna jurídica quanto a essas formas de parcelamento do solo urbano. Sobre essa questão, está em discussão o Projeto de Lei 3.057/00, que acrescenta como forma de parcelamento do solo para fins urbanos, além do loteamento e desmembramento, já permitidos pela Lei Federal 6766 de 1979, a forma condomínio urbanístico e suas variantes (Título I, art. 5º, Projeto de Lei 3.057/00). O Projeto de Lei considera como condomínio urbanístico a divisão de imóvel para edificações em unidades autônomas, às quais pertencem frações ideais das áreas comuns dos condôminos. No condomínio urbanístico permitem-se vias privadas e são proibidas as de logradouro público. O Projeto de Lei 3.057/00 define unidade autônoma como a unidade imobiliária para fins de edificação e fração ideal como o índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino referente às coisas comuns do condomínio urbanístico. As “áreas destinadas a uso comum dos condôminos” são as referentes ao sistema viário interno e as demais áreas que constituem o condomínio urbanístico, exceto as áreas referentes às unidades autônomas.

Como variante do condomínio supracitado, permite-se o “condomínio urbanístico integrado à edificação”, que é definido como o condomínio em que a construção das edificações é realizada pelo empreendedor, bem como a implantação das obras de urbanização. (Título I, art. 3º, Projeto de Lei 3.057/00).

O Projeto de Lei estabelece a mesma área mínima, 125m², para os lotes, no caso dos loteamentos e para as unidades autônomas, no caso dos condomínios, exceto no caso das variantes integradas à edificação. Essa área mínima também pode ser alterada pela

²² Ver Silva (2005).

²³ Ver Costa (2006).

²⁴ A partir de 1988, com a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 6.031/88), os condomínios fechados em Campinas passam a ser aprovados como Habitações Multifamiliares Horizontais.

municipalidade no caso de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). As áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser proporcionais à densidade de ocupação. Essas áreas públicas em condomínio urbanístico devem ser externas ao perímetro fechado e, de acordo com a autoridade licenciadora, podem localizar-se em outra área dentro do perímetro urbano.

Cabe à legislação municipal definir: a dimensão máxima dos condomínios urbanísticos ou do conjunto desses empreendimentos; os parâmetros relativos à contigüidade; as formas de fechamento do perímetro; a necessidade de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV); as normas quanto à manutenção da infra-estrutura básica e complementar e outros requisitos necessários para garantir a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o acesso aos bens de uso comum do povo.

O Projeto de Lei 3.057/00 estabelece que a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos, das áreas destinadas ao uso público e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos são de responsabilidade do empreendedor até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis. A partir do registro, cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos. O Projeto de Lei garante acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para as obrigações relativas à operação e manutenção básica das vias, e à coleta de resíduos sólidos (Título II, art. 22º, 23º e 24º § 6º, projeto de Lei 3.057/00).

Quanto ao projeto, para a aprovação dos condomínios urbanísticos, os desenhos devem conter, no mínimo: o sistema viário interno e sua hierarquia; a indicação das unidades autônomas com suas dimensões, áreas, numeração e usos previstos; a indicação das áreas para uso comum dos condôminos e para uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao fechamento.

Os condomínios civis podem ser transformados em condomínios urbanísticos, de acordo com decisão de mais de dois terços dos proprietários das frações ideais e estando em conformidade com o estabelecido pelo Projeto de Lei 3.057/00. Esses condomínios não podem incorporar como áreas de uso comum dos condomínios os logradouros que já sejam afetados pelo uso público.

Após 54 meses da entrada em vigor desse Projeto de Lei, a aprovação de parcelamentos urbanos em área fechada com controle de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico. Durante esse período (54 meses), permite-se a aprovação

de novos parcelamentos na forma de loteamento em área fechada, se lei estadual ou municipal autorizar a implantação desse tipo de empreendimento. É considerado válido o empreendimento licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado com base em lei estadual ou municipal até a entrada em vigor dessa Lei. O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a entrada em vigor dessa Lei, com base em lei estadual ou municipal, pode ser regularizado pelo Poder Público Municipal. O fechamento de loteamento sem embasamento em lei estadual ou municipal até a data da entrada em vigor dessa Lei, pode ser regularizado pelo Poder Público Municipal sob a forma de condomínio urbanístico, seguindo todas as exigências estabelecidas pela mesma. Nesse perímetro fechado o acesso de não moradores pode ser controlado, mas não impedido. (Título IV, art. 145º, Projeto de Lei 3.057/00).

Cabe ressaltar que, com a aprovação do Projeto de Lei 3.057/00, a forma loteamento fechado permitida no município de Campinas seria extinta, pois, ao regularizar em âmbito federal a forma condomínio urbanístico, proíbe explicitamente o fechamento de logradouros públicos e/ou áreas públicas.

CAPÍTULO II – A Expansão Urbana de Campinas até os anos 1960

Origem e desenvolvimento urbano até a década de 1920: a expansão sob o controle público

Os bandeirantes paulistas descobrem ouro na região de Minas Gerais e muitos partem de São Paulo e Parati em direção à zona de mineração, onde se constituem diversos pousos para o abastecimento das caravanas. Por volta de 1722, é como pouso do caminho dos Guaiases, uma das rotas do ciclo da mineração, que se origina Campinas. O declínio da mineração faz reduzir o trânsito na estrada, mas favorece a instalação dos primeiros colonos e a formação, a partir de 1745, de um bairro rural, pertencente à Vila de Jundiaí. O Bairro do Mato Grosso das Campinas, com cerca de duzentas pessoas, é formado por pequenas propriedades agrícolas, que apresentam atividades de subsistência, plantam principalmente milho, feijão e arroz, e vendem os excedentes à beira da estrada. (BADARÓ, 1996, p. 17-21)

Em 1774, a criação da freguesia e fundação do povoado repercute em medidas político-urbanizadoras. Francisco Barreto Leme, sesmeiro, considerado fundador da povoação de Campinas, recebe do governador o primeiro documento urbanístico da cidade, determinando dimensões de quadras, ruas e disposição das casas. Barreto Leme doa ao município uma área, o rossio, na qual se instalam as primeiras quadras, a igreja e a praça. A freguesia ainda se caracteriza por atividades de subsistência, sendo o milho o principal produto. A área urbana se prolonga ao longo do eixo Jundiaí – Mogi, crescendo no sentido do Bairro de Santa Cruz, ao norte e no sentido do Cemitério São Bento, ao sul. A freguesia apresenta, em 1796, uma área de 26.350m². (Ibid., p. 17-21).

A freguesia é elevada à vila em 1797, denominando-se Vila de São Carlos. A policultura de subsistência, observada até então, é substituída pela economia açucareira. A vila, com uma economia mercantil-escravista, baseada na monocultura em larga escala para o abastecimento da Europa, apresenta uma população de 2.184 habitantes em 1798. Atividades de produção e subsistência ocorrem no engenho e na cidade; os senhores de engenho constróem suas casas para fins de semana. Os terrenos são doados a quem fosse construir e o traçado das ruas é realizado pelo Conselho. Assim, de acordo com a posse dos habitantes, os terrenos são doados e a área pública do rossio vai sendo ocupada. (Ibid., p. 21-23).

O arruamento era atribuição do Conselho, que mandava abrir novas ruas ou prolongar as existentes, concedendo terrenos gratuitamente àqueles que pretendessem construir. Chamavam-se por ruas aquelas paralelas à direção principal, norte-sul, e, por travessa, as que se perfilavam na direção leste-oeste. (BADARÓ, 1996, p. 22).

Embora ainda predomine a agroindústria do açúcar, por volta de 1835, a produção de café para exportação torna-se significativa. Reforçada pela menor força de trabalho necessária para a sua agricultura e devido aos preços internacionais, em pouco tempo a produção de café supera a de açúcar. A Vila de São Carlos é elevada à cidade, em 1842, denominando-se Campinas. A cidade ganha importância econômica e política com o crescimento da produção cafeeira, influenciando no desenvolvimento urbano. Campinas cresce, ocupando principalmente a área sul do rossio, onde se cruzavam os eixos viários para São Paulo e Itu. (BADARÓ, 1996, p. 23-30).

Na década de 1860, a região já era a maior produtora do estado e Campinas o mais rico município paulista. Na década seguinte, a cidade comportava mais de 300 cafeicultores e exportava 1,3 milhão de arrobas de café, sendo conhecida como a capital agrícola da província. O crescimento populacional também era destacado, passando a ser a mais populosa da província, com 33 mil indivíduos – suplantando a capital, que tinha 26 mil. (CANO e BRANDÃO, 2002, p. 101).

É inaugurada, em 1868, a Companhia Paulista de Estradas de Ferro, que liga Campinas a Jundiaí e faz o entroncamento com a São Paulo Railway, conectando Campinas a São Paulo e a Santos. Realizando a conexão com o interior do estado, em 1875 é inaugurada a Companhia Mogiana e, posteriormente, a Sorocabana. “Assim, o Oeste interligava-se ao porto e à capital e Campinas, até então considerada ‘boca do sertão’, passou a ser o maior entroncamento ferroviário do Império.” (CANO e BRANDÃO, 2002, p. 101).

Campinas mantém um porte populacional similar ao da cidade de São Paulo até a década de 1880, rivalizando com a mesma na centralização das atividades urbanas pautadas na economia cafeeira. A partir de 1886, a capital paulista se fortalece como a “metrópole do café” e a cidade de Campinas se beneficia com sua importante posição, como nó de transportes e comunicações, organizando-se pelos trilhos das Cias. Mogiana e Paulista. (SEMEGHINI, 2006, p.39).

Diversas obras de infra-estrutura são realizadas para o abastecimento de água encanada em diversos chafarizes públicos (1875); outros melhoramentos, como o serviço postal e telégrafo, iluminação a gás (1875) e sistema de bondes de burro (1879), são implementados com a ferrovia. Instalações hospitalares também são implantadas: Santa Casa, Irmãos Penteado (1876), Beneficência Portuguesa (1879) e Circolo Italiani Uniti - atual Casa de Saúde de Campinas (1884). Confirmando a importância que a cidade adquirira com a economia cafeeira, nesse mesmo período também são implantados o

Colégio Culto à Ciência (1874)²⁵, o Hipódromo Campineiro, no Bonfim (1887), e a Estação Agronômica (atual Instituto Agronômico). Devido ao desenvolvimento comercial e industrial, especialmente após 1870, diversos bancos são implantados em Campinas.

A cidade atinge, em 1888, cerca de 20.000 habitantes na área urbana e o município totaliza cerca de 50.000. No entanto, entre 1889 e 1897, Campinas passa por três surtos de epidemia de febre amarela e a população do município decresce para 5.000 habitantes. Devido às epidemias, a Intendência Municipal realiza diversas obras de saneamento básico e a Cia. Campineira de Águas e Esgotos conclui as obras para abastecimento predial de água e destinação de esgotos e o governo estadual instala a Comissão Sanitária do Estado, que, sob a orientação do engenheiro Saturnino de Brito, elabora e implementa planos para o abastecimento e distribuição de água, além de planos para a coleta e destinação do lixo e do esgoto, e realiza a canalização de córregos e drenagem de charcos. Outra medida foi a criação, em 1895, da Lei nº 43, o 1º Código de Construções da cidade, no qual se estabelecem normas de higiene e solidez para obras no perímetro urbano. Campinas readquire somente em 1900 a população urbana de 19.000 habitantes. “A cidade, entretanto, tivera sua economia bastante prejudicada, perdendo a primazia do desenvolvimento industrial, então incipiente, que acabou por concentrar-se em São Paulo. Ganhou entretanto em organização e saneamento [...]” (BADARÓ, 1996, p. 32)

De 1900 a 1920, algumas poucas indústrias instalam-se em Campinas, destacando-se a Cervejaria Columbia, em 1908 e a Cia. Curtidora de Campinas, em 1910. O capital da economia cafeeira, que exige a produção e o fornecimento de máquinas agrícolas, propicia a industrialização do município. O setor industrial desenvolve-se, produzindo não somente implementos agrícolas, mas também fios, tecidos, peças de vestuário, além de produtos químicos e laticínios. (BADARÓ, 1996, p. 30 - 36).

Diversos fatores contribuíram para a implantação de indústrias: a proximidade de São Paulo, as facilidades de transporte proporcionadas pelo entroncamento ferroviário já instalado, a introdução da energia elétrica como força motriz (1905), as boas condições da infra-estrutura em geral e a excelência da vida urbana proporcionada pela cidade. (Ibid., 1996, p. 34)

De acordo com a análise de Semeghini (2006), o desenvolvimento e a urbanização de Campinas são exemplos, no território paulista, de cidade que se desenvolve a partir da economia cafeeira. O estudo econômico mostra a existência de um dinamismo que propiciou a reciclagem dos processos produtivos, conforme as diferentes etapas do desenvolvimento capitalista do Brasil. Campinas não é um caso único, mas se diferencia das demais cidades devido a algumas questões: a diversidade de sua base produtiva, tanto

²⁵ Segundo o Profº. Drº. Eugênio Queiroga, o primeiro colégio de Campinas é o Colégio Rio Branco, inaugurado em 1963, mas como o mesmo não era para a elite, não entrou para a história oficial da cidade.

na agricultura quanto nas atividades urbanas; a função de centralidade que a cidade adquire precocemente; o papel de interface entre a capital e o interior, devido a sua posição estratégica no território:

A dinâmica cafeeira estruturou na região uma economia com grau relativamente avançado de disseminação das relações mercantis de produção e de diferenciação da divisão social do trabalho. Ao lado das grandes fazendas de café, foi-se estabelecendo um colar de pequenas e médias propriedades, de produção diversificada e voltada para os mercados urbano e rural em expansão. Esse processo ganhou impulso com a crise cafeeira do início do século, resultando na formação dos chamados “núcleos coloniais” em áreas do município que dariam origem mais tarde a vários novos municípios: Americana, Sumaré, Nova Odessa, Cosmópolis, Artur Nogueira, por exemplo. Ao mesmo tempo, as atividades urbanas desenvolviam-se impulsionadas pelo dinamismo cafeeiro: indústrias, comércio atacadista e varejista, e serviços. (SEMEGHINI, 2006, p. 39)

Campinas se desenvolve, tendo como principal vetor de crescimento a Estação e Armazéns da Cia. Paulista. A área comercial ocupa os Largos do Rosário e da Catedral e estende-se pelas ruas General Osório, Bom Jesus (atual Campos Sales), São José (13 de Maio) e depois prolonga-se pela Rua da Constituição (Costa Aguiar), até a ferrovia. (cf. Mapa 1 – Cidade de Campinas em 1900, p. 50). O aspecto comercial da cidade se fortalece devido às estradas de ferro e à sua função de pólo regional. As indústrias e operários optam pelas áreas periféricas, mais baratas, promovendo o desenvolvimento dos arrabaldes, principalmente em locais próximos às saídas da cidade. Desenvolveram-se os bairros do Fundão (Ponte Preta), ao sul, na saída para São Paulo, o Frontão (Cambuí), ao leste, e o bairro Guanabara, formado por diversas chácaras, no sentido noroeste. Diante desse avanço nos diversos setores da vida urbana, os terrenos são valorizados e passam a ser vendidos pela Intendência em hasta pública. “Esta, dando prosseguimento ao arruamento da cidade, às vezes precisava de permissão para parcelar áreas concedidas anteriormente, nas extremidades do rossio”. (BADARÓ, 1996, p. 29).

Em 1912, a população urbana de Campinas é de 38.346 habitantes e, em 1920, atinge 50.000 habitantes. No entanto, essa população reocupa o perímetro urbano constituído no século passado, área que tinha sido esvaziada por causa da febre amarela e, posteriormente, valorizada e reurbanizada. Assim, a área urbana não sofre grande expansão e a prefeitura investe principalmente em pavimentação e drenagem. As obras de saneamento de Saturnino de Brito são retomadas; realizam-se drenagens e canalizações de córregos, além de prolongamentos de avenidas. (BADARÓ, 1996, p. 23-30, 33-43). Conforme se pode observar no mapa da cidade de Campinas de 1900 (p. 50), o desenvolvimento da cidade ocorre com traçado retilíneo, ortogonal e contínuo, começando a ultrapassar a Estrada de Ferro Mogiana, ao norte, e a Estrada de Ferro Paulista, ao sul. De 1900 até meados de 1920, o desenvolvimento da área urbanizada de Campinas é pouco

significativo, a cidade cresce sob o controle público e de maneira contínua, não apresentando áreas não adjacentes às constituídas no período anterior.

Mapa 1 – Cidade de Campinas em 1900

O início da expansão através de loteamentos (1920-1940)

Na década de 1920, o setor industrial desenvolve-se em Campinas, baseado na produção de implementos agrícolas, peças para locomotivas, além de bens de consumo para os operários (indústria têxtil e de alimentos), destacando-se a indústria algodoeira. Fatores como a proximidade de São Paulo, a implantação das estradas de ferro, que favorecem o transporte das mercadorias e as boas condições de infra-estrutura em geral, propiciam a implantação de diversas indústrias na cidade. Nesse período, destaca-se a implantação da Fábrica de Seda Nossa Senhora Auxiliadora na Ponte Preta, em 1926 e da Sociedade Anônima Indústria de Seda Nacional, em 1929. Os produtos não se restringem à indústria algodoeira; a diversidade industrial é bastante ampla, instalando-se também “a Fábrica de Tecidos Elásticos Godoy e Valbert (1921), a Indústria Nacional de Lápis de A. O. Maia Ltda. (1924), a Fábrica de Chapéus Cury, a Indústria Brasileira de Artefatos de Ferro, além de fábricas de fogões, papéis e papelões, cerâmicas etc.” (BADARÓ, 1996, p. 35).

No período de 1928 a 1937, o crescimento industrial da Grande São Paulo é inferior ao ritmo de crescimento da indústria do interior, e Campinas é a região administrativa que mais cresce, “passando a constituir a região de maior importância industrial do interior.” (NEGRI, 1996, p. 82). Na tabela a seguir, pode-se observar que, no que se refere ao número de operários, a participação da Grande São Paulo em relação ao total do estado diminui de 67,8% (1928) para 64,1% (1937) e aumenta a participação do interior, destacando-se a região de Campinas que cresce de 9,7% em 1928 para 11,2% em 1937. Nesse período são criados 42,5 mil novos empregos diretos na indústria do interior do Estado de São Paulo e mais de dois terços concentram-se em quatro ramos: têxtil (20%), material de transportes (16%), minerais não metálicos (17%) e produtos alimentares (14%). (NEGRI, 1996, p. 85).

Tabela 1 - Distribuição Espacial do número de operários na Indústria de Transformação do Estado de São Paulo (%) / 1928 - 1937

Regiões	1928	1937
GRANDE SÃO PAULO	67,8	64,1
Capital	63,5	56,1
Demais municípios	4,3	7,6
INTERIOR	32,2	35,9
Litoral	1,5	1,0
Vale do Paraíba	2,8	3,6
Sorocaba	12,5	8,5
Campinas	9,7	11,2
Ribeirão Preto	4,5	5,5
Bauru	0,7	1,7
Oeste	0,5	1,6
Total	100,0	100,0

Fonte: NEGRI, 1996, p. 82.

A partir de 1930, a indústria de Campinas desenvolve-se apoiada na base implantada (têxtil, produtos alimentares, metal/mecânica). No início dos anos 1940, deslocam-se para o município grandes estabelecimentos agroprocessadores e “[...] a cidade constitui-se no segundo núcleo manufatureiro do estado, superado apenas pela região industrializada nucleada pela capital de São Paulo.” (FONSECA, AUREA e NEGREIROS, 2002, p. 39).

Em decorrência do desenvolvimento industrial, Campinas apresenta “a intensificação do processo de urbanização, a valorização dos terrenos existentes e a grande expansão da área urbana edificável, ocorrida após meados dos anos 20, sob auspícios da especulação imobiliária.” (BADARÓ, 1996, p. 36). A expansão verificada por volta de 1925 está relacionada à necessidade de novas habitações, à mobilidade proporcionada pelos automóveis e ao emprego seguro de capitais. A grande diferença é que esse crescimento se dá através da iniciativa privada, que passa a realizar loteamentos no município. A partir de 1922, diversas empresas de loteamentos passam a explorar em Campinas esse “novo e rentável negócio.” Segundo Badaró (op. cit., p. 36):

Entrava em cena a especulação imobiliária, como protagonista principal do novo desenho da cidade. O lote urbano, entendido como mercadoria, iria presidir a expansão urbana ao sabor dos interesses do capital bem adiante da demanda efetiva da população.

De acordo com Cano e Brandão (2002, p. 124), principalmente a partir dos anos 1930, a expansão urbana de Campinas está relacionada à dinâmica econômica e aos interesses da elite local. A crise da economia cafeeira torna viável a transformação do proprietário rural em urbano e o investimento na construção civil é uma possibilidade segura de transferir capital de um ramo para outro.

Os novos loteamentos, agora projetados por empresas privadas e submetidos à aprovação municipal, na maioria das vezes não seguem critérios técnicos e muito menos estão integrados a um planejamento geral. A partir dessa nova forma de expansão urbana, na qual muitos dos novos bairros passam a ocorrer fora do perímetro urbanizado, verificam-se problemas de ligação viária, tanto entre eles, quanto entre eles e o centro da cidade. Além disso, o sistema de abastecimento de água torna-se insuficiente e são necessárias obras viárias, de pavimentação, de transportes e de esgoto. (BADARÓ, 1996, p. 37).

A área urbana que entre 1900 e 1925 praticamente não se expandira, limitando seu crescimento a poucas complementações viárias executadas pela municipalidade, sofreu a partir de 1925, um notável alargamento, duplicando em alguns anos suas dimensões. (Ibidem, p. 35)

Entre 1925 e meados dos anos 1930, destaca-se a implantação dos seguintes loteamentos: a oeste - “Jardim Guanabara” e “Jardim Chapadão”; a sul - “São Bernardo”, “Parque Industrial” e “Vila Marieta”. A área urbana em grande parte ainda se desenvolve de maneira contínua, embora sejam implantados dois loteamentos desconectados: “Parque Industrial” e “São Bernardo”. (cf. Mapa 2, p. 55). Esses parcelamentos distantes oferecem ao mercado lotes mais baratos, dentro das possibilidades econômicas dos operários, embora estejam situados a grandes distâncias e apresentem precária infra-estrutura urbana. (BADARÓ, 1996, p. 30-36, 111-115).

Em 1934, o Código de Construções, aprovado pelo Decreto Municipal nº. 76, divide a cidade em quatro zonas concêntricas de acordo com a sua localização e determina o perímetro dos distritos de Valinhos, Arraial dos Souzas, Rebouças, Cosmópolis, Joaquim Egidio e José Paulino. De acordo com a legislação, as vilas (agrupamentos de casas industriais) somente podem ser implantadas na 2ª zona. Já os estabelecimentos perigosos ou insalubres são permitidos na 4ª zona, também chamada zona de transição. Tanto a Vila São Bernardo, quanto o Parque Industrial, bairros não contíguos à área urbanizada até então, situam-se na 3ª zona. No entanto, como a legislação estabelece que, conforme os terrenos da 4ª zona e da zona rural são vendidos, passam automaticamente à 3ª zona, as áreas rurais são facilmente transformadas em urbanas, não havendo um controle da expansão horizontal. A cidade se estende ocupando áreas rurais a partir das estradas que ligam a cidade ao campo. Em 1934, a população urbana de Campinas atinge 69.010 habitantes e a área urbana, segundo Badaró (1996, p. 56-59), expande-se a partir da sucessão de áreas concêntricas, que se diferenciavam de acordo com o uso do solo.

Instalou-se, pois, espontaneamente, uma nova estrutura rádio-anelar-concêntrica na qual o antigo centro urbano assumiria gradativamente características terciárias, com forte poder polarizador sobre a periferia residencial e industrial, com a qual passou a ligar-se, como outrora se ligava ao campo, isto é, através das mesmas vias radiais, antigas saídas da cidade. (Ibidem, p. 58).

Francisco Prestes Maia é contratado em 1934 para a elaboração do plano de urbanismo para a cidade de Campinas. O ato nº. 118, que aprova em 1938 o Plano de Melhoramentos Urbanos para Campinas, reforça o processo de expansão verificado, contemplando uma estrutura viária rádio-concêntrica. (cf. Mapa 3, p. 56). O centro histórico recebe tratamento próprio no plano: a partir da preocupação estética e cívica o centro é redesenhado, justificando as propostas de alargamento de ruas, padronização de edificações particulares, além de uma determinada disposição para os edifícios públicos. Para as áreas de expansão, Prestes Maia planeja a circulação, além de propor áreas verdes para parques e novos conceitos para as áreas residenciais, contemplando “jardins, escolas,

comércio e zoneamentos próprios”. Também propõe áreas preferenciais para a implantação de indústrias. “Entretanto, algumas destas propostas transparecem minimizadas, ou mesmo não comparecem no texto final aprovado pelo Ato Municipal nº. 118.”. Assim, o plano se resume a obras viárias, não abordando questões de zoneamento e de arruamento e loteamento, prevalecendo as normas estabelecidas pelo Código de Construções de 1934. (BADARÓ, 1996, p. 58).

Em 1939, quando se inicia a implantação do Plano de Melhoramentos, a área urbana de Campinas pouco ultrapassa os limites do conjunto de vias definidas como perimetral média no Plano de Prestes Maia (cf. Mapa 3, p. 56). Essa perimetral já existe em grande parte, apenas a ligação entre algumas vias é complementada. Nesse período, também é realizado o represamento da Lagoa do Taquaral e a construção da sua via de contorno, parte da perimetral externa proposta. (BADARÓ, 1996, p. 107-111).

Os bairros residenciais se expandiam contidos a leste pelo vale do Proença que seria integralmente saneado e retificado pela Prefeitura [...]. A oeste, como obstáculo havia a linha Mogiana, de difícil transposição, que produzia certo isolamento dos bairros que se formavam nesta direção. (Ibidem, p. 109)

Ao longo dos anos 1940, destaca-se no sentido sudoeste a implantação da Vila Guilherme, Jardim Celeste, Vila Santa Ângela e Vila Segalho, nas imediações da estação ferroviária; a oeste, a Vila Ferreira Jorge e no sentido sudeste, próximo ao Cemitério da Saudade, os bairros Chácara Santo Antônio da Saudade, Jardim Vila São Joaquim, Jardim Proença, Jardim Paulistano e Vila Meireles. Em 1940, a população urbana de Campinas atinge 83.140 habitantes e a cidade se caracteriza por uma expansão contínua, apenas a sudoeste há bairros não contíguos à área urbanizada, pois o crescimento urbano não atinge os dois loteamentos implantados nos anos 1930 de maneira desconectada – o “Parque Industrial” e a “Vila São Bernardo”. (cf. Mapa 2, p. 55 e Mapa 4, p. 57).

Mapa 2 – Campinas em 1929

Mapa 3 – Plano de Prestes Maia para Campinas em 1935 (mapa base de 1929)

Mapa 4 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 1940

A expansão urbana com produção de grandes vazios (1950 – 1960)

Campinas possui condições muito peculiares em termos de acessibilidade nos anos 1950, com um sistema rodo-ferroviário que converge para o município, consolidando-se como local de conexão de rotas de comunicação terrestre das regiões interioranas de São Paulo, Minas Gerais e Mato Grosso com a capital e com o Porto de Santos. A Rodovia Anhanguera é inaugurada em 1948 e o Aeroporto de Viracopos, criado na década de 1930, tem grande desenvolvimento nos anos 1950, quando passa a ser utilizado comercialmente pelas empresas aéreas brasileiras.

O processo de industrialização do Estado de São Paulo apresenta um notável crescimento no pós-guerra, com a implantação de importantes estabelecimentos do setor de bens de consumo durável, intermediário e de capital. A implantação desses estabelecimentos ocorre principalmente na Grande São Paulo e no seu entorno, e o interior perde peso no total da produção industrial do estado. A participação da capital no total do valor da produção do Estado de São Paulo cai de 53,9%, em 1939, para 51,1%, em 1956, e aumenta consideravelmente o valor da produção dos municípios vizinhos, que passa de 10,6%, em 1939, para 15,5%, em 1956 (NEGRI, 1996, p. 89).

Segundo Semeghini (2006, p. 40), “Campinas foi a única outra região além da Grande São Paulo que atraiu as novas indústrias em escala considerável”. O valor da produção de Campinas passa de 8,5%, em 1939, para 10,3%, em 1956. A indústria local se expande, apoiada na base de indústrias de equipamentos de beneficiamento e de máquinas, implantadas desde o início do século. No início dos anos 1950, o município participa da industrialização pesada, sediando indústrias como Bosch, Clarck, Dunlop, GE, Merch Sharp, Ashland, Rigesa (BERNARDO, 2001, p. 10-14).

A população também passa por um acentuado incremento nos anos 1950, crescendo a taxas de 3,7% ao ano (cf. Tabela 3, p. 71). De 1950 a 1960, a população urbana passa de 100.466 para 186.808 habitantes. Em 1960, Campinas apresenta-se como a maior população do interior, representando 11,9% da população do estado. O acentuado crescimento populacional e econômico de Campinas a partir dos anos 1950 gera uma demanda por novas áreas urbanas. Na década de 1950, são aprovados 322 novos loteamentos, como se pode observar na tabela a seguir. (cf. Tabela 2, p.60). A área urbanizada se expande: em 1940 são 12,32 km²; em 1952, 39,16 km² e em 1962, 75,82 km², ou seja, de 1940 a 1962 a área urbana cresce mais de seis vezes. (Cf. Mapa 7 – Crescimento Urbano de Campinas (1940 – 1989), p. 64).

Por volta de 1950, a área urbana atinge a perimetral externa proposta no Plano de Melhoramentos (cf. Mapa 3, p. 56). “O Taquaral desenvolvia-se ao norte, em direção da lagoa, e do parque público às margens da perimetral externa, onde assumiria caráter residencial e sofisticado [...]”. A leste, a expansão da cidade era caracterizada pelas habitações de alto padrão. A sudeste, os bairros do Bosque e do Proença desenvolvem-se rumo à perimetral externa. A noroeste, o Guanabara ultrapassa os trilhos da Mogiana, ocupando, de um lado, os jardins projetados na década de 1920 e, de outro, no entroncamento com a E. F. Funilense, ocorrem implantações industriais na Vila Nova. A nordeste, nas proximidades dos trilhos da Mogiana, são implantadas indústrias e habitações proletárias e a Vila Itapura se adensa com caráter residencial, alterando a função industrial que a região adquirira. As indústrias são instaladas ao longo das ferrovias, de acordo com sugestões da prefeitura. Assim, desenvolvem-se com caráter industrial: a oeste, Bonfim; a sudoeste, Vila Industrial²⁶ e ao Sul, a Ponte Preta²⁷, todos cortados pelas estradas da Cia. Paulista. (BADARÓ, 1996, p. 107-111). (cf. Mapa 5, p. 62).

As residências de alto padrão, que já se assentavam desde o começo da década anterior, ao longo da av. Júlio de Mesquita, estendiam a leste, pelo Cambuí, alcançando a rua Coronel Quirino e promovendo a renovação dos velhos quarteirões, ocupados, no século XIX. (BADARÓ, 1996, p. 109).

Segundo Badaró (1996), em 1953 a área loteada de Campinas comportaria três vezes a população existente. Essa grande oferta de lotes:

[...] colocaria em risco a distribuição organizada da população que tenderia a ocupar, de modo lento e rarefeito, um vasto território urbano, dificultando e onerando a realização das obras de infra-estrutura a cargo da prefeitura, uma vez que ao loteador apenas a abertura das ruas e a marcação dos lotes ficavam afetas. (Ibidem, p. 122)

O parcelamento do solo, que é a forma de incorporação dessas novas áreas corresponde, por um lado, ao crescimento da demanda de uso e, por outro, decorre das necessidades de valorização imobiliária. Semeghini (2006, p. 60) utiliza como indicador de intensidade da especulação a relação entre a área urbana e o número de habitantes em Campinas. Assim, há, em 1940, 197,5m² de área urbana parcelada para cada habitante; em 1968 são 349m² e em 1980 são 292m².

²⁶ Nas áreas baixas da Vila Industrial a ocupação é difícil; são destinadas, de acordo com o Plano de Melhoramentos, a um parque público. A Via Amoreiras, que ultrapassa essa área, exerce importante função na distribuição do tráfego dos bairros operários São Bernardo e o Parque Industrial, que adensam a sudoeste.

²⁷ A Ponte Preta abrange diversos núcleos proletários: Vila Carmela Dutra, Vila da Cia. Paulista, Vila Elza, Vila Maria e Vila Marieta.

Tabela 2 - Total de loteamentos aprovados por década (1920-1990) / Município de Campinas /

Década	Total de Loteamentos
1920	24
1930	42
1940	81
1950	322
1960	66
1970	70
1980	121
1990	60

Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas –
SEPLAN – Coordenadoria de Parcelamento do Solo.

Esse período é marcado não somente por um intenso parcelamento do solo urbano de Campinas, mas também pela ocupação descontínua da área urbana. Conforme se observa no mapa “Crescimento urbano” e no mapa “Loteamentos aprovados” (ver p. 64 e 65), é a partir da década de 1950 que se altera a distribuição das áreas urbanas no município de Campinas. A cidade passa a se expandir predominantemente através de parcelamentos distantes, que geram grandes vazios.

A maioria dos loteamentos desconectados da área urbana constituída anteriormente ocorre no sentido sudoeste, rumo ao Aeroporto de Viracopos. Também ocorrem loteamentos distantes no sentido noroeste, próximos à Rodovia Anhanguera. Em continuidade à área urbanizada anteriormente, a cidade também se expande principalmente nos sentidos sul e leste.

O processo de parcelamento do solo urbano com a produção de vazios, que se acentua no início dos anos 1950, tem como principal responsável a instalação de novas indústrias. Outro fator importante na horizontalização do espaço urbano foi a Companhia de Habitação popular (COHAB), criada em 1967. Desse ano até 1970, a COHAB é responsável por 51% do total de novas residências em Campinas, todas em conjuntos habitacionais distantes da malha urbana, em áreas vazias. “Repetiu-se com a ação da COHAB, em escala ampliada, a indução à especulação desenvolvida pela localização industrial.”. A expansão especulativa repercute sobre o poder público sob a forma de custos e dificuldades crescentes para a demanda de serviços e equipamentos: toda a infra-estrutura, assim como as linhas de ônibus e coleta de lixo, têm que se estender através dos vazios urbanos para atingir os loteamentos periféricos. “A dotação de infra-estrutura em áreas vazias, obtida pela inversão de recursos públicos, possibilitando a apropriação privada do diferencial de valor de terra assim gerado, constitui uma das principais formas de ganho especulativo.” (SEMEGHINI, 2006, p. 61).

Em 1968, a área urbana é de 110km², o dobro da de 1954, dos quais apenas 40% são efetivamente ocupados. Dando suporte à expansão urbana, a prefeitura realiza grandes obras viárias na década de 1960, obras previstas no Plano de Melhoramentos de 1938 de Prestes Maia. (CANO E BRANDÃO, 2002, p. 125).

Na década de 1960, verifica-se movimento similar de expansão urbana ao que ocorre na década anterior. Observa-se o crescimento no entorno da área urbana já consolidada, bem como em áreas distantes e desconectadas ao sul e ao norte, chegando a distar 15km do centro urbano. Os vazios urbanos gerados anteriormente acentuam-se, visto que as novas áreas parceladas não ocupam essas áreas e ainda se situam em outras áreas distantes, intensificando a dispersão urbana iniciada na década de 1950. (cf. Mapa 6, p. 63).

Mapa 5 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 1950

Mapa 6 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 1960

Mapa 7 – Crescimento Urbano de Campinas (1940 – 1989)

Mapa 8 – Loteamentos aprovados no município de Campinas (1950 - 2005)

A Atuação da Administração Municipal

Em 1934, através do Código de Construções Municipal (Decreto nº. 76), estabelecem-se parâmetros para construções, arruamentos e divisão de terreno em lotes em Campinas. Segundo Santos A. (2002, p. 272):

O conjunto de artigos deste código de obras perpassava todas as determinações de produção do espaço da cidade, desde as mais gerais da infra-estrutura, como arruamentos e canalização de bacias hidrográficas, até as mais específicas do lote e da arquitetura.

A cidade é dividida em quatro zonas concêntricas²⁸ conforme a urbanização, e são estabelecidas normas específicas para cada uma. Santos A. (2002, p. 271) aponta que “as zonas apresentavam apenas o caráter de radiocentricidade estritamente geográfico”. Também são delimitados no Decreto 76 de 1934 os perímetros dos 6 distritos: Valinhos, Arraial de Souzas, Rebouças, Cosmópolis, Joaquim Egídio e José Paulino. O decreto coloca ainda que os terrenos da 4ª zona e da zona rural, conforme são arruados e vendidos, passam automaticamente à 3ª zona.

Esse decreto é bastante abrangente, contendo, naquele momento, uma ampla regulamentação sobre divisão de terrenos em lotes e arruamentos, normas para construção, além de regras específicas para casas populares. Estabelece a obrigatoriedade da licença da municipalidade para a abertura de vias e divisão de terrenos em lotes, sendo punido, através de multa, quem o descumprir. É definido como lote “a porção de terreno situada ao lado de um logradouro público, descrita e assegurada pelo título de propriedade.”

Para a abertura de vias, devem ser seguidas exigências de largura e disposição de acordo com insolação, ventilação, esgotos sanitários e pluviais, além de considerar o fator trânsito, a altura dos edifícios e a estética. As ruas devem ser complementares às já existentes ou aprovadas pelo município. A largura da via, assim como o uso permitido, depende da sua categoria em que se enquadra²⁹.

²⁸ A 1ª zona contém a área central, a 2ª e 3ª zonas são concêntricas à 1ª zona. Já a 4ª zona, a de transição, internamente é delimitada pela 3ª zona e externamente, pelo perímetro que delimita a área do levantamento da cidade.

²⁹ As vias públicas são classificadas em: vias de grande comunicação, ou artérias de luxo, ou avenidas (mais de 20m de largura); ruas principais (15 a 20m); ruas secundárias (12 a 15m); ruas de interesse local ou exclusivamente residenciais (8 a 12m); estradas na zona rural (mínimo de 13m de largura) e caminhos na zona rural (mínimo de 8m). As avenidas e ruas principais não podem ser projetadas de modo que os lotes distem mais que 400m delas e não podem ter declividade superior a 6%. Nas outras vias, a declividade não pode ser superior a 8%. Nas ruas secundárias e locais, o comprimento da via não pode ser superior a 30 vezes a sua largura e devem possuir alargamento para manobra a cada 150m, se não houver cruzamento. Nas ruas locais não podem ser implantados equipamentos comerciais ou industriais e a declividade pode atingir 10%. (Artigos 12º, 13º, 21º - Decreto 76/34).

O proprietário deve apresentar à Repartição de Obras e Viação a planta dos terrenos a arruar. Se essa Repartição julgar adequado o projeto apresentado, serão traçadas as principais vias³⁰ e espaços livres³¹ de interesse geral da cidade. Devem ser apresentados o plano geral, os planos de nivelamento, as seções transversais, as indicações dos marcos, o sistema de escoamento das águas pluviais e esgotos e o retalhamento das quadras em lotes. O decreto indica que o projeto deve ser estudado de modo que se obtenha a melhor disposição visando às necessidades essenciais a todo o meio urbano. Depois dos planos das vias terem sido aprovados, o interessado deve entregar ao trânsito público as ruas³² e espaços livres.

É nesse momento de expansão urbana e da perspectiva de sua intensificação, além da aprovação do Decreto 76, que é contratado, em 1934, Francisco Prestes Maia, para a elaboração de um plano para a cidade de Campinas³³. O Decreto 76/34 traz regulamentações importantes, no entanto, não oferece mecanismos de regulação da expansão urbana horizontal, sendo que, inclusive, as áreas rurais podem ser loteadas e vendidas, passando automaticamente a pertencer à área urbana.

Em 1938, o Ato nº. 118 aprova o Plano de Melhoramentos Urbanos, que se resume a obras viárias, não abordando as questões de expansão urbana, de arruamento e de loteamento, prevalecendo as normas do Código de Construções de 1934. Lembrando que, entre as vias aprovadas no plano, estão a Rodovia Campinas–Mococa e a Perimetral Externa Vale do Taquaral, vias que se situam em áreas onde ocorre concentração de condomínios e loteamentos fechados a partir da década de 1970, como será visto no capítulo III.

Ao longo dos anos 1950, a administração municipal aprimora os mecanismos para controle da expansão urbana horizontal. A Lei nº. 640 de 1951 traz uma revisão do Plano de Melhoramentos, apresentando normas provisórias de zoneamento, mas ainda não trata da questão da expansão urbana horizontal. Badaró comenta o fato da Lei nº. 640/51 não se referir ao controle da expansão horizontal da cidade:

³⁰ Quando o terreno a ser arruado for maior ou igual a 40.000m², o espaço ocupado pelas vias de comunicação (ruas, avenidas) não pode ser menor do que 20% das áreas das ruas e dos espaços livres da superfície total do terreno. (Artigo 11º, Decreto 76/34).

³¹ Os espaços livres (praças, jardins etc.) devem ter uma área de no mínimo 5% da área total na zona urbana; 7% na zona suburbana e 10% na zona rural. (Artigo 11º, Decreto 76/34).

³² A municipalidade apenas receberá as vias após serem niveladas e terem recebido “as obras de arte (bueiros, pontes, muros de arrimo etc.) necessárias” (Artigo 40). Já os serviços de calçamento, conservação e limpeza das vias públicas competem à Câmara, mas os proprietários de terrenos ou prédios marginais devem contribuir com 2/3 das despesas, ou seja, 1/3 para os proprietários de cada lado. Portanto, o calçamento e conservação das ruas são pagos da seguinte forma: 1/3 pelos proprietários de um lado da rua, 1/3 pelos proprietários do outro lado da rua e 1/3 pelo poder público. (Decreto 76/34).

³³ Em 1934, a população urbana de Campinas era de 69.010 habitantes.

Os loteamentos continuam a ser regulados pelo Código de Obras de 1934 que se limitava às normas viárias e de parcelamento das quadras. A ausência de diretrizes que estabelecessem direções preferenciais para o desenvolvimento da cidade, definissem áreas a serem preservadas para agricultura e estipulassem obrigações para os loteadores, quanto à execução da infra-estrutura urbana, iria deixar aberto o campo para nova expansão indiscriminada de loteamentos que ocorreria, como veremos, com grande intensidade, nos anos seguintes. (BADARÓ, 1996, p. 121).

Já em 1957, através da Lei Municipal nº. 1786, acrescenta-se ao loteador o encargo de implantar a rede de água. Na abertura de novos arruamentos e loteamentos, os interessados devem realizar, sem qualquer ônus para a prefeitura, os seguintes serviços: redes de águas, canalização dos cursos de água, galeria de águas pluviais, demarcações com marcos de concreto e terraplenagem das ruas, quando necessário. Além disso, caso haja impossibilidade da prefeitura fornecer água, a firma loteadora fica responsável pelo seu fornecimento, seja através de poços artesianos ou de quaisquer outros meios de captação.

A partir de 1959, as diretrizes para loteamentos dentro e fora do perímetro urbano passam a ser estabelecidas pelo novo Código de Obras (Lei Municipal nº. 1.993), criando-se zonas diferenciadas. Essa lei determina os perímetros disciplinadores do crescimento horizontal urbano, até que o Plano Diretor do Município seja elaborado. Os perímetros disciplinadores do crescimento horizontal são formados pelas áreas de distritos, vilas, bairros ou povoados, as áreas dos loteamentos já aprovados e as áreas remanescentes e adjacentes às citadas anteriormente, incluindo as vias e estradas. A prefeitura elabora projetos de extensão das redes de água, esgoto, luz e vias de comunicação, dentro desses perímetros, seguindo um plano racional para a extensão dos serviços públicos, para que essas áreas sejam atendidas com essas benfeitorias.

O perímetro subdivide-se em perímetro urbano e suburbano, e toda área não circunscrita nesse perímetro passa a pertencer à zona rural do município. Os loteadores passam a ter a obrigação de construir a rede de luz domiciliar, a rede de água, a rede de esgoto, as galerias para captação de águas pluviais e devem pavimentar as ruas e avenidas preferenciais. Para que uma gleba seja loteada, deve haver ligação com uma via pública oficial, possuir condições topográficas para a ligação com as redes de água e esgoto já existentes, obedecer a um traçado de ruas que possibilite o escoamento das águas pluviais e obedecer aos traçados da prefeitura quanto à reserva de áreas para a construção de obras públicas³⁴.

Pode-se considerar que, a partir de 1959, o município de Campinas passa a ter um instrumento de controle da expansão urbana horizontal. As zonas rurais estão estabelecidas

³⁴ As áreas doadas para construção de obras públicas são abatidas do total de espaços livres que são doados ao município.

e a legislação não admite mais que sejam transformadas em área urbana mediante seu parcelamento. Além disso, é criado um “Perímetro Disciplinador”, determinando que o Poder Público seja responsável pela infra-estrutura nas áreas urbanizadas e nas áreas adjacentes a essa, o que visa favorecer a implantação de loteamentos contíguos à área urbanizada.

CAPÍTULO III – A Expansão Urbana de Campinas pós-1970

A Consolidação de Campinas como maior pólo industrial do interior do Estado de São Paulo

A “interiorização” da indústria paulista intensifica-se nos anos 1970. A participação do interior no total do estado passa de 28,9%, em 1960, para 29,3%, em 1970, atingindo cerca de 41%, em 1980, e 51%, em 2000. O crescimento industrial do interior é constatado a partir da expansão do número de pessoas ocupadas e do aumento do valor da produção industrial.

Campinas está entre as regiões do interior do Estado de São Paulo que apresentam, na década de 1960, crescimento industrial superior à média estadual. Nesse período, deslocam-se para Campinas e entorno imediato importantes indústrias de componentes para a produção automobilística, como a fábrica de ônibus da Mercedes Bens, além de indústrias mecânicas, elétricas e de borracha. Ressalta-se também a instalação da maior unidade da Refinaria de Petróleo da Petrobrás em Paulínia, caracterizando-a como importante pólo petroquímico. Outra tendência que o município de Campinas passa a apresentar a partir dos anos 1970 é a constituição de um pólo industrial de alta tecnologia. Indústrias de informática, microeletrônica, química fina e telecomunicações são implantadas em Campinas, favorecidas, entre outros fatores, pela presença da Universidade de Campinas (UNICAMP)³⁵ e da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCC)³⁶. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 30-36 e NEGRI, 1996, p.121-124).

Em 1970, Campinas e sua região de governo consolidam-se como o mais importante pólo industrial do interior, concentrando 12,2% de trabalhadores da indústria no Estado de São Paulo (ver Tabela 4, p. 71). A interiorização da indústria e a expansão e modernização da agricultura ao longo dos anos 1970, juntamente com o dinamismo econômico local, resultam em um processo de grande expansão urbana, com intensa conurbação, sendo a via Anhanguera o principal eixo condutor (ver Figura 6, p. 78). Ao longo dessa rodovia são implantadas diversas instalações fabris, desde a capital até a “Área de Campinas”, passando pela cidade de Jundiaí.

O termo “Área de Campinas” é utilizado pela primeira vez em 1975 em um artigo da *Revista Brasileira de Geografia*, pelas geógrafas Fany Davidovich e Olga Buarque de Lima. A “Área de Campinas” é definida como uma aglomeração submetropolitana. Para o estudo abordado nesse artigo, baseado no censo de 1970, são realizadas análises da

³⁵ A UNICAMP foi instalada no fim dos anos 1960.

³⁶ A PUCC é implantada em 1941, na área central da cidade. Em 1973, a universidade é ampliada, sendo o Campus I implantado próximo à Rodovia Dom Pedro I, em área distante da malha urbana densa.

permeabilidade entre municípios, identificando, aglomerações urbanas sujeitas a apresentar os mesmos problemas econômicos e sociais. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 35).

Essa aglomeração é, segundo Semeghini (1991, p. 171), potencializada pela industrialização acelerada dos anos 1970 e compreende, além de Campinas, principalmente os municípios de Valinhos, Vinhedo, Sumaré e Nova Odessa (no eixo Anhanguera), Paulínia e Indaiatuba (no eixo da Rodovia Santos Dumont, que une Campinas a Itu e Sorocaba). A influência de Campinas era, segundo o autor, mais ampla do que a dos seis municípios citados, mas estes apresentavam intenso grau de conurbação e variados fluxos intra-urbanos nos anos 1970.

A diversificação da indústria de consumo, a industrialização da agricultura e a expansão da indústria de base alteram o panorama urbano do Estado de São Paulo. O campo esvazia em todo o estado, diminuindo o peso da população rural, que passa de 37%, em 1960, para 20%, em 1970, caindo para 11%, em 1980, e 6,6%, em 2000. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 30-36). Em Campinas, a população rural começa a decrescer a partir dos anos 1980 (cf. Tabela 5, p. 73).

A população de Campinas passa de 219.303 habitantes, em 1960, para 375.964 habitantes, em 1970, atingindo 664.559, em 1980. Juntamente com o ápice do desenvolvimento industrial, o município de Campinas e o Estado de São Paulo apresentam, nos anos 1970, maiores taxas de crescimento populacional do que a média nacional. Na década de 1970, Campinas, assim como sua região de governo, cresce a taxas superiores às do próprio estado que, por sua vez, cresce a taxas superiores às do país, como se observa na tabela:

Tabela 3 - Taxa de Crescimento Populacional (1940 – 1996) / Município de Campinas, Região de Governo de Campinas, Estado de São Paulo, Região Sudeste e Brasil

Áreas	1940/ 50	1950/ 60	1960/ 70	1970/ 80	1980/ 91	1991/ 96
Município de Campinas	1,61	3,70	5,54	5,86	2,24	1,43
Reg. Gov. de Campinas	1,53	4,59	4,74	6,21	3,40	2,37
Estado de São Paulo	2,44	3,57	3,20	3,49	2,12	1,58
Região Sudeste	2,08	3,26	2,52	2,64	1,77	1,35
Brasil	2,34	3,17	2,76	2,48	1,93	1,38

Fonte: Fundação IBGE. Censos Demográficos de 1940 a 1991; Contagem Populacional /1996.

Cabe ressaltar que, a partir dos anos 1970, o município de Campinas apresenta taxas menores de crescimento populacional do que as cidades do seu entorno, o que revela uma desconcentração industrial e populacional em Campinas. (cf. Tabela 3, p. 71). Ou seja, com o acelerado crescimento populacional e industrial, acelerou-se também o processo de

expansão física dos espaços urbanos nos demais municípios da área. (Semeghini, 1991, p. 173).

A integração do mercado regional, a expansão da mancha urbana de todos os municípios da região, a localização das indústrias ao longo das principais rodovias (Anhangüera, Bandeirantes, Dom Pedro I, Santos Dumont, Campinas-Mogi Mirim) e nas proximidades do aeroporto de Viracopos foram fatores que impulsionaram a formação desse espaço urbano-metropolitano e contribuíram para a relativa desconcentração populacional do município-sede em relação aos municípios vizinhos. (FONSECA, DAVANZO E NEGREIROS, 2002, p. 123).

Nos anos 1980, as taxas de crescimento industrial brasileiro são inferiores às da década anterior; apenas a indústria extrativa, devido ao petróleo, obteve acréscimo em suas taxas. Quanto à estrutura industrial, ocorrem poucas alterações, diminuem os setores de bens intermediários e de capital, mais afetados, portanto, aumentam os setores que conseguem exportar seus produtos, como siderurgia, calçados e agroindústria. Já a estrutura espacial pouco modifica, consolidando o movimento de “interiorização” da indústria. (NEGRI, 1996, p. 154 e FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 46).

A indústria do interior do Estado de São Paulo sofre menos as conseqüências da crise de 1981/83. Em 1980 o interior ultrapassa pela primeira vez o Valor de Transformação Industrial (VTI) da capital paulista e, em 1985, ultrapassa sua taxa de emprego industrial, conforme se pode observar na Tabela 4, p. 73. O interior mantém o nível de desenvolvimento econômico apoiado no dinamismo do setor primário e nas indústrias e agroindústrias que direcionam sua produção para a exportação. A participação de Campinas no total da produção estadual continua a aumentar, seja na indústria ou na agricultura e serviços. (NEGRI, 1996, p. 207-209 e FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 46).

Nos anos 1980, a tendência populacional da década de 1970 se mantém; a população rural continua a decrescer em âmbito estadual. No município de Campinas, a população rural começa a decrescer nos anos 1980, diminuindo sua participação de 11,0%, no censo de 1980, para 2,7%, no censo 1991, e 1,7%, em 2000 (cf. Tabela 5, p. 73).

Tabela 4 - Distribuição Espacial da Indústria de Transformação (1959 – 1985) / Estado de São Paulo /

Regiões	Pessoal Ocupado				VTI			
	1959	1970	1980	1985	1959	1970	1980	1985
Região Metropolitana	70,7	70,1	64,2	62,0	73,8	74,7	62,9	56,6
Capital	55,9	49,9	40,4	37,2	54,8	48,2	34,8	29,8
Demais municípios	14,8	20,2	23,8	24,8	20,0	26,5	28,1	26,8
Interior	29,3	29,9	35,8	38,0	26,2	25,3	37,1	43,4
Litoral	1,5	1,8	1,6	1,7	4,0	2,8	3,7	4,5
Vale do Paraíba	2,9	3,6	4,2	4,5	2,0	3,3	5,5	7,9
Sorocaba	4,9	3,6	4,7	5,2	3,3	2,2	4,1	4,3
Campinas	11,3	12,2	14,9	14,6	8,9	10,6	15,8	16,9
Ribeirão Preto	3,9	3,9	5,0	5,8	3,2	3,0	4,4	5,5
Bauru	1,4	1,4	1,5	1,7	1,1	0,9	1,3	1,4
Região “Oeste”	3,4	3,4	3,8	4,5	3,7	2,5	2,3	2,9
Total do Estado	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Negri (1996), p. 198 e 208.

Tabela 5 – População Rural e Urbana (1970 – 2000) / Campinas, estado de São Paulo e Brasil

Área Territorial		População Residente (pessoas)				População Residente (percentual)			
		1970	1980	1991	2000	1970	1980	1991	2000
Campinas	Rural	40.395	73.151	22.671	16.366	10,7	11,0	2,7	1,7
	Urbana	335.469	591.415	824.924	953.030	89,2	89,0	97,3	98,3
	Total	375.864	664.566	847.595	969.396	100,0	100,0	100,0	100,0
Estado de São Paulo	Rural	3.493.173	2.845.178	2.274.064	2.449.435	19,7	11,4	7,2	6,6
	Urbana	14.277.802	22.196.896	29.314.861	34.586.021	80,3	88,6	92,8	93,4
	Total	17.770.975	25.042.074	31.588.925	37.035.456	100,0	100,0	100,0	100,0
Brasil	Rural	41.037.586	38.573.725	35.834.485	31.947.618	44,1	32,4	24,4	18,8
	Urbana	52.097.260	80.437.327	110.990.990	137.925.238	55,9	67,6	75,6	81,2
	Total	93.134.846	119.011.052	146.825.475	169.872.856	100,1	100,01	100,0	100,0

Fonte: FIBGE, censo de 1970, 1980, 1991 e 2000.

Quanto à distribuição populacional, o final da década de 1970 é caracterizado por uma inversão em relação ao processo de urbanização que se observa até então. Entre os anos 1970 e 1980, o crescimento da população na RMSP começa a cair. Em 1950, 29,1% da população estadual estão concentradas na Grande São Paulo, porcentagem que passa para 37,0%, em 1960, para 45,8%, em 1970 e para 50,3%, em 1980, declinando para 48,7%, em 1991 e para 47,8%, em 2000. Observa-se o mesmo movimento na área de Campinas³⁷, as cidades do seu entorno crescem mais do que a sede da área conurbada. (cf. Tabela 3, p. 71) (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 34).

O município de Campinas atinge mais de 600 mil habitantes nos anos 1980 e sua taxa de crescimento cai de 5,86% a.a., entre 1970 e 1980, para 2,24% a.a., entre 1980 e 1991. Apesar dessa diminuição, a região de Campinas continua com crescimento populacional superior ao do Estado de São Paulo e ao do Brasil nos anos 1980 e 1990, conforme se pode observar na Tabela 3, p. 71.

³⁷ A área de Campinas, identificada pela primeira vez em 1975, compreende, além de Campinas, os municípios de Valinhos, Vinhedo, Sumaré e Nova Odessa, Paulínia e Indaiatuba.

Segundo Fonseca, Davanzo e Negreiros (2002, p. 98-104), os anos 1980 caracterizam-se pelo arrefecimento no ritmo de crescimento populacional dos municípios da RMC³⁸, o que é observado em todo o Estado de São Paulo. A população da área de Campinas em 1980 é a segunda maior entre as aglomerações urbanas do Estado de São Paulo e sua população urbana, a terceira maior do estado, com cerca de 832.000 habitantes. (SEMEGHINI, 1996, p. 173-175).

Os municípios de Campinas, Indaiatuba, Nova Odessa, Paulínia, Sumaré, Valinhos e Vinhedo, que constituem a “Área de Campinas”, apresentam taxas elevadas de crescimento na década de 1960, e, nos anos 1970, essas taxas atingem níveis ainda mais altos, destacando-se o município de Sumaré, que cresce de 5 mil para 95 mil habitantes, entre 1960 e 1980. O menor crescimento relativo foi o de Campinas, com 5,8% a.a. (cf. Tabela 6).

Tabela 6 - Taxa de crescimento da População Urbana (1960 -1980) / Área de Campinas

Área de Campinas	1960/1970	1970/1980
Campinas	6,2	5,8
Indaiatuba	5,2	8,0
Nova Odessa	7,3	12,1
Paulínia	-	17,9
Sumaré	11,1	20,1
Valinhos	7,0	6,5
Vinhedo	2,1	11,0
Área de Campinas	6,3	7,3

Fonte: SEMEGHINI, 1991, p. 174.

A indústria do interior do Estado de São Paulo continua a crescer, atingindo 51% do total estadual em 2000. Nos anos 1980 e 1990, tanto o município de Campinas, quanto a RMC aumentam sua participação na indústria nacional, constituindo um dos maiores centros manufatureiros do país. A região administrativa de Campinas aumenta sua participação no total do estado, passando de 19%, em 1989, para 20%, no final da década de 1990. (CANO e BRANDÃO, 2002, p. 106).

Em 1999, um estudo realizado pelo IPEA, com a participação do IBGE e de outros centros de pesquisa, objetivando atualizar os estudos de rede urbana, identifica Campinas como metrópole regional. Campinas, a única sede de uma aglomeração urbana não nucleada por uma capital de estado, apresenta, em 1999, uma área muito maior do que a “Área de Campinas” identificada em 1975. A RMC é criada oficialmente em 2000 pelo governo estadual. A RMC é constituída por 19 municípios paulistas: Americana, Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'Oeste,

³⁸ Rosana Baeninger (In: FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 97 a 134) considera para sua análise populacional os 19 municípios que constituem a RMC oficialmente em 2000, enquanto que Semeghini (1991) considera apenas os 7 municípios que formam em 1975 a área de Campinas.

Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo. Essa região metropolitana é uma das mais importantes do país, não apenas por sua força econômica, mas também por ser um dos mais importantes pólos tecnológicos do Brasil.

O processo de metropolização é constatado a partir de dois movimentos: um físico, conforme a malha urbana se expande e configura uma área urbanizada interligada por Campinas, mesmo que ainda haja vazios; outro movimento socioeconômico e político-administrativo, apresentando um conjunto de atividades que se alavancam mutuamente, unindo a cidade-núcleo às cidades periféricas. No entanto, o processo de metropolização de Campinas se diferencia do processo da RMSP. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 29-36).

É um movimento que não repete o da formação da metrópole de São Paulo. Em outro tempo e outras circunstâncias, a metropolização em Campinas expressa uma grande mudança na forma de organização urbana do território, possibilitada pela tecnologia que permite uma produção industrial da cidade (haja vista a construção extremamente rápida do *shopping* Parque D. Pedro), por novas combinações entre o poder público e a iniciativa privada, dentro da tendência geral de formação de *aglomerações urbanas* que se manifesta em diversos pontos do território brasileiro (e em outras nações), originada por razões diferentes conforme a região. (Ibidem, p. 29).

Essa redefinição da aglomeração de Campinas, agora institucionalizada como Região Metropolitana de Campinas, demonstra o intenso processo de transformação ocorrido entre 1970 e 1990. A aglomeração identificada em 1975 já expressava os efeitos da importância de Campinas e do seu entorno na industrialização pesada. Nas próximas décadas, Campinas cresce e reafirma os papéis anteriores, além de participar na configuração da nova divisão do trabalho entre interior e metrópole no Estado de São Paulo.

Nos anos 80 e 90 completou-se e consolidou-se a mudança de patamar da inserção de Campinas na região, no estado e no país. Isto se expressou no desenvolvimento e adensamento da aglomeração urbana, que se expandiu e rearticulou, adquirindo maior grau de complexidade. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 36).

O conjunto da RMC apresenta Valor Adicionado Fiscal (VAF) correspondente a 6,9% do total do estado, em 1980; aumenta para 9,1%, em 1990, e atinge 11%, em 1999. Na RMC ocorre grande diversidade industrial, destacando-se os setores metal/mecânico, têxtil, de papel e papelão, químico, farmacêutico, de informática e telecomunicações. A agricultura regional desenvolve-se sob dois aspectos: no caso dos complexos da cana-de-açúcar, laranja e café, ocorrendo intensa articulação com a indústria e é registrada também a participação de produtos voltados ao consumo das camadas de mais alta renda, como frutas e derivados do leite e carne.

Recentemente também são implantadas importantes montadoras, Toyota e Honda, além de diversas indústrias de informática e telecomunicações, destacando-se a Motorola, Compaq, Group Technologies e Qualcomm. “Entretanto, foi sem dúvida a performance recente do setor terciário que tornou nítida a emergência da metrópole.” Nos anos 1970, de acordo com tendências da época do café, Campinas constitui um conjunto de serviços voltados ao mercado estadual e nacional, por exemplo, o complexo aeroportuário e o setor do comércio atacadista, destacando o de combustível, além dos complexos hospitalares e de ensino superior e tecnológico. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 47).

A Inserção dos Condomínios e Loteamentos Fechados no Processo de Expansão Urbana e Metropolitana de Campinas

A década de 1970 é um momento de realização de um número significativo de obras viárias em Campinas. Durante o governo de Lauro Gonçalves (1973 – 1977) é implantado o sistema viário previsto no Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado (PPDI), elaborado durante a gestão de Orestes Quércia (1969 - 1973). Esse plano constata a importância de implantar eixos viários que estimulem o crescimento no sentido norte-sul. O PPDI se apresenta como uma complementação das obras viárias propostas por Prestes Maia no Plano de Melhoramentos de 1938. Concebendo vias que induzem a ocupação no entorno da Rodovia Anhanguera, o PPDI “pressupunha a hipótese de ocupação de largas áreas ociosas ao redor da Via Anhangüera, através de um grande anel perimetral e algumas radiais, numa espécie de ampliação dos horizontes imaginados por Prestes Maia” (SANTOS A., 2002, p. 312-313).

Nos anos 1970 e 1980, a implantação de serviços, indústrias e comércio ao longo dos eixos rodoviários desenvolve a economia dos municípios vizinhos e unifica o mercado de trabalho, gerando um fluxo de pessoas e produtos entre eles, consolidando a centralidade de Campinas e a formação de uma área metropolitana. A Anhanguera é o principal eixo de concentração industrial, direcionando a constituição da RMC. Outros eixos rodoviários destacam-se: a Rodovia Dom Pedro I, com a implantação do pólo de alta tecnologia, a Rodovia Santos Dumont, com o Distrito Industrial de Campinas, a Rodovia Milton Tavares de Souza, com a petroquímica Refinaria do Planalto Paulista (REPLAN), entre Campinas e Paulínia, além da Rodovia Bandeirantes e da Rodovia Adhemar de Barros (JAKOB e CUNHA, 2005, p. 3771). (cf. Figura 6, p. 78).

Figura 6 – Sistema Viário da Região Metropolitana de Campinas

Fonte: Secretária de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – Prefeitura Municipal de Campinas – Plano Diretor de 2006.

Ao longo dos anos 1970, são implantadas importantes interligações: Campinas - Valinhos, Campinas - Sosas e Campinas - Barão Geraldo. Essas interligações dão suporte à ocupação posterior pelos condomínios horizontais fechados, destinados à população de alta renda. Também nesse período são implantadas as avenidas Norte-Sul,

Imperatriz Leopoldina, a via expressa Aquidabã e a Av. Dr. Heitor Penteado, que contorna o Parque Taquaral. (cf. Mapa 9, p. 81) (CANO e BRANDÃO, 2002, p. 124-126).

Com a ampliação das condições gerais de infra-estrutura, especialmente o sistema viário, e as novas tecnologias de comunicação, há maior possibilidade de escolha da localização de moradia pelas camadas de mais alta renda, bem como para as empresas. (CAIADO e PIRES, 2006, p. 6).

A grande expansão industrial e populacional de Campinas é acompanhada pelo intenso parcelamento do solo nos anos 1970 e 1980. A área urbanizada passa de 75,818km², em 1962, para 110,129 km², em 1968, atingindo 152,392 km², em 1978. A expansão urbana de Campinas é marcada pela expansão horizontal desde os anos 1950, gerando áreas de ocupação rarefeita, intercalas por grandes vazios³⁹. (cf. Mapa 5, p. 62). A direção predominante da expansão até os anos 1970 é a sudoeste, que ocorre através da incorporação de áreas além da Rodovia Anhanguera e estende-se pelos municípios vizinhos: Sumaré e Monte-Mor. Nesse processo de periferização é consolidado, no vetor sudoeste, um padrão de urbanização caracterizado pela precariedade de infra-estrutura das áreas ocupadas. (SEMEGHINI, 2006, p. 65-68).

Conforme se pode observar no “Mapa 9 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 1970” (p. 81), nos anos 1970, além da rodovia Dom Pedro I, destacam-se: a UNICAMP, o campus I da PUC e uma pequena área parcelada no distrito de Sousas. Ao fim da década de 1970, esboçam-se alterações do tecido urbano de Campinas – o Shopping Iguatemi é inaugurado (1979), em área distante da área central, em área próxima à Rodovia Dom Pedro I e o loteamento “São Conrado” no Distrito de Sousas é aprovado em 1978, segundo Caiado e Pires (2006), voltado para as classes de renda média alta e alta de Campinas, com mais de dois mil lotes.

Nos anos 1970, a cidade também se expande, principalmente no sentido sudoeste, nas proximidades das rodovias Anhanguera e Bandeirantes. A maioria dos loteamentos⁴⁰ é implantada em áreas vazias remanescentes dos parcelamentos anteriores, resultantes do processo de expansão do solo urbano que ocorre em Campinas principalmente a partir dos anos 1950. No sentido noroeste, pode-se observar apenas cinco⁴¹ loteamentos nesse período, implantados também nas imediações da Rodovia Anhanguera, contíguos à área

³⁹ Ver p. 58.

⁴⁰ Ao se observar o mapa que contém a área urbanizada na década de 1970, percebem-se os seguintes loteamentos: Jardim Marialva, Jardim Maria Helena, Recanto do Sol I e II, Jardim Shangai, Jardim Mercedes, Jardim São Francisco, Jardim Ouro Verde I e II, Vila Mons. Luiz F de Abreu, Jardim São Cristóvão, Chácara Santos Dumont, Parque das Indústrias, Jardim Planalto de Viracopos, Jardim Morumbi, Jardim Aires da Costa, Jardim Santa Terezinha e Jardim Petrópolis, Jardim Sandiego, Jardim Nossa Senhora de Lourdes, Sta. Rita de Cássia, Jardim Conceição, Jardim Icarai e Jardim Stella, Jardim do Lago, Jardim Irmãos Sigrist, Jardim São Domingos, Jardim Fernanda.

⁴¹ No sentido noroeste são parcelados em Campinas os seguintes loteamentos: Parque via Norte 1 e 2, Jockey Club São Paulo, Jardim Eulina 2 e Jardim Chapadão 2.

urbanizada anteriormente. A leste, ocorre apenas um loteamento, o “Jardim Conceição”, no distrito de Sousas. Na década de 1970, assim como ocorre no período anterior, o sudoeste continua sendo o vetor mais intenso de expansão. (ver Mapa 9 – p. 81).

Nesse período, quando Campinas se destaca por sua importância regional, a forma de ocupação por loteamentos fechados é introduzida nas áreas rurais. Através da Lei 4.368, que vigora entre 1974 e 1980, são aprovados os seguintes “Loteamentos Rurais Fechados” no município: “Sítios Gramado”, “Sítios Alto da Nova Campinas”, “Village”⁴² e o loteamento “Parque Rio das Pedras”. A leste do município, na chamada área Gramado, situam-se os loteamentos “Sítios Gramado” e “Sítios Alto da Nova Campinas”; já o loteamento “Parque Rio das Pedras” localiza-se ao norte, na área de Barão Geraldo⁴³. Também na década de 1970 é introduzida a forma de ocupação “condomínios horizontais fechados” em Campinas, sendo implantado o primeiro empreendimento na área Taquaral, o qual é protocolado em 1976. Nesse momento, os condomínios fechados são aprovados através da Lei Federal 4.591/64, que regulamenta, a princípio, condomínios verticais. Somente a partir de 1988 o município de Campinas apresenta legislação específica para condomínios horizontais fechados⁴⁴. Cabe ressaltar que essas novas formas de ocupação da década de 1970 – os loteamentos rurais fechados e o condomínio horizontal fechado (em área urbana) – localizam-se em áreas que serão identificadas, nos anos 2000, como áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados. Ou seja, esses empreendimentos indicam o início de um novo processo de ocupação que é intensificado nas próximas décadas.

⁴² O loteamento Sítios Gramado é aprovado como rural fechado através do Decreto 4545/74; o loteamento Sítios Alto da Nova Campinas, Decreto 4.546; o loteamento Village Campinas, 4564.

⁴³ Gramado e Barão Geraldo são denominações dadas às áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados identificadas nos anos 2000. A definição e a caracterização dessas áreas encontram-se no capítulo IV deste trabalho.

⁴⁴ As questões referentes à legislação de loteamentos rurais fechados, condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados são discutidas no capítulo I, a partir da página 31.

Mapa 9 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 1970

Nos anos 1980, a produção de condomínios fechados é intensificada no município de Campinas. A área conurbada de Campinas, constituída por vários municípios que mantêm relações econômicas e políticas, influencia no desenvolvimento da área urbana específica de cada um. A implantação de loteamentos está suscetível a questões intra-urbanas e a questões regionais. Assim, no município de Campinas, ao longo dos anos 1980, são implantados diversos loteamentos ao norte e ao leste, em áreas distantes do tecido urbano constituído anteriormente, mas próximos às rodovias, seguindo a lógica regional de localização.

A cidade se expande principalmente nas imediações da Rodovia Dom Pedro I, nos sentidos norte, noroeste e leste, e além da Rodovia Bandeirantes, a oeste. Ao sul, ocorrem apenas alguns loteamentos. (cf. Mapa 10, p. 85).

Ao norte, os loteamentos situam-se no distrito de Barão Geraldo, na área Taquaral e nas imediações da Rodovia SP-340 (Campinas a Mococa). No distrito de Barão Geraldo e na área Taquaral, os loteamentos são implantados de maneira adjacente à área urbanizada. Mais ao norte, no limite da área do município, são implantados três loteamentos – “Village Campinas 1 e 2” e “Chácaras Leandro”, em locais distantes da área urbanizada. (ver Mapa 10, p. 85)

No entroncamento da Rodovia Dom Pedro I com a Rodovia Adhemar de Barros (SP-340) são implantados quatro loteamentos em áreas próximas à malha urbana já constituída, embora esses novos loteamentos estejam “separados” pela Rodovia Dom Pedro I. Também nas imediações da Rodovia SP-340, um pouco mais ao norte, são implantados, nos anos 1980, sete loteamentos, distantes da área urbanizada até então – “Parque Xangrilá 1 e 2”, “Parque Lucimar”, “Chácara Recanto dos Dourados”, “Parque dos Pomares”, “Jardim Miriam Moreira da Costa” e “Chácaras São Rafael”. Cabe ressaltar que cinco dos sete loteamentos implantados desconectados da área urbana irão protocolar pedidos de fechamento de loteamentos, através da Lei 8.736/96. (cf. Mapa 20, p. 130). Como se pôde observar, a maioria dos loteamentos implantados desconectados da área urbana nos anos 1980 se configura como loteamento fechado nos anos 1990.

A leste, as áreas parceladas nos anos 1980 situam-se principalmente no distrito de Sousas e no entorno da Rodovia Dr. Heitor Penteado, que liga Sousas a Campinas. Esses loteamentos são implantados de maneira a prolongar a área urbanizada constituída até então, ocupando principalmente áreas entre o distrito de Sousas e Campinas. A área loteada caracteriza-se, já nos anos 1990, como a maior concentração de condomínios horizontais e loteamentos fechados do município de Campinas (Mapa 10, p. 85, Mapa 12, p. 91).

No sentido noroeste, a maioria dos loteamentos ocupados concentra-se no entorno do ponto de confluência da Rodovia Dom Pedro I com a Rodovia Anhanguera. Esses loteamentos ocupam áreas vazias conseqüentes da ocupação anterior. A oeste, a maioria dos loteamentos é implantada além da Rodovia Bandeirantes. Eles são implantados de maneira esparsa e distante das áreas urbanizadas anteriormente. Em menor quantidade, ocorrem, também nos anos 1980, alguns loteamentos entre a Rodovia Anhanguera e a Rodovia Bandeirantes. (cf. Mapa 10, p. 85).

Segundo Semeghini (2006, p. 60-61), na década de 1980 metade da área urbanizada de Campinas constitui-se de vazios, como é observado em outras grandes cidades brasileiras. A expansão especulativa reflete sobre o poder público, gerando custos e dificuldades crescentes para a implantação de infra-estrutura das áreas distantes:

Ao movimento de horizontalização, sobrepõe-se outro, o da reciclagem de algumas áreas antigas e definição de novas zonas nobres com a abertura de vias capazes de dar suporte à verticalização residencial e comercial. O adensamento populacional, com maior uso do automóvel, implica em grandes investimentos públicos em alargamentos de ruas, viadutos, vias expressas, readaptação das redes de água e esgotos, energia elétrica, etc. (SEMEGHINI, 2006, p. 62).

Nos anos 1980, assim como ocorre nos anos 1950, o crescimento urbano do município de Campinas se dá de maneira esparsa; são loteadas áreas distantes da área urbanizada constituída anteriormente, reforçando a descontinuidade do tecido urbano que já vinha ocorrendo. Acredita-se, entretanto, que o motivo dessa dispersão é diferente. Nos anos 1980, esses loteamentos desconectados não têm como responsável somente a “especulação imobiliária”, como a verificada nos anos 1950, mas seguem uma lógica regional de implantação: a maioria dos loteamentos dos anos 1980 é implantada nas imediações de eixos rodoviários. Os loteamentos concentram-se principalmente nas imediações das rodovias Dom Pedro I, Adhemar de Barros (SP-340), Bandeirantes e Anhanguera (cf. Figura 6, p. 78).

A fragmentação do tecido urbano, presente no processo de expansão urbana de Campinas, ocorre não apenas na escala urbana, mas também na escala metropolitana⁴⁵. Mitica (2007), que estuda a dispersão da RMC, considera que a fragmentação é apenas uma característica do processo de dispersão, sendo necessário o estudo dos tecidos urbanos para a compreensão do fenômeno da dispersão. O autor aponta que a dispersão urbana é apenas uma fase de transição, visto que há uma tendência de união das áreas dispersas isoladas com a mancha principal. O processo de ocupação dos condomínios e loteamentos fechados, aqui estudado, expõe-nos como elementos do tecido urbano,

⁴⁵ Sobre a dispersão das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, ver Reis (2006); especificadamente sobre a RMC, ver Mítica (2007).

auxiliando na compreensão da dispersão urbana. Esses empreendimentos revelam características, que segundo Mitica (2007), são de tecidos urbanos dispersos: consideram os fluxos regionais, o transporte predominante e as alterações na valorização da terra. Cabe ressaltar que o autor coloca ainda que, mesmo quando esses tecidos urbanos dispersos são “incorporados” aos tecidos urbanos contínuos, eles mantêm suas características distintas de implantação.

Em 1989, a maior parte da área urbanizada da RMC⁴⁶ localiza-se na forma de uma mancha ao longo da Rodovia Anhanguera, configurando a conurbação dos seguintes municípios: Vinhedo, Valinhos, Sumaré, Nova Odessa, Americana e Santa Bárbara D'Oeste. Verifica-se, além dessa grande mancha de ocupação urbana, a conurbação entre Monte-Mor e Sumaré (onde hoje é Hortolândia). Esses seis municípios ocupam 47% do território da RMC e correspondem a 80% das áreas com urbanização densa e a 75% da área urbanizada como um todo. As áreas com urbanização baixa se concentram nas áreas norte e nordeste do município de Campinas e em Valinhos e Vinhedo, sendo áreas ocupadas majoritariamente por condomínios e loteamentos fechados horizontais das classes de renda média e alta. (SEMEGHINI, 2006, p. 65-68)

A maior parte das áreas parceladas nos anos 1980 constitui, nas próximas décadas, áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas. A partir dos anos 1980, a expansão urbana de Campinas passa a se caracterizar pela presença de grandes empreendimentos ao longo de eixos rodoviários, principalmente no entorno da Rodovia Dom Pedro I. São implantados condomínios horizontais fechados, loteamentos fechados, bem como *shopping centers* e conjunto de escritórios. (ver Mapa 10, p. 85 e Mapa 12, p. 91).

A partir de meados da década de 80, inicia-se nova fase de expansão urbana e de valorização imobiliária, mais voltada ao atendimento das classes média alta e alta, que são os chamados loteamentos fechados e condomínios, os quais foram se instalando nas regiões norte e leste, em áreas de terras mais valorizadas. (CANO e BRANDÃO, p. 126).

⁴⁶ Para esse estudo, Semeghini utiliza imagens de satélite (anos 1989, 1996 e 2000) sobrepostas à base cartográfica do IBGE.

Mapa 10 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 1980

A partir dos anos 1970, a área que configura o aglomerado urbano de Campinas passa por um processo de ocupação das áreas periféricas, desconcentrando a ocupação populacional da sede. Enquanto em 1970 mais da metade da população metropolitana se concentra no município de Campinas, em 2000 essa situação se inverte: a maioria da população, cerca de 60%, situa-se nas outras cidades da RMC. Essa alteração é bastante característica da metrópole campineira e indica a permeabilidade entre os espaços urbanos. Os municípios periféricos apresentam grande receptividade para a migração e para os investimentos econômicos. (FONSECA, DAVANZO e NEGREIROS, 2002, p. 105).

O ritmo de crescimento demográfico da RMC decresce de 3,50% a.a., na década de 1980, para 2,55% a.a., na década de 1990, mas o crescimento absoluto da RMC é de mais de 400 mil habitantes entre 1991 e 2000. Em 2000, quando é criada oficialmente a RMC, ela abrange cerca de 2,3 milhões de habitantes (censo de 2000). Como é observado em outras metrópoles brasileiras, o entorno metropolitano apresenta taxas de crescimento mais altas do que as da sede. Entre 1991 e 2000 Campinas apresenta 1,52% a.a. de taxa de crescimento e atinge cerca de 1 milhão de habitantes. (SEMEGHINI, 2006, p. 45-49).

Nas direções norte (Paulínia) e nordeste (Jaguariúna) de Campinas, a ocupação urbana apresenta características distintas da direção sudoeste, predominando as habitações para as classes média e alta e a localização de grandes centros de consumo regionais, como hipermercados e *shopping centers*. (SEMEGHINI, 2006, p. 65). Nessa direção, podem-se identificar três áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados em Campinas: Taquaral, Barão Geraldo e Alphaville. Também nos anos 2000, destaca-se a implantação do Shopping Parque Dom Pedro, no sentido norte do município. Esse empreendimento, com acesso direto através da Rodovia Dom Pedro I, apresenta escala e implantação urbana diferenciadas, exemplificando o processo de dispersão urbana de Campinas verificado por Mitica (2007) (cf. Figura 7 – Parque Dom Pedro Shopping, p. 87 e Mapa 11, p. 90).

Figura 7 – Parque Dom Pedro Shopping

Fonte: Google Earth - 2007.

É explícita a diferença de ocupação dos vetores sudoeste e nordeste em Campinas. Os fatores condicionantes desses vetores, assim como as características dessas áreas, estendem-se pela RMC. Segundo Semeghini (2006, p 65-66), os principais condicionantes de ocupação dos eixos norte e nordeste são a inauguração da Rodovia Dom Pedro I, a implantação da UNICAMP, da PUCC, da REPLAN e da Companhia de Desenvolvimento do Pólo de Alta Tecnologia de Campinas (CIATEC). A leste, em direção aos distritos de Sousas e Joaquim Egídio, observa-se também grande diferença em relação ao vetor sudoeste. Estão implantadas nessa direção grandes áreas institucionais, áreas agrícolas e zonas de preservação ambiental.

Nos anos 1990 é inaugurado o Shopping Galeria, já voltado para a escala regional, implantado com acesso direto através da Rodovia Dom Pedro, estando incluído num complexo que abrange escritórios e hotéis (cf. Mapa 11, p. 90). Semeghini (2006, p. 66), ao se referir à área leste do município de Campinas, afirma: “[...] trata-se aqui dos espaços mais nobres do município”. Cabe ressaltar que nessa região localizam-se as outras duas áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados: Gramado e Sousas. A partir dos dados do IBGE, verifica-se que essas áreas apresentam as maiores rendas dos responsáveis pelo domicílio e menores densidades de ocupação do município de Campinas. (ver Tabela 7, p. 103 e Tabela 23, p. 111). A quantidade significativa de condomínios e loteamentos fechados também é verificada nos municípios de Valinhos e Vinhedo, como se a “vocaço” da rea se estendesse para os municpios vizinhos:

A debilidade dos controles urbanísticos municipais relativos ao parcelamento e à ocupação do solo em alguns municípios, frente a controles mais rígidos em outros, somados às questões relativas ao preço da terra, bem como aos mecanismos de incentivo à implantação de empreendimentos, são elementos que, superpostos ao sistema viário regional, condicionaram a conformação da RMC. (SEMEGHINI, 2006, p. 66)

Em 1996, a distribuição das áreas da região de Campinas com urbanização baixa, média, alta e não residencial se mantém. Agora com oito municípios formando a conurbação metropolitana, o crescimento ocorre pelo acréscimo de novas áreas e pelo adensamento de áreas já urbanizadas. As áreas com urbanização baixa são as que mais aumentam proporcionalmente, destacando-se o crescimento de Campinas (principalmente na região sudoeste, além da Rodovia Bandeirantes) e de Hortolândia. No vetor sudoeste de Campinas, ocorre principalmente a incorporação de novas áreas distantes do núcleo principal, próximas às divisas com Monte Mor e Hortolândia. Em outras cidades, como Americana, Santa Bárbara, Nova Odessa, Sumaré, Hortolândia e Valinhos, áreas com urbanização média se adensam. No vetor norte/nordeste de Campinas e nos municípios de Jaguariúna, Santo Antônio de Posse e Holambra, destaca-se o aumento de grandes áreas não residenciais, que passam de 7 ha em 1989 para 132 ha em 1996. (SEMEGHINI, 2006, p. 67-68).

A área urbanizada da RMC atinge cerca de 72.000ha em 2000, o que corresponde a quase 20% do seu território. O ritmo de crescimento entre 1996 e 2000 é um pouco superior ao do período anterior, principalmente devido às seguintes cidades: Itatiba, Indaiatuba, Valinhos, Vinhedo e Americana. O crescimento de áreas com urbanização baixa é responsável por mais da metade do total (52,3%).

[...] o espraiamento da área urbanizada, nos anos 90 teve características e direções diferentes do processo de periferização dos anos 70. A incorporação de áreas mais afastadas, muitas delas localizadas fora dos perímetros urbanos municipais, viu-se intensificada através de loteamentos e condomínios horizontais de médio e alto padrão construtivo e baixa densidade. Esse padrão de urbanização continua a engendrar o aumento dos custos de implantação da infra-estrutura e de sua manutenção [...]. (SEMEGHINI, 2006, p. 68).

Nos anos 1990 e 2000, Campinas se expande principalmente no sentido sudoeste, embora também ocorram parcelamentos ao leste e ao norte. A sudoeste, a maioria dos loteamentos é implantada de maneira esparsa, gerando diversos vazios urbanos. A leste, os loteamentos ocorrem nas imediações da Rodovia Dom Pedro I e próximo ao Instituto Ecológico, ocupando vazios urbanos gerados pela ocupação anterior. Próximo ao Shopping Galleria, no sentido sudeste, ocorrem dois loteamentos – “Vila Verde”, “Anhumas”, os quais constituirão um loteamento fechado e um condomínio fechado respectivamente. Ao norte,

vários loteamentos são implantados de maneira desconectada, nas imediações da Rodovia SP-340 e no distrito de Barão Geraldo, gerando vazios urbanos. (cf. Mapa 11, p. 90).

Em toda a área sudoeste, parcelada nos anos 1990 e 2000, não ocorrem nem condomínios fechados nem loteamentos fechados. No entanto, a maioria dos loteamentos implantada ao norte e ao leste tem intenção ou se torna loteamento fechado através da Lei 8.736/96. A partir dos anos 1990, a expansão nos eixos leste e norte caracteriza-se pela predominância de loteamentos fechados. (cf. Mapa 10, p. 85).

Ainda nos anos 90, e, sobretudo a partir de sua segunda metade, novo fator passaria a condicionar a dinâmica urbana local e regional: o desmesurado aumento da violência. Com isso, situação que persiste até hoje, bairros inteiros com excelente infra-estrutura viram-se abruptamente desvalorizados, ruas e acessos viários passaram a ser obstaculizados pelos moradores e exacerbou-se ao extremo a verticalização e a formação de loteamentos fechados. (SEMEGHINI, 2006, p. 65)

Mapa 11 – Área Urbanizada de Campinas até a década de 2000

Mapa 12 – Áreas de Concentração de Condomínios e Loteamentos Fechados em Campinas nos anos 2000

A Inserção das favelas no município de Campinas

Como se pode observar no mapeamento das áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados e das áreas de favelas e ocupações, em Campinas há uma nítida divisão: nos sentidos norte, nordeste e leste localizam-se as cinco áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados identificadas e é no sentido oposto, no setor sudoeste, que a maioria das favelas⁴⁷ e ocupações do município se concentra. Também nos sentidos norte e leste situam-se as duas importantes universidades de Campinas – UNICAMP e o campus I da PUCC – e três dos quatro mais importantes *shopping centers* do município – Iguatemi, Galeria e Parque Dom Pedro⁴⁸. (cf. Mapa 13, p. 95).

A ocupação da população de baixa renda de Campinas está, segundo Ribeiro (2006, p. 28-37), caracterizada por três períodos distintos, que se relacionam com diferentes momentos de periferização. No primeiro período, entre 1945 e 1957, as favelas não são reconhecidas pela prefeitura como solução habitacional. Por volta de 1945, com a construção da Rodovia Anhanguera, inicia-se uma acentuada ocupação das suas margens, sendo parcelada uma área muito maior do que a correspondente à população municipal. A iniciativa privada, agindo principalmente na periferia do município, onde a fiscalização era menor, dava soluções para a população de baixa renda. “Assim, a primeira periferia da cidade é formada entre 1950 e 1964 e tem como marca a grande presença de loteamentos irregulares, em grandes extensões e com baixa densidade de ocupação” (FERNANDES citado por RIBEIRO, 2006, p. 31-32).

A formação da segunda periferia, entre 1964 e 1980, é marcada pelo surgimento das primeiras favelas no município de Campinas, ocupando principalmente áreas públicas ou áreas de lazer dos loteamentos centrais e dos loteamentos irregulares implantados anteriormente. Em 1965 a COHAB é fundada em Campinas, apresentando como solução a construção de conjuntos habitacionais de grande e médio porte para a classe de baixa renda. Nesse período, o estado constrói uma grande quantidade de unidades, principalmente nos setores sul, sudeste e sudoeste. Segundo Ribeiro (2006, p. 32), ocorre uma “política clara de segregação sócio-espacial, onde os empreendimentos públicos oferecidos como soluções habitacionais para baixa renda vão se localizar na mesma região onde a iniciativa privada já iniciava um processo de ocupação com loteamentos irregulares”.

⁴⁷ As áreas de favelas são localizadas a partir do mapa de Uso Real do Solo do Plano Diretor de 2006 do município de Campinas e da pesquisa de mestrado de Ribeiro (2006).

⁴⁸ Os Shoppings Iguatemi, Galeria e Dom Pedro, são inaugurados, respectivamente, no fim da década de 1970, na década de 1990 e na década de 2000.

A partir de 1980, com as ocupações organizadas de terras urbanas, inicia-se a formação da terceira periferia, ocorrendo a primeira ocupação na região oeste, próximo à Rodovia Bandeirantes. As ocupações, caracterizadas pela forma organizada, normalmente contam com um grande número de pessoas e ocorre em áreas privadas ou públicas. É nesse período que as regiões sudeste e sudoeste da cidade se consolidam como o lugar dos pobres. Nessas regiões, ocorre o maior número de ocupações, assim como os grandes empreendimentos habitacionais da COHAB. Destaca-se, dentre estes, o maior empreendimento da COHAB, os Distritos Industriais de Campinas (DICs), em 1986: 12 conjuntos, com 6.000 unidades habitacionais, construídos em 1986. (FERNANDES citado por RIBEIRO, 2006, p. 37)

Entre 1995 e 1997 há um aumento significativo no número de ocupações em Campinas. Os loteamentos, implantados de maneira irregular e não ocupados na década de 1950, também são ocupados nesse período. Assim, tem-se outra forma de ilegalidade urbana em Campinas, “[...] a ocupação organizada de loteamentos irregulares, constituindo uma sobreposição de ilegalidades.” (FERNANDES citado por RIBEIRO, 2006, p. 37).

Ao se observar o mapa de 1991 (cf. Figura 8, p.94), baseado na renda média nominal do responsável pelo domicílio em Campinas⁴⁹, confirma-se a distinção das duas porções da cidade de Campinas. A área sudoeste, além da Rodovia Anhanguera, é ocupada majoritariamente por responsáveis pelo domicílio que ganham até 3 salários mínimos, com uma parcela que recebe de 3 a 5 e de 5 a 10 salários mínimos. Por outro lado, na área do município entre as rodovias Anhanguera e Dom Pedro I, predominam os responsáveis pelo domicílio que ganham de 5 a 10 salários mínimos, destacando-se três das cinco áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, com a maioria dos responsáveis recebendo mais de 20 salários mínimos: Taquaral, Barão Geraldo e Gramado.

⁴⁹ Esse mapa é elaborado a partir de dados do IBGE de 1991 e está disponível no site: http://www.campinas.sp.gov.br/seplan/publicacoes/sumariodemog/mapas/renda_media.htm

Figura 8 – Mapa da Renda Média Nominal do Responsáveis pelo Domicílio em 1991

Fonte: Mapa elaborado pela SEPLAMA (PMC), a partir dos dados do IBGE (censo de 1991).

Mapa 13 – Favelas, Ocupações Irregulares e Áreas de Concentração de Condomínios e Loteamentos Fechados em Campinas nos anos 2000

CAPÍTULO IV – As áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas

Eixo Dom Pedro – nova direção da expansão urbana do Município de Campinas

Campinas, São Paulo e Belo Horizonte são três regiões metropolitanas em que a implantação de condomínios e loteamentos fechados ocorre predominantemente em áreas periféricas, o que implica em uma relação estrutural entre essas modalidades de empreendimentos e as rodovias. Em São Paulo, as rodovias Presidente Dutra, Ayrton Senna, Raposo Tavares e Castelo Branco dão acesso a diversos empreendimentos fechados. Costa (2006) detecta que, em Belo Horizonte, as rodovias Washington Luís (BR-40) e Estrada de Nova Lima (MG-30) são fundamentais na expansão do vetor sul, onde se concentram as moradias das classes média e alta. Parte significativa dos condomínios e loteamentos fechados articula-se com o centro de Belo Horizonte por essas rodovias. As rodovias BR-40 e MG-30 ligam a região sul de Belo Horizonte - ocupada majoritariamente pelas classes altas, mas já saturada - aos municípios de Nova Lima e Brumadinho, que também apresentam condomínios e loteamentos fechados em quantidade significativa.⁵⁰

Em Campinas, a maioria dos condomínios e loteamentos fechados, assim como *shopping centers* e conjuntos de escritórios, localiza-se nas imediações das rodovias Dom Pedro I, General Milton Tavares de Souza e Adhemar de Barros. Em alguns trechos, empreendimentos de caráter fechado têm acesso diretamente pelas rodovias, como é o caso do Shopping Parque Dom Pedro, na Rodovia Dom Pedro I⁵¹, ou do condomínio “Alphaville”, na Rodovia Adhemar de Barros. Esse conjunto de rodovias constitui um grande eixo de expansão que denominamos Eixo Dom Pedro. Nele, além das áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, localizam-se também três importantes *shopping centers* de Campinas: Iguatemi, Galeria e Parque Dom Pedro. Desde os anos 1970, indústrias, empresas (especialmente as voltadas para a alta tecnologia) e instituições de pesquisa de Campinas localizam-se nos principais eixos rodoviários regionais.

A Rodovia Dom Pedro I (SP-65), inaugurada em 1972, tem início na Rodovia Carvalho Pinto, em Jacareí, e termina na Rodovia Anhanguera, em Campinas. Por meio da Rodovia Dom Pedro I realiza-se a conexão do Vale do Paraíba com a RMC. Seu traçado cruza com a Rodovia Presidente Dutra, próximo a Jacareí, a Rodovia Fernão Dias, nas imediações de Atibaia e as rodovias Adhemar Pereira de Barros e General Milton Tavares,

⁵⁰ Ver Romero (1997), Salgado (2000) e Costa (2006).

⁵¹ Sobre grandes empreendimentos ao longo da Rodovia Dom Pedro I, ver Mitica (2007).

em Campinas. Na RMC, a Rodovia Dom Pedro I articula-se à Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira, que liga as áreas norte e leste de Campinas, e aos municípios de Valinhos e Vinhedo⁵², os quais também apresentam grande concentração de condomínios e loteamentos fechados. Dessa maneira, ocorre uma ocupação por condomínios e loteamentos fechados que se estende desde o Eixo Dom Pedro até os municípios de Valinhos e Vinhedo. Os sentidos de expansão norte, nordeste e leste do município de Campinas, nas imediações da Rodovia Dom Pedro I, configuram, segundo Fonseca, Davanzo e Negreiros (2002, p. 59), áreas ocupadas predominantemente pelas classes média e alta de Campinas:

As áreas com urbanização baixa estão mais concentradas em Campinas (região N-NE principalmente), Valinhos e Vinhedo, com características bastante semelhantes nos três municípios, isto é, são principalmente condomínios e loteamentos fechados horizontais, destinados à população de renda média e alta. (FONSECA, DAVANZO E NEGREIROS, 2002, p. 62).

A Rodovia General Milton Tavares de Sousa, que liga Campinas a Paulínia, apresenta importantes indústrias como REPLAN, Rhodia e Shell. Também é chamada de Rodovia Campinas-Paulínia ou Tapetão, servindo como ligação entre Campinas e a UNICAMP e a REPLAN. A Rodovia Adhemar de Barros (SP-340) liga Campinas a Mococa, e, a partir de Mococa, dá acesso ao sul de Minas Gerais (cf. Figura 9).

⁵² A Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira, também conhecida como anel viário, é projetada para fazer a conexão entre as rodovias Anhanguera, Dom Pedro I e Bandeirantes. Em 2001, apenas a conexão entre a Anhanguera e a Dom Pedro I foi construída.

Figura 9 – Malha Rodoviária do Estado de São Paulo

Fonte: Ministério dos Transportes.

Os eixos rodoviários têm destacado papel nos processos de expansão urbana das áreas metropolitanas paulistas desde a década de 1970. A partir de estudos das áreas metropolitanas de Campinas, Baixada Santista e Vale do Paraíba, Reis (2006) aponta as seguintes características do processo de urbanização no Estado de São Paulo: o esgarçamento crescente dos tecidos nas áreas periféricas; a constituição de nebulosas de núcleos urbanos e bairros isolados em meio ao campo, formando uma área ou conjunto de áreas metropolitanas; as alterações no transporte diário intrametropolitano, que transformam vias inter-regionais em grandes vias expressas; a grande propagação de modos de vida metropolitanos, também dispersos por áreas ou sistemas de áreas metropolitanas. Outra característica das alterações do tecido urbano é a implantação de empreendimentos de grande porte, que se destinam a suprir as demandas das classes alta e média. Reis (2006) denomina esse processo de urbanização dispersa.

Para a dinâmica da dispersão urbana e da mobilidade, o transporte rodoviário de cargas e de passageiros é essencial. As rodovias viabilizam o transporte de cargas ponto a

ponto no processo dispersão da industrialização, assim como o transporte de passageiros em ônibus, linhas fretadas e vans, o que permite a regionalização do mercado de trabalho. Dessa forma, os eixos rodoviários desempenham um papel integrador:

A dispersão urbana é uma consequência do sistema rodoviário [...] As grandes rodovias permitiram a ampliação do mercado interno. Ao mesmo tempo, levaram à dispersão das indústrias, às grandes migrações da população rural e ao despovoamento dos campos; depois, à dispersão das áreas urbanas e à difusão dos modos de vida metropolitanos. (REIS, 2006, p 94 e 103)

Para Reis (2006), o “foco de interesse” deixa de ser o centro tradicional e passa a ser “[...] o sistema de vias, que dá acesso a várias regiões”(p. 89), pois a urbanização ocorre onde há infra-estrutura: não existem mais as tradicionais divisões entre zona urbana, suburbana e zona rural. Segundo o autor, “o urbano já não se concentra no interior das cidades” (p. 80); os condomínios e loteamentos fechados situam-se em áreas mais agradáveis, distantes das cidades; as indústrias e serviços concentram-se nas imediações das rodovias; vários centros universitários ficam fora das cidades e possuem serviços de linhas fretadas. “A cidade tradicional, de tecido contínuo, com limites razoavelmente definidos, já não é a regra. A cidade não morreu, nem desapareceu. Ela convive e se relaciona com um número cada vez maior de áreas dispersas [...]”.(p. 80-81). A dispersão urbana é consequência da descentralização industrial e também da crescente mobilidade da população. As áreas não homogêneas dispersas organizam-se de acordo com seus diferentes usos: as ocupações industriais situam-se ao longo dos eixos rodoviários, ou próximas a eles; as áreas residenciais localizam-se próximas aos principais entroncamentos rodoviários, ou em suas margens.

Nos loteamentos fechados entre Campinas e São Paulo, misturam-se residências de uso temporário e permanente. Muitas residências, a princípio de lazer, posteriormente se tornam permanentes. Segundo Reis (2006, p. 79), tudo indica que há um grande fluxo de famílias entre a RMSP e a área de Campinas. O autor coloca que, “muitas pessoas circulam de um setor para outro em carros particulares ou em ônibus fretados e vans, para ir a universidades, a shoppings, a seus locais de trabalho ou para voltar a seus condomínios e loteamentos fechados.”.

Villaça (1998) discute o motivo pelo qual o crescimento das cidades é atraído pelas vias regionais. O autor considera que vias regionais são as que surgem a partir de uma demanda extra-urbana. Da mesma forma, sua localização, embora em estreita relação com o tecido urbano, não é determinada por questões propriamente do município, como o fluxo urbano, e sim pelas demandas regionais que elas atendem. No entanto, essas vias influenciam no transporte intra-urbano e, por essa razão, atraem maior expansão urbana

nas suas imediações. Supondo duas áreas rurais, igualmente distantes do centro urbano e apresentando vias de mesma natureza, porém, com diferentes volumes de tráfego e características técnicas e operacionais também distintas, é possível afirmar que a via, cujo volume de tráfego é maior e apresenta melhor característica técnica, tende a receber transporte intra-urbano. Conseqüentemente, será a primeira área a ter ocupação urbana. As vias regionais de transporte são, segundo o autor, as mais relevantes na atração da expansão urbana⁵³.

A primeira conseqüência trazida por uma via regional⁵⁴ para os terrenos próximos é a melhoria de acessibilidade e, posteriormente, a sua valorização. Um terreno rural com acessibilidade, ou seja, que disponha de um sistema de transporte cujo preço seja condizente com o que pode ser pago pela demanda, transforma-o em potencialmente urbano. (VILLAÇA, 1998, p. 80-83). Devido à facilidade para concretizar o acesso, os automóveis e as rodovias geram uma expansão urbana diferente da provocada pela ferrovia, expansão mais rarefeita e menos nucleada.

O sistema interurbano de transporte, quando apresenta a possibilidade de oferecer transporte urbano de passageiros, atrai a ocupação urbana nos pontos acessíveis ou potencialmente acessíveis, visto que altera o valor de uso da terra, gerando uma oferta de novas localizações que são ocupadas por uma parte do excedente de população e atividades geradas a partir da cidade central em expansão. (Ibidem, p. 82).

O transporte ferroviário pouco se desenvolve na escala intra-urbana, sendo recusado pelas elites e deixado às camadas populares, que dependem cada vez mais de seus serviços precários⁵⁵. Quatro décadas após a implantação e difusão da indústria automobilística, os setores ferroviários ainda se destacam nos mapas físico e demográfico das metrópoles. Devido à dimensão das camadas populares e ao fato delas dependerem do transporte ferroviário suburbano, as metrópoles crescem mais no entorno das ferrovias⁵⁶. Até os anos 1970, as grandes vias regionais⁵⁷ no Brasil somente atraem as classes de baixa renda. No entanto, com a difusão do automóvel, algumas dessas vias passam a atrair também bairros de alta renda. (VILLAÇA, 1998, p. 85-106).

⁵³ Villaça (1998, p. 85) coloca que essa expansão não está necessariamente relacionada à localização das indústrias.

⁵⁴ Há casos extremos de vias que não influenciam na urbanização, como é o caso de alguns aeroportos, hidrovias e portos, mesmo que estes se localizem dentro das cidades, pois nem sempre dispõem de acesso ao transporte intra-urbano. Com a oferta de empregos surge uma demanda por transportes, a qual pode, eventualmente, interferir na estruturação intra-urbana. No caso das rodovias e ferrovias certamente é viabilizado o transporte urbano de passageiros.

⁵⁵ Segundo Villaça (1998), devido à precariedade do transporte ferroviário, a elite opta pelo centro urbano, área que depende do transporte por bondes.

⁵⁶ Para Villaça (1998), a proximidade do emprego industrial explica, em parte, o fato dos setores ferroviários serem ocupados majoritariamente pela classe baixa.

⁵⁷ As estradas rodoviárias complementam as linhas ferroviárias até a década de 1920. Apenas nessa década são realizadas obras rodoviárias importantes no sentido capital-interior, como a Rodovia São Paulo - Campinas, inaugurada em 1921. (NEGRI, 1996, p. 79).

Em Campinas, ao longo do Eixo Dom Pedro, onde se localizam áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, desenvolveram-se principalmente atividades de consumo regional, como *shopping centers*, hipermercados, além de indústrias de alta tecnologia, favorecidas pela proximidade com grandes centros de pesquisas, como a UNICAMP, instalada no fim dos anos 1960, o campus I da PUCC⁵⁸, fundado em 1973, o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento em Telecomunicações (CPqD), fundado em 1976 e o CenPRA⁵⁹, inaugurado em 1982.

Para a análise das cinco áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados do Eixo Dom Pedro são considerados os seguintes dados do IBGE: de 1991 - renda mensal do responsável pelo domicílio, cômodos por domicílio e pessoas por domicílio; de 2000 - responsáveis por domicílio segundo faixa de rendimento, condição de ocupação dos domicílios particulares e densidade populacional. Além disso, são consideradas as informações obtidas através da pesquisa em anúncios de jornais entre 2000 e 2004. A partir dos anúncios, foi possível extrair informações sobre tamanho dos lotes, número de quartos dos imóveis residenciais e algumas referências de localização citadas nos anúncios. A seguir, são analisadas as características de cada uma das áreas de concentração que se localizam ao longo do Eixo Dom Pedro.

⁵⁸ A Pontifícia Universidade Católica de Campinas é fundada em 1941. Entretanto, o Campus I, situado distante da malha urbana mais densa e próximo à Rodovia Dom Pedro I, é fundado em 1973.

⁵⁹ O CenPRA sucede o Centro Tecnológico para Informática (CTI) e tem como finalidade desenvolver e implementar pesquisas científicas e tecnológicas no setor de informática.

Gramado: a primeira concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas

A área Gramado abrange os seguintes bairros: Palmeiras, Notre Dame, Parque da Hípica, Sítios de Recreios Gramado, Chácaras Alto da Nova Campinas, situados a leste do município de Campinas. Contíguo a essa área, localiza-se o Shopping Iguatemi, implantado no ano de 1979. (Mapa 14).

Mapa 14 – Área de Concentração Gramado

A maior parte da área Gramado é parcelada nos anos 1970. Os loteamentos rurais fechados têm início nos anos 1970, os condomínios fechados começam a ser implantados a partir dos anos 1980 e os loteamentos fechados na área urbana, a partir dos anos 1990. Essa área caracteriza-se pela maior concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas. Estão implantados mais de 20 condomínios fechados, 8 loteamentos fechados aprovados através de decreto, além de 8 loteamentos protocolados

para fechamento⁶⁰. Desde os anos 1980, Gramado pode ser identificada como local de concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas.

Em Gramado, alguns condomínios ocorrem em lotes; dessa maneira, alguns loteamentos contêm vários condomínios. No loteamento “Sítios de Recreio Gramado”, onde se concentram os condomínios fechados dessa área, há ruas inteiramente cercadas por condomínios, constituindo-se em “ruas de muros”, conforme pode ser observado na foto da Rua Elizeu Teixeira de Camargo.

Figura 10 – “Rua de muros” /Rua Elizeu Teixeira de Camargo /Área Gramado

Este é um trecho da Rua Elizeu Teixeira de Camargo “cercada” por muros, rua que acaba sem pavimentação e sem balão de retorno (*cul-de-sac*), contrariando a legislação municipal de parcelamento do solo (6.031/88). No lado direito da foto, temos a entrada do Condomínio “Santander”, no esquerdo, o muro de outro condomínio.

Fonte: arquivo pessoal – 2004 (parte do levantamento realizado junto com o grupo PET da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUCC).

No que se refere à renda, em 1991, a renda média mensal do responsável pelo domicílio na área Gramado é 27,7 salários mínimos (S. M.), enquanto a renda média para o município de Campinas é de 7,5 S. M. (cf. Tabela 7, p. 103). Ao analisar os bairros que compõem a área de concentração Gramado, destacam-se Notre Dame, Alto da Nova Campinas e Gramado, cuja renda média mensal do responsável pelo domicílio chega a 33,0 S. M. em 1991. Ou seja, nesses bairros a renda mensal do responsável pelo domicílio chega a ser mais de quatro vezes maior do que a renda média do município. (cf. Tabela 8, p. 104)⁶¹

⁶⁰ As quantidades de condomínios e loteamentos fechados citadas referem-se ao levantamento realizado em janeiro de 2006. A quantidade de loteamentos fechados aprovados permanece a mesma em 2007, pois não houve mais aprovações na PMC. Entretanto, as quantidades de condomínios fechados e de loteamentos protocolados com vistas ao fechamento podem ter aumentado.

⁶¹ Os dados da Unidade Territorial Básica (UTB) 38 (Notre Dame, Alto da Nova Campinas, Gramado) e da UTB 38A (Bairro das Palmeiras) são utilizados para análise da área Gramado, pois as áreas dessas UTBs assemelham-se à área de concentração de condomínios e loteamentos fechados denominada Gramado.

Tabela 7 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Área de Concentração Gramado

Área	Renda Média (S.M.)
Gramado	27,7
Sousas	9,2
Taquaral	10,4
Barão Geraldo	16,5
Alphaville	6,2
Município de Campinas	7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE.

Tabela 8 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Bairros de Gramado

UTB	Bairros	Renda Média (S.M.)
38	Notre Dame, Alto da Nova Campinas, Gramado	33,0
38A	Bairro das Palmeiras	22,3
Área Gramado		27,7
Município de Campinas		7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE

Os dados de 2000 permitem caracterizar melhor a população residente nessa área de concentração. Como se pode observar na tabela, 70,6% dos responsáveis pelo domicílio têm renda mensal superior a 20 S. M., enquanto a média municipal é de 12,6% (cf. Tabela 9). No interior da área Gramado, o bairro das Palmeiras⁶², que é um loteamento aprovado como fechado em 2000, apresenta a maior porcentagem de responsáveis pelo domicílio com renda mensal acima de 20 S. M., 74,6%, maior não apenas em relação à área Gramado, mas em relação a todos os outros bairros do município de Campinas em 2000. (cf. Tabela 10, p. 105).

Tabela 9 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Área de Concentração Gramado

Áreas de Concentração	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
Gramado	1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Sousas	4.326	18,2	12,4	20,1	19,9	28,3	2,7
Taquaral	11.143	12,8	9,8	19,8	25,4	29,3	3,1
Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	12,0	20,4	42,7	4,1
Alphaville	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Município de Campinas	283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

⁶² O bairro das Palmeiras constitui um loteamento aprovado como fechado em 2000, conforme se pode observar na tabela Tabela 53, p. 154.

Tabela 10 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Bairros de Gramado

UTB	Bairros	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
38	Notre Dame, Alto da Nova Campinas, Gramado	926	6,3	5,3	6,0	13,1	66,6	2,6
38A	Bairro das Palmeiras	342	1,2	1,5	4,7	17,0	74,6	1,5
Área Gramado		1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Município de Campinas		283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Na área de concentração Gramado, em 1991, o número médio de cômodos por domicílio é de 11,3 e o número médio de pessoas por domicílio é de 4,1, enquanto as médias do município de Campinas são, respectivamente, 5,5 e 6,8. Dentro da área Gramado, os bairros Notre Dame, Alto da Nova Campinas e Gramado apresentam média de 11,7 cômodos por domicílio, o índice mais alto em relação aos outros bairros do município de Campinas. (cf. Tabela 11).

Tabela 11 - Cômodos por domicílio e pessoas por domicílio – 1991 / Área de Concentração Gramado

Áreas	Total	Cômodos/ Domicílio	Pessoas/ Domicílio
Gramado	697	11,7	4,1
Sousas	2.452	6,1	3,4
Taquaral	9.601	7,3	3,8
Barão Geraldo	2.863	9,4	4,0
Alphaville	335	5,7	3,9
Município de Campinas	229.010	5,5	6,8

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – FIBGE.

Comparando os indicadores de Gramado com os das demais áreas de concentração, pode-se afirmar que Gramado apresenta, em 1991, a maior renda média mensal dos responsáveis pelo domicílio e o maior número de cômodos por domicílio. Em relação à média de pessoas por domicílio, pode-se observar que em todas as áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados a média é inferior à referente ao município, variando de 3,4 a 4,1.

Quanto às condições de ocupação dos domicílios, em 2000, na área Gramado, 85,4% dos domicílios são próprios, dos quais 73,7% já quitados. Enquanto a média de habitações alugadas no município é de 17,7%, na área Gramado é muito inferior - 8,7%. (cf. Tabela 12).

Tabela 12 – Condições de Ocupação dos domicílios particulares – 2000 / Área de Concentração Gramado

Áreas de Concentração	CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO				
	Próprio			Alugado	Outro
	Total	Quitado	Em Aquis.		
Gramado	85,4%	73,7%	11,7%	8,7%	5,9%
Sousas	77,1%	69,2%	7,9%	12,1%	10,7%
Taquaral	69,9%	62,4%	7,5%	24,5%	5,6%
Barão Geraldo	78,6%	67,4%	11,2%	14,1%	7,6%
Alphaville	80,1%	75,7%	4,4%	10,9%	9,9%
Município de Campinas	69,6%	57,2%	12,4%	17,7%	12,6%

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

O padrão diferenciado de Gramado é confirmado pelos dados de densidade: enquanto a média municipal é de 122,8 hab/ha, em Gramado é quase a metade – 65,55 hab/ha, conforme se observa na Tabela 13:

Tabela 13 – Densidade Populacional – 2000 / Área de Concentração Gramado

Áreas	População	Área (km²)	Densidade (hab/ha)
Gramado	4.817	7,35	65,5
Sousas	15.075	18,39	82,0
Taquaral	35.337	11,94	295,9
Barão Geraldo	14.166	12,44	113,9
Alphaville	3.861	10,04	38,5
Município de Campinas	969.386	789,50	122,8

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

Em relação às outras áreas de concentração, Gramado destaca-se em 2000, com a maior porcentagem de responsáveis por domicílio com renda acima de 20 S. M., o maior percentual de habitações próprias, o menor percentual de habitações alugadas e a segunda menor densidade populacional.

Ao se analisar os anúncios de jornais veiculados entre 2000 e 2004, pode-se observar que, em Gramado, a área dos terrenos à venda varia de 980m² a 5.700m² e os valores, de R\$ 170.000,00 a R\$ 900.000,00. Considerando o preço por m², o valor de venda de um terreno varia entre R\$ 43,86/m² e R\$ 330,00/m². (cf. Tabela 14). Quanto ao valor de venda de residências de condomínios na área Gramado, o preço varia entre R\$ 270.000,00 e R\$ 1.200.000,00, e a área das casas, entre 230 m² e 809m², sendo que quase todas as residências apresentam 3 ou 4 suítes. O preço por m² das residências varia de R\$ 865,27/m² a R\$ 1.826,48/m². (cf. Tabela 15). O valor do aluguel de residências em Gramado varia de R\$ 1.900,00 a R\$ 2.500,00 por mês, e a maioria delas apresenta 3 quartos e 1 suíte (cf. Tabela 16).

Tabela 14 – Valor de terrenos ofertados em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Gramado

Nome	Área do Terreno (m²)	Preço (R\$)	Preço por m²
Cond. Alto N. Campinas	5.700	250.000,00	43,86
Cond. Chácara Gramado	5.325	250.000,00	46,95
Cond. Fech. Pq. Hípica	1.000	330.000,00	330,00
Cond. Fechado	980	170.000,00	173,47
Cond. Fechado Gramado	1.200	180.000,00	150,00
Chác. Alto Nova Cps.	5.000	900.000,00	180,00

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tabela 15 – Valor de venda de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Gramado

Nome	Área da Casa (m²)	Preço (R\$)	Preço por m² (casa)	Nº de Suítes
Px. Alto N.	340	300.000,00	882,35	-
Cond. Pq. Hípica	270	270.000,00	1.000,00	3
Gramado	270	280.000,00	1.037,37	-
Gramado	809	700.000,00	865,27	4
Beto Daniel –	360	330.000,00	916,67	3
Beto Daniel –	433	780.000,00	1.801,38	4
Beto Daniel –	270	270.000,00	1.000,00	-
Cond. Santa	550	800.000,00	1.454,54	3
Cond. Gramado	230	280.000,00	1.217,39	-
Cond. Villa Verde	657	1.200.000,00	1.826,48	4

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tabela 16 – Valor de Aluguel de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Gramado

Nome	Aluguel (R\$)	Nº de Quartos	Nº de Suítes
Gramado	2.220,00	4	-
Gramado	2.500,00	3	-
Gramado	2.500,00	-	-
Gramado	2.100,00	3	1
Gramado	2.500,00	-	-
Piccoloto	2.200,00	3	1
Fsauan	2.500,00	3	1
Cond. Fechado-Gramado	1.900,00	4	1

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

A área Gramado caracteriza-se por ser a maior concentração de condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas. Gramado era inicialmente ocupada por chácaras de recreio; depois dos anos 1970, passa a ser ocupada por condomínios e loteamentos fechados, processo que já se torna bastante intenso nos anos 1980. A área se destaca em 2000, com mais de 70% dos responsáveis pelo domicílio com salário superior a 20 S. M. O alto padrão de Gramado é confirmado pela baixa densidade populacional e pelo alto percentual de habitações próprias.

Sousas – a expansão de Gramado com um padrão diferenciado

A área Sousas situa-se a leste do município de Campinas, no distrito de mesmo nome, e abrange os loteamentos “São Conrado”, “Jardim Botânico” e a área contida entre eles. Sousas localiza-se na mesma direção da área Gramado, um pouco mais ao leste da mesma; a Av. Dr. Heitor Penteado conecta as duas áreas de concentração. O distrito de Sousas é fundado em 1830 e está situado a aproximadamente 15km do centro do município. (cf. Mapa 15).

Mapa 15 – Área de Concentração Sousas

O distrito de Sousas é parcelado a partir dos anos 1960, e a maior parte da área ocupada por condomínios e loteamentos fechados do distrito é loteada nos anos 1980. Os condomínios e loteamentos fechados em área urbana⁶³ em Sousas começam a ser implantados a partir dos anos 1990 e na década seguinte já se pode observar a concentração dessas modalidades⁶⁴. Devido à localização da área Sousas, aos períodos de implantação de condomínios e loteamentos fechados e à concentração desses

⁶³ Sousas não apresenta loteamentos aprovados como rurais fechados.

⁶⁴ Essas informações foram obtidas a partir de dados da PMC. No entanto, acredita-se que alguns empreendimentos, como o loteamento “São Conrado”, sejam implantados com características de loteamento fechado nos anos 1980, antes da aprovação da Lei 8.736/96, que regulamenta esse tipo de empreendimento.

empreendimentos, podemos interpretá-la como uma extensão do processo de ocupação que ocorre na área Gramado.

O parcelamento de “São Conrado” em Sousas é aprovado em 1978 e constitui-se em um loteamento voltado para as classes de renda média alta e alta de Campinas, com mais de dois mil lotes (CAIADO E PIRES, 2006). Desde a concepção, esse empreendimento apresenta características diferenciadas, sendo anunciado em 1988 como “loteamento de alto padrão”, oferecendo inclusive segurança 24h, conforme se pôde observar em anúncios de jornal (cf. Figura 2, p. 29). Em 1990, há outro anúncio do loteamento fechado “São Conrado”, oferecendo: “controle em duas portarias” (cf. Figura 1, p. 29). Em 2000, “São Conrado” é aprovado como loteamento fechado, conforme se pode observar na Tabela 53, p. 154. O loteamento “Jardim Botânico” é anunciado em 1990 como “condomínio fechado”, oferecendo “segurança motorizada”. No entanto, nesse momento, o Jardim Botânico não é nem loteamento fechado, nem condomínio fechado. Em 2000, assim como o “São Conrado”, o “Jardim Botânico” é aprovado como loteamento fechado. Acredita-se que, anos antes da aprovação do decreto que permite o fechamento de áreas públicas para constituição de loteamentos fechados, esses empreendimentos já eram implantados como tal.

Quanto à renda, na área Sousas⁶⁵, em 1991, a média da renda do responsável pelo domicílio é de 9,2 S. M., enquanto a renda média do responsável para o município é de 7,5 S.M.. (cf. Tabela 17). Ao analisar os bairros que formam a área Sousas, os bairros São Conrado e Jardim Botânico apresentam, respectivamente, médias de 11,6 e 10,8 S. M., valores superiores à média dos outros bairros que constituem a área Sousas. (cf. Tabela 18, p. 110).

Tabela 17 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Área de Concentração Sousas

Área	Renda Média (S.M.)
Gramado	27,7
Sousas	9,2
Taquaral	10,4
Barão Geraldo	16,5
Alphaville	6,2
Município de Campinas	7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE.

⁶⁵ A área de concentração Sousas assemelha-se às áreas das UTBs 39 (São Conrado), 40 (Centro/ Sousas) e 41 (Jardim Botânico). A junção dos dados dessas Unidades, disponíveis no censo do IBGE, é utilizada para a análise da área Sousas.

Tabela 18 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Bairros de Sousas

UTB	Bairros	Renda Média (S.M.)
39	São Conrado	11,6
40	Centro / Sousas	5,0
41	Jd. Botânico	10,8
Área Sousas		9,2
Município de Campinas		7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE

Com relação aos dados de 2000, que apresentam os responsáveis de família de acordo com a faixa de rendimento, nota-se que Sousas - com 28,3% dos responsáveis com mais de 20 S. M. de renda mensal, apresenta mais do que o dobro da média municipal – 12,6%. Se for considerada a faixa de rendimento de responsáveis pelo domicílio que recebem entre 5 e 20 S. M., nota-se Sousas com cerca de 40% e Gramado com cerca de 20%, sendo a média municipal de 33,62%. (cf. Tabela 19).

Tabela 19 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Área de Concentração Sousas

Áreas de Concentração	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
Gramado	1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Sousas	4.326	18,2	12,4	20,1	19,9	28,3	2,7
Taquaral	11.143	12,8	9,8	19,8	25,4	29,3	3,1
Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	12,0	20,4	42,7	4,1
Alphaville	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Município de Campinas	283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Assim como ocorre em 1991, os bairros São Conrado e Jardim Botânico apresentam, em 2000, valores acima da média da área, com, respectivamente, 40,6% e 37,3% de responsáveis pelo domicílio com renda mensal acima de 20 S. M. De modo distinto, o Centro (formados por áreas abertas e fechadas) tem apenas 7,0% dos responsáveis pelo domicílio na mesma faixa, valor inclusive inferior à média municipal. (cf. Tabela 20).

Tabela 20 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salário mínimo) – 2000 / Bairros de Sousas

UTB	Bairros	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
39	São Conrado	1.049	9,4	6,4	15,7	25,1	40,6	2,8
40	Centro / Sousas	2.864	29,3	22,7	25,8	11,2	7,0	4,3
41	Jd. Botânico	413	15,7	8,2	18,9	23,5	37,3	1,0
Área Sousas		4.326	18,16	12,44	20,13	19,93	28,31	2,67
Município de Campinas		283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

No que se refere ao número de cômodos por domicílio, em 1991, a área Sousas apresenta média de 6,1, índice acima da média municipal – 5,5, entretanto, quase a metade do apresentado por Gramado – 11,7. Quanto ao número de pessoas por domicílio, Sousas

destaca-se com 3,4, índice mais baixo em relação às outras áreas de concentração e metade da média municipal – 6,8 (cf. Tabela 21).

Tabela 21 - Cômodos por domicílio e pessoas por domicílio – 1991 / Área de Concentração Sousas

Áreas	Total	Cômodos/ Domicílio	Pessoas/ Domicílio
Gramado	697	11,7	4,1
Sousas	2.452	6,1	3,4
Taquaral	9.601	7,3	3,8
Barão Geraldo	2.863	9,4	4,0
Alphaville	335	5,7	3,9
Município de Campinas	229.010	5,5	6,8

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – FIBGE.

Com relação às condições de ocupação em 2000, Sousas tem 77,1% de habitações próprias, sendo 69,2% destas já quitadas, enquanto a média municipal é de 69,6% de habitações próprias e 57,2% quitadas. O percentual de habitações alugadas em Sousas, 12,1%, é bastante inferior à média municipal, 17,7% (cf. Tabela 22).

Tabela 22 – Condições de Ocupação dos domicílios particulares – 2000 / Área de Concentração Sousas

Áreas de Concentração	CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO				
	Próprio			Alugado	Outro
	Total	Quitado	Em Aquis.		
Gramado	85,4%	73,7%	11,7%	8,7%	5,9%
Sousas	77,1%	69,2%	7,9%	12,1%	10,7%
Taquaral	69,9%	62,4%	7,5%	24,5%	5,6%
Barão Geraldo	78,6%	67,4%	11,2%	14,1%	7,6%
Alphaville	80,1%	75,7%	4,4%	10,9%	9,9%
Município de Campinas	69,6%	57,2%	12,4%	17,7%	12,6%

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

Em 2000, a densidade de Sousas, 65,5 hab/ha, assim como ocorre na área Gramado, é bastante inferior à média municipal – 122,8 hab/ha (cf. Tabela 23).

Tabela 23 – Densidade Populacional – 2000 / Área de Concentração Sousas

Áreas	População	Área (km²)	Densidade (hab/ha)
Gramado	4.817	7,35	65,5
Sousas	15.075	18,39	82,0
Taquaral	35.337	11,94	295,9
Barão Geraldo	14.166	12,44	113,9
Alphaville	3.861	10,04	38,5
Município de Campinas	969.386	789,50	122,8

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

A partir das informações obtidas dos anúncios de jornais de 2000 a 2004, percebe-se que, em Sousas, a área dos terrenos é inferior à de Gramado, variando de 700m² a 1.600m². Da mesma forma, os preços dos terrenos e o valor do m² são inferiores, variando, respectivamente, de R\$ 67.000,00 a R\$ 300.000,00 e de R\$ 25,71/m² a R\$ 240,00/m². Confirmando o padrão um pouco inferior dessa área em relação a Gramado, Sousas

também apresenta residências anunciadas entre R\$ 200.000,00 e R\$ 550.000,00, oferecendo 2 ou 3 quartos, enquanto em Gramado o preço das residências varia entre R\$ 270.000,00 e R\$ 1.200.000,00 e quase todas apresentam 3 ou 4 suítes.

Tabela 24 – Valor de terrenos ofertados em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Sosas

Nome	Área do Terreno (m²)	Preço (R\$)	Preço por m²
Sosas Park	1.600	300.000,00	187,50
Res. Arboreto	750	180.000,00	240,00
San Conrado	731	67.000,00	91,65
San Conrado	613	70.000,00	114,19
Arb. Jequitib.	700	200.000,00	25,71

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tabela 25 – Valor de venda de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Sosas

Nome	Preço (R\$)	Nº de Quartos	Nº de Suítes
Sosas Park	300.000,00	03	-
Alto Palmeiras	350.000,00	02	02
Sosas Park	300.000,00	02	01
Cond. A. Palmeiras	550.000,00	-	04
Cond. San Conrado	200.000,00	03	-

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

A área Sosas pode ser considerada uma extensão do processo que se inicia em Gramado, pois a ocupação por condomínios inicia-se nos anos 1990 e intensifica-se nos anos 2000. No entanto, há um padrão diferenciado: em 1991, Sosas apresenta média salarial do responsável pelo domicílio superior à média municipal, mas correspondendo a 1/3 da média de Gramado; em 2000, quanto ao percentual de responsáveis pelo domicílio que recebem mais que 20 S. M., Sosas apresenta menos da metade do índice apresentado por Gramado.

Taquaral – padrão semelhante a Sosas, mas com alta densidade

A área Taquaral, localizada na região norte do município de Campinas, contém os seguintes bairros: Parque Taquaral, Parque Alto Taquaral, Chácara Primavera, Jardim Prof. Tarcilla, Parque das Flores, Mansões Sto. Antônio e Fazenda Santa Cândida. Na área Taquaral situa-se o Parque Dom Pedro Shopping, implantado em 2002, (cf. Mapa 16). Essa área delimita-se na parte sul pela Lagoa do Parque Taquaral e na porção norte, pela Rodovia Dom Pedro I. O Parque Taquaral é proposto no Plano de Melhoramentos elaborado por Prestes Maia, aprovado em 1938. O Ato nº 118/38, que constitui o Plano de Melhoramentos, coloca: “Será formado o Parque do Taquaral, no cruzamento da Estrada de

Mogi-Mirim com o prolongamento da Avenida Barão de Itapura, à margem do lago existente [...]”. (BADARÓ, 1996, p. 80).

Mapa 16 – Área de Concentração Taquaral

Observando os mapas da área urbanizada de Campinas, verifica-se que a parte sul da área Taquaral, porção contígua à Lagoa do Taquaral, desenvolve-se na década de 1940; já a porção norte, delimitada pela Rodovia Dom Pedro I, inaugurada em 1972, expande-se no período entre as décadas de 1960 e 1980.

A área Taquaral é a primeira área onde surgem os condomínios fechados em Campinas. Estes começam a ser implantados na década de 1970. Os loteamentos fechados vão ocorrer nos anos 1990, quando já se identifica uma concentração desses empreendimentos. Nos anos 2000, mesmo período em que é implantado o Shopping Parque Dom Pedro, essa concentração se intensifica. A concentração apresenta tanto condomínios horizontais fechados, quanto loteamentos fechados, mas a quantidade de

condomínios é bastante superior. Há mais de 20 condomínios e 2 loteamentos fechados: um loteamento aprovado⁶⁶ e outro protocolado ao fechamento.

Como se pode observar em anúncios da década de 1980, a localização do Taquaral – “entre a Lagoa do Taquaral e o Campus da PUC” (cf. Figura 11) – é utilizada como propaganda para venda de condomínios fechados.

Figura 11 – Anúncio de Condomínio Fechado no Taquaral

Fonte: Correio Popular de Campinas / 3 de agosto de 1986.

Segundo Badaró (1996, p. 109), devido à proximidade do Parque, os bairros que constituem a área denominada Taquaral são, desde o início, ocupados pela população “nobre”, sendo essencialmente residenciais. O autor, ao tratar do desenvolvimento do município nos anos 1950, coloca que o Taquaral, proposto pelo Plano de Melhoramentos, desenvolve-se com “caráter residencial e sofisticado”.

⁶⁶ Na área Taquaral, o loteamento Parque Alto Taquaral é aprovado como fechado em 2000, mas em 2001 tem a sua permissão para fechamento suspensa.

No que se refere à renda, em 1991, a área Taquaral apresenta uma renda média mensal do chefe de família de 10,4 S.M., enquanto para o município de Campinas é de 7,5 S. M. (cf. Tabela 26). Considerando os bairros que compõem a área Taquaral, Primavera e Pq. Taquaral são os que têm a maior renda média mensal, que chega a 12,0 S. M.. (cf. Tabela 27)

Tabela 26 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Área de Concentração Taquaral

Área	Renda Média (S.M.)
Gramado	27,7
Sousas	9,2
Taquaral	10,4
Barão Geraldo	16,5
Alphaville	6,2
Município de Campinas	7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE.

Tabela 27 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Bairros de Taquaral

UTB	Bairros	Renda Média (S.M.)
24	Mansões de Sto. Antônio, Sta. Cândida	9,2
25	Primavera, Pq. Taquaral	12,0
27	Jd. N. S. Auxiliadora, Taquaral	9,9
Área Taquaral		10,4
Município de Campinas		7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE.

A partir dos dados de 2000, pode-se observar que, na área Taquaral, 29,3% dos responsáveis pelo domicílio têm renda mensal superior a 20 S. M., valor muito próximo ao apresentado por Sousas - 28,3%, e menos da metade do apresentado por Gramado - 70,6%. Cerca de 45,2% dos responsáveis pelo domicílio possuem renda mensal entre 5 e 20 salários mínimos, percentual elevado em relação ao município, que tem 33,6%. Já a área Gramado apresenta cerca de 20,4% dos responsáveis pelo domicílio com essa faixa de rendimento. Pode-se observar também que o percentual de responsáveis pelo domicílio na área Taquaral com renda entre 5 e 10 S. M. é de 19,8%, pouco menor do que a média municipal - 20,7% (cf. Tabela 28).

Tabela 28 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Área de Concentração Taquaral

Áreas de Concentração	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
Gramado	1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Sousas	4.326	18,2	12,4	20,1	19,9	28,3	2,7
Taquaral	11.143	12,8	9,8	19,8	25,4	29,3	3,1
Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	12,0	20,4	42,7	4,1
Alphaville	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Município de Campinas	283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Considerando os bairros Mansões de Sto. Antônio, Sta. Cândida, Primavera, Pq. Taquaral, Jd. N. S. Auxiliadora e Taquaral, observam-se índices bastante próximos quanto à faixa de rendimento, destacando-se os bairros Mansões de Sto. Antônio e Sta. Cândida, que apresentam 35,9% de responsáveis de domicílio com renda superior a 20 S. M. e 30,4% com renda entre 10 e 20 S. M.. (cf. Tabela 29).

Tabela 29 – Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Bairros de Taquaral

UTB	BAIRROS	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
24	Mansões de Sto. Antônio, Sta. Cândida	1987	9,7	6,4	14,5	30,4	35,9	3,3
25	Primavera, Pq. Taquaral	2563	14,9	11,4	21,5	21,8	27,3	3,1
27	Jd. N. S. Auxiliadora, Taquaral	6593	13,4	11,4	23,3	24,1	24,8	3,0
Área Taquaral		11.143	12,7	9,8	19,8	25,4	29,3	3,1
Município de Campinas		283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 - IBGE

Em 1991, a área de concentração Taquaral apresenta médias de 7,3 cômodos por domicílio e 3,8 pessoas por domicílio. Já no município de Campinas, a média de cômodos por domicílio é inferior - 5,5 e a média de pessoas por domicílio é superior - 6,8. (cf. Tabela 30).

Tabela 30 - Cômodos por domicílio e pessoas por domicílio – 1991 / Área de Concentração Taquaral

Áreas	Total	Cômodos/ Domicílio	Pessoas/ Domicílio
Gramado	697	11,7	4,1
Sousas	2.452	6,1	3,4
Taquaral	9.601	7,3	3,8
Barão Geraldo	2.863	9,4	4,0
Alphaville	335	5,7	3,9
Município de Campinas	229.010	5,5	6,8

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – FIBGE.

Ao analisar os dados referentes às condições de ocupação dos domicílios em 2000, observa-se que, na área Taquaral, 69,9% dos domicílios são próprios, percentual próximo ao do município de Campinas, que é de 69,6%. Os domicílios alugados na área Taquaral

representam 24,5% do total, enquanto que no município de Campinas 17,7% dos domicílios são alugados. Assim, pode-se observar que a área Taquaral apresenta percentual de domicílios alugados superior em relação às áreas de concentração e ao município de Campinas. (cf. Tabela 31).

Tabela 31 – Condições de Ocupação dos domicílios particulares – 2000 / Área de Concentração Taquaral

Áreas de Concentração	CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO				
	Próprio			Alugado	Outro
	Total	Quitado	Em Aquis.		
Gramado	85,4%	73,7%	11,7%	8,7%	5,9%
Sousas	77,1%	69,2%	7,9%	12,1%	10,7%
Taquaral	69,9%	62,4%	7,5%	24,5%	5,6%
Barão Geraldo	78,6%	67,4%	11,2%	14,1%	7,6%
Alphaville	80,1%	75,7%	4,4%	10,9%	9,9%
Município de Campinas	69,6%	57,2%	12,4%	17,7%	12,6%

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

Com uma densidade populacional de 295,9 hab/ha em 2000, a área Taquaral se destaca do município de Campinas, que apresenta 122,8 hab/ha. Entre as áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, a área Taquaral é a única que apresenta densidade acima da média municipal (cf. Tabela 32).

Tabela 32 – Densidade Populacional – 2000 / Área de Concentração Taquaral

Áreas	População	Área (km²)	Densidade (hab/ha)
Gramado	4.817	7,35	65,5
Sousas	15.075	18,39	82,0
Taquaral	35.337	11,94	295,9
Barão Geraldo	14.166	12,44	113,9
Alphaville	3.861	10,04	38,5
Município de Campinas	969.386	789,50	122,8

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

A partir da análise de anúncios de jornais veiculados no período de 2000 a 2004, observa-se que na área Taquaral as residências apresentam entre 120 m² e 470 m² e têm valor entre R\$ 160.000,00 e R\$ 380.000,00. Tanto a área quanto o valor dos imóveis são inferiores aos apresentados por Sousas, que, por sua vez, são inferiores aos índices de Gramado. (cf. Tabela 33, p. 118).

Tabela 33 – Valor de venda e área de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Taquaral

Nome	Área da Casa (m²)	Preço (R\$)	Preço por m² (casa)	Nº de Suítes	Nº de Quartos
Pq. Taquaral	460	380.000,00	826,09	03	
Cond. Fech. Pq. Taquaral	470	380.000,00	808,51	03	
Pq. Taquaral	450	380.000,00	844,44	-	-
Alto Taquaral		160.000,00			03
Condomínio Fechado		250.000,00		-	-
Condomínio Casas de Itália	120			03	01
Condomínio Parque do Lago	120			03	01
Condomínio Parque D. Pedro	160			04	01

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tanto Taquaral quanto Gramado apresentam, em 2000, percentuais semelhantes de responsáveis com renda acima de 20 salários mínimos e entre 5 e 20 S. M. Quanto ao índice de habitações próprias em 2000, Taquaral tem percentual inferior a Sousas, que, por sua vez, é inferior a Gramado. Com relação à densidade populacional em 2000, Taquaral tem destaque, com densidade mais de três vezes maior que a de Sousas e mais de quatro vezes maior que a de Gramado. A alta densidade de Taquaral é reflexo da sua localização: a área está inserida em um tecido urbano já bastante ocupado em 2000, quando o processo de ocupação por condomínios fechados se intensifica. Portanto, no Taquaral os condomínios apresentam pequenas dimensões e há também outros tipos de ocupação, situação bastante diferente da que ocorre em Gramado, onde predominam os condomínios fechados.

Barão Geraldo – área que se forma gradativamente desde os anos 1970

A área de concentração que denominamos Barão Geraldo compreende os bairros Guará, Cidade Universitária e Vale das Garças, situados no distrito de Barão Geraldo, no norte do município. Essa área localiza-se nas imediações da Rodovia Milton Tavares de Sousa, que liga Campinas a Paulínia. Barão Geraldo é elevado a distrito em 1953 e sedia importantes instituições como a UNICAMP, PUCC, CPqD, o Laboratório Nacional de Luz Síncroton (LNLS), além do Hospital das Clínicas e do Pólo de Alta Tecnologia⁶⁷.

⁶⁷ O Pólo de Alta Tecnologia é formado pelas seguintes instituições de Pesquisa: Unicamp, PUCC, CPqD, LNLS, além de indústrias ligadas a alta tecnologia, como a HP, IBM (informática), Lucent, Motorola e Siemens.

Mapa 17 – Área de Concentração Barão Geraldo

A maior parte da área Barão Geraldo é loteada entre os anos 1960 e 1970. Os loteamentos rurais fechados são implantados nos anos 1970, os condomínios fechados são implantados a partir dos anos 1980 e os loteamentos fechados em área urbana, a partir dos anos 1990. Uma pequena concentração desses empreendimentos pode ser identificada a partir dos anos 1980, e é a partir dos anos 2000 que a concentração da área Barão Geraldo torna-se evidente.

Barão Geraldo conta com 11 condomínios fechados, 1 loteamento fechado e 5 loteamentos protocolados para o fechamento. Cabe ressaltar que, entre os 5 pedidos de fechamento, há 1 pedido do “Residencial Parque Rio das Pedras”, que é aprovado segundo a Lei Municipal 4.368, que regulamenta os “loteamentos rurais fechados” e que vigora entre 1974 e 1980. Atualmente o processo de pedido de fechamento desse loteamento encontra-se na PMC; os técnicos não contam com parâmetros para a aprovação de um loteamento que foi aprovado como loteamento rural fechado e que agora está implantado de forma fechada em área urbana⁶⁸, conforme se pode observar na figura a seguir.

⁶⁸ Informação obtida em 2006, através de entrevista com técnicos da Coordenadoria de Parcelamento do Solo da PMC.

Figura 12 – Loteamento Fechado Parque Rio das Pedras

Fonte: arquivo pessoal – janeiro de 2006.

Quanto à renda média mensal dos responsáveis pelo domicílio, a área Barão Geraldo⁶⁹ apresenta, em 1991, média de 16,5 S. M., valor superior ao apresentado pelas áreas Sousas (9,2 S. M.) e Taquaral (10,4 S. M.), e bastante inferior ao apresentado por Gramado (27,7 S. M.), conforme pode ser observado na Tabela 34. Ao considerar os bairros que compõem a área Barão Geraldo, percebem-se valores distintos: enquanto a Cidade Universitária destaca-se com média de 21,5 S. M., o bairro Guará apresenta 11,5 S. M. (cf. Tabela 35).

Tabela 34 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Área de Concentração Barão Geraldo

Área	Renda Média (S.M.)
Gramado	27,7
Sousas	9,2
Taquaral	10,4
Barão Geraldo	16,5
Alphaville	6,2
Município de Campinas	7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE.

Tabela 35 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Bairros de Barão Geraldo

UTB	Bairros	Renda Média (S.M.)
2	Guará	11,5
5	Cidade Universitária	21,5
Área Barão Geraldo		16,5
Município de Campinas		7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE

Em 2000, os dados de renda apresentam o percentual de responsáveis pelo domicílio por faixa de rendimento. Barão Geraldo tem 42,7% dos responsáveis com mais de 20 S.M. de renda mensal, valor superior a Sousas e Taquaral, que apresentam 28,3% e

⁶⁹ Para análise dos dados sócio-econômicos (IBGE) da área Barão Geraldo são utilizados os dados das UTBs 2 (Guará) e 5 (Cidade Universitária), por apresentarem área semelhante à área de concentração Barão Geraldo.

29,3%, respectivamente, e inferior a Gramado, com 70,6%. (cf. Tabela 36). Entre os bairros que compõem a área Barão Geraldo, o Cidade Universitária⁷⁰ tem 53,5% dos responsáveis pelo domicílio com renda superior a 20 S. M. e o Guará apresenta 31,86%. (cf. Tabela 37).

Tabela 36 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Área de Concentração Barão Geraldo

Áreas de Concentração	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
Gramado	1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Sousas	4.326	18,2	12,4	20,1	19,9	28,3	2,7
Taquaral	11.143	12,8	9,8	19,8	25,4	29,3	3,1
Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	12,0	20,4	42,7	4,1
Alphaville	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Município de Campinas	283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Tabela 37 – Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salário mínimo) – 2000 / Bairros de Barão Geraldo

UTB	BAIRROS	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
2	Guará	1381	16,1	11,4	17,7	18,4	31,9	4,4
5	Cidade Universitária	2609	3,1	4,6	12,4	22,5	53,5	3,9
	Área Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	12,0	20,4	42,7	4,1
	Município de Campinas	283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Em 1991, a média de cômodos por domicílio em Barão Geraldo é de 9,4, índice superior à média municipal, de 5,5, e o segundo maior em relação às outras áreas de concentração. Quanto ao número de pessoas por domicílio, Barão Geraldo tem média de 4,0 e o município, média de 6,8. (cf. Tabela 38).

Tabela 38 - Cômodos por domicílio e pessoas por domicílio – 1991 / Área de Concentração Barão Geraldo

Áreas	Total	Cômodos/ Domicílio	Pessoas/ Domicílio
Gramado	697	11,7	4,1
Sousas	2.452	6,1	3,4
Taquaral	9.601	7,3	3,8
Barão Geraldo	2.863	9,4	4,0
Alphaville	335	5,7	3,9
Município de Campinas	229.010	5,5	6,8

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – FIBGE.

No que se refere às condições de ocupação, em 2000, Barão Geraldo tem 78,6% de habitações próprias, sendo 67,4% quitadas. Esses índices são bastante semelhantes aos apresentados por Sousas - 77,1% de habitações próprias e 69,2% quitadas. O município apresenta índices inferiores - 69,6% de habitações próprias e 57,2% de habitações quitadas. (cf. Tabela 39).

⁷⁰ O bairro Cidade Universitária é formado por um loteamento que protocola em 2000 o pedido de fechamento. (cf. Tabela 54 – Loteamentos Fechados Protocolados (Lei Municipal 8736/96), p. 155).

Tabela 39 – Condições de Ocupação dos domicílios particulares – 2000 / Área de Concentração Barão Geraldo

Áreas de Concentração	CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO				
	Próprio			Alugado	Outro
	Total	Quitado	Em Aquis.		
Gramado	85,4%	73,7%	11,7%	8,7%	5,9%
Sousas	77,1%	69,2%	7,9%	12,1%	10,7%
Taquaral	69,9%	62,4%	7,5%	24,5%	5,6%
Barão Geraldo	78,6%	67,4%	11,2%	14,1%	7,6%
Alphaville	80,1%	75,7%	4,4%	10,9%	9,9%
Município de Campinas	69,6%	57,2%	12,4%	17,7%	12,6%

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

Pode-se observar que, em 2000, a densidade demográfica de Barão Geraldo é a segunda maior entre as áreas de concentração – 113,3 hab/ha, perdendo somente para a área Taquaral, com 295,9 hab/ha – e pouco inferior à densidade demográfica apresentada no município de Campinas - 122,8 hab/ha. (cf. Tabela 40).

Tabela 40 – Densidade Populacional – 2000 / Área de Concentração Barão Geraldo

Áreas	População	Área (km²)	Densidade (hab/ha)
Gramado	4.817	7,35	65,5
Sousas	15.075	18,39	82,0
Taquaral	35.337	11,94	295,9
Barão Geraldo	14.166	12,44	113,9
Alphaville	3.861	10,04	38,5
Município de Campinas	969.386	789,50	122,8

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

No período de 2000 a 2004, pode-se observar, a partir da análise de anúncios de jornais, que na área Barão Geraldo os terrenos têm de 300m² a 1.400m² e os preços variam entre R\$ 40.000,00 e R\$ 95.000,00. As áreas dos terrenos de Barão Geraldo são bastante semelhantes às dos anunciados na área Sousas (700m² a 1.600m²), sendo estas inferiores às de Gramado (980 m² a 5.700 m²). (cf. Tabela 41). As residências ofertadas em Barão têm área entre 384m² e 540m² e valor entre R\$ 58.000,00 e R\$ 590.000,00. O preço máximo das residências de Barão Geraldo é próximo ao de Sousas, R\$ 550.000,00; já o valor mínimo é bastante distinto ao de Sousas, R\$ 200.000,00, mostrando a diversidade de padrões dessa área. Taquaral apresenta residências de valores intermediários (entre R\$ 160.000,00 e R\$ 380.000,00) e Gramado, valores superiores (entre R\$ 270.000,00 e R\$ 1.200.000,00). Considerando o preço por m² de área construída, a área Barão Geraldo, com valores entre R\$107,41/ m² a R\$ 1.475,00/ m², é a que apresenta maior amplitude de preços. Em Taquaral, os preços variam de R\$ 826,09/ m² a R\$ 844,44/ m² e em Gramado, de R\$ 43,86/m² a R\$ 330,00/m². (cf. Tabela 42). Quanto ao valor do aluguel, em Barão Geraldo, as casas anunciadas custam de R\$ 1.900,00 a R\$ 2.500,00 por mês e apresentam 4 quartos e 2 suítes. (cf. Tabela 43).

Tabela 41 – Valor e área de terrenos ofertados em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Barão Geraldo

Nome	Área do Terreno (m²)	Preço (R\$)
Barão Geraldo	-	40.000,00
Cond. do Triângulo	300	-
Cond. Rio das Pedras	1.400	-
Barão do Café	990	-
Barão do Café	993	-
Barão do Café (Pratec)	870	-
Estância Paraíso (Pratec)	500	-
Barão Geraldo C. Fechado	800	-
Condomínio Fechado	607	95.000,00

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tabela 42 – Valor de venda de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Barão Geraldo

Nome	Área da Casa (m²)	Preço (R\$)	Preço por m² (casa)	Nº de Quartos	Nº de Suítes
Cond. Estanc. Paraíso	540	58.000,00	107,41	-	-
Cond. Barão do Café	-	400.000,00	-	-	04
Cond. Fech. Barão Geraldo	-	145.000,00	-	03	01
Condomínio Fechado	-	380.000,00	-	04	03
Barão do Café (Pratec)	384	470.000,00	1.223,96	-	03
Cond. Barão do Café	-	420.000,00	-	-	04
Cond. Estanc. Paraíso	-	330.000,00	-	04	02
Cond. Rio das Pedras	400	590.000,00	1.475,00	04	03

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tabela 43 – Valor de Aluguel de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Barão Geraldo

Nome	Preço (R\$)	Nº de Quartos	Nº de Suítes
Cond. Rio das Pedras	2.500,00	04	02
Barão Geraldo-Triângulo	1.900,00	04	02

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Barão Geraldo tem, em 1991, renda média do responsável pelo domicílio superior a de Sousas e Taquaral, e inferior a de Gramado. Na mesma seqüência, em 2000, Gramado é a área que apresenta maior percentual de responsável pelo domicílio com mais de 20 S. M.; em segundo lugar, Barão Geraldo e abaixo, com valores próximos, Sousas e Taquaral. Quanto à densidade populacional, em 2000, em primeiro lugar, destaca-se Taquaral, em segundo lugar, Barão Geraldo, com valor próximo à média municipal e bem abaixo, Sousas e Gramado.

Área Alphaville – a concentração mais recente de condomínios e loteamentos fechados

A área Alphaville abrange os bairros: Jardim Miriam M Costa, Parque dos Pomares, Pq. Xangrilá, Parque Lucimar, Chác. São Rafael e Alphaville, localizados na região nordeste de Campinas. Está situada ao longo do trecho da Rodovia SP-340 - que liga Campinas a Mococa – contido na área urbanizada do município. (cf. Mapa 18).

Essa área é loteada a partir dos anos 1980. Os condomínios fechados e loteamentos fechados são implantados a partir dos anos 1990. Já a concentração desses empreendimentos é verificada no fim dos anos 1990 e começo dos anos 2000, sendo a última área a se formar.

Mapa 18 – Área de Concentração Alphaville

Em relação à renda, a área Alphaville tem média de 6,2 S. M. de renda mensal do responsável pelo domicílio, enquanto o município tem 7,5 de média. Comparando com as outras áreas de concentração, Alphaville é a única que apresenta renda inferior à média municipal. (cf. Tabela 44 e Tabela 45). Cabe ressaltar que a área Alphaville destaca-se como área de concentração a partir do fim dos anos 1990, sendo o loteamento “Alphaville” o maior empreendimento aprovado como fechado em 1998. Portanto, os dados refletem o processo de ocupação anterior, as chácaras de recreio e fazendas.

Tabela 44 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Área de Concentração Alphaville

Área	Renda Média (S.M.)
Gramado	27,7
Sousas	9,2
Taquaral	10,4
Barão Geraldo	16,5
Alphaville	6,2
Município de Campinas	7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE.

Tabela 45 - Renda Média Mensal dos Responsáveis pelo domicílio – 1991 / Bairros de Alphaville

UTB	Bairros	Renda Média (S.M.)
22	Jd. Miriam, Pq. Xangrilá	6,2
Área Alphaville		6,2
Município de Campinas		7,5

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – IBGE

A partir dos dados de 2000, pode-se observar que o percentual de responsáveis pelo domicílio com renda acima de 20 S.M. em Alphaville é de 10,6 %, valor inferior à média municipal – 12,6%. Entre as áreas de concentração, Alphaville é a única que apresenta percentual inferior ao do município. (cf. Tabela 46 e Tabela 47).

Tabela 46 - Responsáveis pelo domicílio por faixas de rendimento (salários mínimos) – 2000 / Área de concentração Alphaville

Áreas de Concentração	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
Gramado	1.268	3,7	3,4	5,4	15,0	70,6	2,0
Sousas	4.326	18,2	12,4	20,1	19,9	28,3	2,7
Taquaral	11.143	12,8	9,8	19,8	25,4	29,3	3,1
Barão Geraldo	3.990	9,6	8,0	12,0	20,4	42,7	4,1
Alphaville	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Município de Campinas	283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Tabela 47 - Responsáveis pelos Domicílios por faixas de rendimento (salário mínimo) – 2000 / Área Alphaville

UTB	BAIRROS	Total de Chefes	Até 3 S.M.	> 3 a 5 S.M.	> 5 a 10 S.M.	> 10 a 20 S.M.	> 20 S.M.	Sem Renda
22	Jd. Miriam, Pq. Xangrilá	1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Área Alphaville		1.067	24,5	19,2	27,1	12,7	10,6	6,1
Município de Campinas		283.607	29,1	16,9	20,7	12,9	12,6	8,0

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE

Na área Alphaville, em 1991, o número médio de cômodos por domicílio é de 5,7 e o número médio de pessoas por domicílio é de 3,9, enquanto as médias municipais são, respectivamente, 5,5 e 6,8 (cf. Tabela 48).

Tabela 48 - Cômodos por domicílio e pessoas por domicílio – 1991 / Área de Concentração Alphaville

Áreas	Total	Cômodos/ Domicílio	Pessoas/ Domicílio
Gramado	697	11,7	4,1
Sousas	2.452	6,1	3,4
Taquaral	9.601	7,3	3,8
Barão Geraldo	2.863	9,4	4,0
Alphaville	335	5,7	3,9
Município de Campinas	229.010	5,5	6,8

Fonte: Censo Demográfico de 1991 – FIBGE.

Quanto às condições de ocupação, na área Alphaville, 80,1% das habitações são próprias e 75,7% são quitadas, índices superiores às médias municipais, que são, respectivamente, 69,6% e 57,2%. (cf. Tabela 49).

Tabela 49 – Condições de Ocupação dos domicílios particulares – 2000 / Área de Concentração Alphaville

Áreas de Concentração	CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO				
	Próprio			Alugado	Outro
	Total	Quitado	Em Aquis.		
Gramado	85,4%	73,7%	11,7%	8,7%	5,9%
Sousas	77,1%	69,2%	7,9%	12,1%	10,7%
Taquaral	69,9%	62,4%	7,5%	24,5%	5,6%
Barão Geraldo	78,6%	67,4%	11,2%	14,1%	7,6%
Alphaville	80,1%	75,7%	4,4%	10,9%	9,9%
Município de Campinas	69,6%	57,2%	12,4%	17,7%	12,6%

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

Entre as áreas de concentração, a área Alphaville tem a menor densidade demográfica – 38,5 hab/ha – índice que chega a ser mais de três vezes menor do que a média apresentada no município de Campinas, 122,8 hab/ha. (cf. Tabela 50). A baixa densidade populacional de Alphaville mostra que o processo de ocupação da área ocorre mais intensamente somente a partir dos anos 2000.

Tabela 50 – Densidade Populacional – 2000 / Área de Concentração Alphaville

Áreas	População	Área (km²)	Densidade (hab/ha)
Gramado	4.817	7,35	65,5
Sousas	15.075	18,39	82,0
Taquaral	35.337	11,94	295,9
Barão Geraldo	14.166	12,44	113,9
Alphaville	3.861	10,04	38,5
Município de Campinas	969.386	789,50	122,8

Fonte: Censo Demográfico de 2000 – IBGE.

Ao analisar os anúncios de jornais do período entre 2000 e 2004, observam-se terrenos na área Alphaville entre 525m² e 2.395m². Alphaville apresenta terrenos maiores do que Sousas e Barão Geraldo, onde os terrenos anunciados atingem 1.600m² e 1.400m², respectivamente. Apenas em Gramado os terrenos anunciados têm áreas superiores às de Alphaville, atingindo 5.700m². O valor dos terrenos em Alphaville varia de R\$ 40.000,00 a R\$

350.000,00 e o valor do m², de R\$ 76,19/m² a R\$ 261,90/m². (cf. Tabela 51, p. 127). Quanto às residências em Alphaville, o preço varia de R\$ 82.000,00 a R\$ 560.000,00, mostrando uma diversidade de padrões, assim como em Barão Geraldo, cujos valores das casas variam entre R\$ 58.000,00 e R\$ 590.000,00. Em Taquaral, o padrão é um pouco mais baixo: o valor das residências varia de R\$ 160.000,00 a R\$ 380.000,00. De modo distinto, em Sousas, os valores variam de R\$ 200.000,00 a R\$ 550.000,00, e Gramado destaca-se com residências entre R\$ 270.000,00 e R\$ 1.200.000,00. Quanto à área, Alphaville tem casas entre 260m² e 1.017m², apresentando as maiores áreas das residências anunciadas e superando inclusive Gramado, onde a maior residência atinge 809m². Considerando o preço por m², o valor da área construída em Alphaville varia de R\$ 74,07/m² a R\$ 1.535,84/m². (cf. Tabela 52).

Tabela 51 – Valor e área de terrenos ofertados em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Alphaville

Nome	Área do terreno (m ²)	Preço (R\$)	Preço por m ² (R\$)
Alphaville (Pratec)	630	117.000,00	185,71
Alphaville (Pratec)	1.146	-	-
Alphaville (Pratec)	753	135.500,00	179,95
Alphaville (Pratec)	1.647	-	-
Alphaville (Pratec)	1.700	-	-
Alphaville (Pratec)	1.900	-	-
Alphaville (Pratec)	970	-	-
Alphaville (Pratec)	700	158.000,00	225,71
Alphaville (Pratec)	630	-	-
Alphaville	720	-	-
Alphaville	512	-	-
Alphaville	1.024	215.000,00	209,96
Alphaville	751	-	-
Alphaville	2.022	323.520,00	160,00
Alphaville	2.395	350.000,00	146,14
Alphaville	630	165.000,00	261,90
Pq. Xangrilá	525	40.000,00	76,19

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Tabela 52 – Valor de venda de casas ofertadas em anúncios de jornal (2000 – 2004) / Área de Concentração Alphaville

Nome	Área da Casa (m²)	Preço (R\$)	Preço por m² (casa)	Nº de Quartos	Nº de Suítes
Alphaville	-	420.000,00	-	-	04
Alphaville	-	420.000,00	-	-	04
Alphaville	395	530.000,00	1.341,77	-	02
Alphaville (Pratec)	390	490.000,00	1.256,41	04	02
Alphaville (Pratec)	340	445.000,00	1.308,82	04	-
Alphaville (Pratec)	260	410.000,00	1.576,92	03	-
Alphaville (Pratec)	360	468.000,00	1.300,00	04	02
Alphaville (Pratec)	400	600.000,00	1.500,00	04	02
Alphaville (Pratec)	420	560.000,00	1.333,33	-	04
Alphaville (Pratec)	293	450.000,00	1.535,84	-	03
Housing 1 (Pratec)	-	165.000,00	-	03	01
Cond. Fech.	280	210.000,00	750,00	-	-

Fonte: Anúncios do Jornal Correio Popular (2000 – 2004).

Como já foi mencionado, em Alphaville o processo de ocupação através de condomínios e loteamentos fechados acentua-se a partir dos anos 2000. Portanto, os dados de renda não nos permitem caracterizar a população. Pode-se observar nos anúncios de jornal, casas grandes, entre 280m² e 1.107m², diferente do padrão de Taquaral, onde nos condomínios há casas de até 120m².

Mapa 19 – Loteamentos Fechados Aprovados no município de Campinas (1997- 2000)

Mapa 20 – Loteamentos Fechados Protocolados no município de Campinas (1994 – 2005)

Mapa 21 – Condomínios Horizontais Fechados no município de Campinas (1976 – 2005)

Considerações Finais

Neste trabalho foi analisado o processo de expansão urbana de Campinas desde os anos 1970 - quando é regulamentada a forma loteamento rural fechado e são implantados os primeiros condomínios fechados no município, respaldados pela Lei Federal 4.591/64 - até 2005, quando realizamos um levantamento dessas duas modalidades de áreas habitacionais fechadas e da forma loteamento fechado em área urbana, regulamentada nos anos 1990. Foram estudadas as implicações da implantação de condomínios e loteamentos fechados nesse processo, sendo considerados o contexto sócio-econômico, a expansão da área urbana, antes e depois dos anos 1970, e a legislação urbanística pertinente. O estudo permitiu identificar áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados, que foram analisados segundo o perfil da população residente, as condições de ocupação e o padrão das moradias.

Há condomínios e loteamentos fechados em outras áreas do município de Campinas, entretanto, nosso estudo e caracterização restringiu-se às cinco áreas de concentração identificadas. Todas as áreas identificadas localizam-se nas imediações de rodovias, sendo a principal, a Rodovia Dom Pedro I, por meio da qual as cinco áreas se conectam. Configura-se, então, um eixo, que denominamos Dom Pedro, caracterizado por conter outros empreendimentos de caráter fechado, como *shopping centers*, conjuntos de escritórios, hotéis, hipermercados e indústrias. Na Região Metropolitana de Campinas, o Eixo Dom Pedro liga-se a outros municípios, como Valinhos e Vinhedo, que também apresentam condomínios e loteamentos fechados em quantidade significativa, como revelado em outros estudos. O Eixo Dom Pedro localiza-se nas áreas periféricas norte, nordeste e leste do município de Campinas. Esse setor desenvolve-se a partir da inauguração da Rodovia Dom Pedro I em 1972. Na mesma área, desde o final dos anos 1960, está implantada a UNICAMP. O campus I da PUCC é implantado em 1973, e, a partir desse momento, a área passa a ser ocupada.

As cinco áreas de concentração identificadas são: Gramado, Sousas, Barão Geraldo, Taquaral e Alphaville. As áreas Gramado, Barão Geraldo e Alphaville eram chácaras de recreio e fazendas. Tanto Gramado, quanto Barão Geraldo passam a ser ocupadas por loteamentos rurais fechados a partir dos anos 1970 e por condomínios urbanos fechados, a partir dos anos 1980. A ocupação em Gramado por esses empreendimentos é mais intensa e já se pode perceber uma pequena concentração nos anos 1980. Nesse momento, inclusive, os condomínios na área já são anunciados como local onde se pode ter “vida de chácara” e “segurança de apartamento”. Os anúncios destacam como qualidades dos condomínios a proximidade com “condomínios de altíssimo padrão”, com o Carrefour, com o Parque Hípica e com o Shopping Iguatemi, o qual é implantado, no fim dos anos 1970, em

local distante da área mais densamente urbanizada, mas próximo à Rodovia Dom Pedro, já a meio caminho da dimensão regional. A implantação dos condomínios próximos a outros empreendimentos fechados em Gramado é uma “qualidade” utilizada na divulgação para vendas (cf. Figura 13 e Figura 14).

Figura 13 – Anúncio de Condomínio (1986) / Área Gramado

LANÇAMENTO

CONDOMÍNIO FECHADO QUINTA DOS IPÊS

CONFORTO DE CASA, SEGURANÇA DE APARTAMENTO E VIDA DE CHÁCARA

Próximo ao Shopping, Hípica e Colégio Notre Dame, vizinho a condomínios de altíssimo padrão

INFORMAÇÕES E VENDAS:
Neste sábado e domingo: Fone 32-5933
A partir de 2ª feira: Fones 31-8895, 32-3980, 8-7194

- * 850m2 de terreno privativo
- * 5.400m2 de área p/ lazer
- * Opções de construção de 160 a 220m2
- * Fachadas diferenciadas
- * Residências com 3 dormitórios (1 suíte), living p/ 3 ambientes, sala de jantar, terraço, lavabo, ampla cozinha, lavanderia e dependências completas de empregada, garagem p/ vários autos.
- * Área de lazer: piscina, quiosque, salão de festas e ginástica, quadra de squash e quadra poliesportiva, projeto de ajardinamento.

INCORPORAÇÃO

F. BARROS
ASSESSORIA
IMOBILIÁRIA

CONSTRUÇÃO

**EMPREENDIMENTOS E
CONSTRUÇÕES LTDA.**

PROJETO

nassral
arquitetu

Fonte: Jornal Correio Popular / 16 de fevereiro de 1986, p. 30.

Figura 14 – Anúncio de Condomínio (1986) / Área Gramado

CONDOMÍNIO FECHADO — ALTO PADRÃO

OBRAS JÁ INICIADAS. LAZER, PRIVACIDADE E SEGURANÇA.

TERRENOS: 450M2 - RESIDÊNCIAS DE 3 A 4 DORMITÓRIOS COM BANHEIROS PRIVATIVOS. ÁREA DE LAZER COM 2.500M2, COM PISCINA, SAUNA, CHURRASQUEIRA, QUADRA POLIESPORTIVA, QUIOSQUES E LAVANDERIA COLETIVA. SOMENTE 18 RESIDÊNCIAS COM OPÇÃO DE 3 PROJETOS.

EXCLUSIVIDADE DE VENDAS:

PRADO GONÇALVES
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

RUA VIEIRA BUENO, 357 - PAR: 51-6577
ATENDEMOS DIARIAMENTE DAS 8 AS 20 HORAS.
INCLUSIVE SÁBADO, DOMINGO E FERIADOS.

PROJETO: RENATO RIGHETTO
QUIRINO H. GOSHIMA

CONSTRUÇÃO:

SQUEMA
CONSTRUTORA
E EMPREENDIMENTOS LTDA.

VENHA VIVER ESTA EMOCÃO.

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS AO SEU ESTILO.

Condomínios residenciais fechados, seguros e com garantia da qualidade. F. Barros, símbolo de confiança e valorização em imóveis.

Entre em contato conosco e more no que é seu.

Plantão de Vendas
FONE 52-8877

F. BARROS
Assessoria Imobiliária

Exatidão - Av. Moisés Salles, 1208
Fones: 32-8000 - 32-3980 - 8-7194

Fonte: Jornal Correio Popular / 17 de agosto de 1986, p. 28.

Quanto aos padrões dessas áreas de concentração, os dados de 2000 nos permitem detectar melhor as diferenças da população. Gramado, a maior e mais antiga concentração

de condomínios e loteamentos fechados, destaca-se, com mais de 70% da população com renda superior a 20 S. M. O alto padrão de Gramado confirma-se com a baixa densidade populacional, 65,5 hab/há, e com o alto percentual de habitações próprias, mais de 80%. O padrão diferenciado e a alta concentração de Gramado são perceptíveis nas fotos abaixo, onde se pode observar uma sequência de muros:

Figura 15 – Fotos de ruas da área Gramado (2006)

Fonte: Arquivo pessoal – janeiro de 2006.

Em Barão Geraldo, a concentração de condomínios e loteamentos fechados forma-se gradativamente, a partir dos anos 1970, havendo empreendimentos implantados em todas as décadas, a UNICAMP, localizada ao lado da área Barão, é instalada no fim dos anos 1960. Nos anos 1970, destaca-se a divulgação do loteamento “Rio das Pedras”, o qual é aprovado como loteamento rural fechado, entretanto, sendo divulgado, nos anos 1980, como “Condomínio Fechado” (cf. Figura 3, p. 30). Nos anos 2000, o termo “Loteamento Fechado” é anunciado no residencial “Barão do Café”. A Estrada da Rhodia, citada no anúncio, é um local de concentração de condomínios. Portanto, acredita-se que apenas a descrição do local - “Estrada da Rhodia” em Barão Geraldo - é um apelo suficiente para a propaganda do condomínio. (cf. Figura 16, p. 135).

Assim como a área Barão Geraldo é formada gradativamente, há condomínios e loteamentos de diversos padrões. Em 2000, a área tem mais de 40% da população com renda superior a 20 S. M. e mais de 20% com renda entre 10 e 20 S. M. A área também apresenta alto índice de habitações próprias, cerca de 79%. A área Barão é formada por

bairros abertos e por condomínios e loteamentos fechados, apresentando uma densidade de aproximadamente 114 hab/ha.

Figura 16 – Anúncio de Condomínio (2002) / Área Barão Geraldo

Fonte: Jornal Correio Popular / 06 de agosto de 2000, p. 14.

A área Taquaral é a primeira onde ocorrem condomínios fechados em Campinas. Desde o seu parcelamento, destaca-se como área “nobre” da cidade, dispondo de localização “privilegiada” entre a Lagoa do Taquaral e a PUCC (cf. Figura 11, p. 114). Poucos empreendimentos são implantados nos anos 1970 e 1980, a ocupação por condomínios fechados em Taquaral intensifica-se apenas nos anos 2000, período em que é implantado na região o Shopping Parque Dom Pedro. Diferente das outras áreas, Taquaral está inserida em uma área já bastante urbanizada, razão pela qual são implantados diversos pequenos condomínios fechados nos anos 2000. No anúncio a seguir observa-se a propaganda de um condomínio com “apenas 26 casas” (cf. Figura 17, p. 135).

Figura 17 – Anúncio de Condomínio (2000) / Área Taquaral

Fonte: Jornal Correio Popular / 20 de fevereiro de 2000, p. 09.

Quanto ao padrão de Taquaral, percebe-se que quase 30% da população têm renda superior a 20 S. M. e cerca de 45% dos responsáveis recebem entre 10 e 20 S. M. O padrão inferior ao de Gramado também pode ser percebido pela presença de habitações próprias, cerca de 70%. O fato de localizar-se em área bastante urbanizada reflete-se em uma ocupação caracterizada por vários pequenos condomínios, apresentando, assim, alta densidade populacional – 295,9 hab/ha. Taquaral é composta por condomínios e por outros tipos de modalidades habitacionais. Na foto abaixo, observa-se o muro do condomínio horizontal e, ao fundo, vários condomínios verticais (prédios).

Figura 18 – Fotos do Condomínio “Casas de Itália Parque Dom Pedro” (2006) / Área Taquaral

Fonte: Arquivo pessoal – janeiro de 2006.

Em Sousas, o parcelamento caracteriza-se por grandes loteamentos de alto padrão, por exemplo do loteamento “São Conrado”, implantado, em 1978, com mais de 2 mil lotes. Nos anos 1990, esses loteamentos são anunciados oferecendo controle em portarias e segurança motorizada. No entanto, os loteamentos “São Conrado” e “Jardim Botânico” serão aprovados como fechados apenas em 2000, quando a concentração de condomínios e loteamentos fechados em Sousas torna-se evidente. Os anúncios utilizam como propaganda principal a segurança, como se pode observar a seguir:

Figura 19 – Anúncio de Condomínio (2000) / Área Sousas

Entrega Garantida

Segurança Total

SOUSAS

Condomínio Fechado com 24 residências, a partir de 107m² de área construída 3 dorm. c/ 1 suite e Telefone instalado.

FINANCIADO PELA

CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Preço a partir de **R\$ 81.700,00**

Poupança de **R\$ 9.700,00** Facilitados

Financiamento + FGTS **R\$ 72.000,00**

Plantão de Vendas - Sousas
Av. Antonio C. Couto de Barros, 791 - Diariamente - 9 às 18h - Sáb. e Dom. - 9 às 18h
Tel.: 258.4871/258.3901

Registro Inscricão 75.941 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

Imagem Ilustrativa

Construção **JP**
Almeida Torres
Tel.: 243.4811

Cred 48466

Fonte: Jornal Correio Popular / 20 de agosto de 2000, p. 10.

A área Sousas é formada por grandes loteamentos fechados, alguns condomínios e bairros abertos, havendo diversos padrões de rendimento: cerca de 28% da população, em 2000, têm renda superior a 20 S. M. e cerca de 40% recebem entre 10 e 20 S. M. O índice de habitações próprias é bem elevado, superior a 77%. A densidade populacional de Sousas é bastante baixa, cerca de 82 hab/ha.

A área Alphaville, que também foi inicialmente ocupada por chácaras de recreio, é a última área a ter condomínios e loteamentos fechados. Nos fim dos anos 1990, um condomínio é implantado e o loteamento fechado “Alphaville” é aprovado. É a partir dos anos 2000 que o processo (de ocupação) se acentua; vários condomínios são implantados e outros loteamentos protocolam pedido de fechamento. Isso permite a identificação de Alphaville como área de concentração. Situada no Eixo Dom Pedro, ela era, de início, uma grande área entre Gramado e Barão Geraldo que não havia ainda sido ocupada, o que possibilitou, posteriormente, a execução de amplos empreendimentos, como o loteamento fechado “Alphaville”, que é anunciado como dispendo de “muito espaço e segurança”. (cf. Figura 20, p. 137).

Figura 20 – Anúncio de Condomínio (2002) / Área Alphaville

AlphaVille Campinas
Lotes a partir de 850m2 - Localizações privilegiadas - Vários planos de pagamentos

Excelentes oportunidades
no melhor residencial da cidade com **muito espaço e segurança.**
Faça um ótimo negócio com quem melhor conhece AlphaVille.

Vendas:
PRATEC
Empreendimentos Imobiliários S.C. Ltda.

Pronto para você morar.
Fone: 256-2355

Plantão de vendas no local:
inclusive sábados e domingos

CEC 009296-7

Fonte: Jornal Correio Popular / 20 de fevereiro de 2002, p. 11.

Os dados referentes a 2000 não possibilitam a caracterização da área Alphaville, já que ela se torna evidente como área de concentração apenas a partir desse momento. No entanto, as fotos a seguir nos permitem observar a grande extensão do loteamento fechado “Alphaville” e o seu padrão elevado:

Figura 21 – Vista externa do Loteamento Fechado Alphaville (2003)

Figura 22 – Vista interna do Loteamento Fechado Alphaville (2003)

Fonte das imagens: fotos levantadas junto com o grupo PET - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Puc-Campinas em 2003.

A partir dos anos 1970, em Campinas passa a haver uma estratégia da administração municipal para aprovação de áreas habitacionais fechadas. A primeira forma permitida são os loteamentos rurais fechados, regulamentados entre 1974 e 1980, através da Lei Municipal 4.368. Essa legislação permite que áreas públicas sejam fechadas, desde que a administração do condomínio seja responsável por serviços que, a princípio, seriam públicos. O processo de fechamento de áreas públicas volta a ocorrer em 1993, através da Lei Municipal 7.557, que permite a construção de guaritas para fins de segurança de edificações particulares. As guaritas podem ser construídas em ruas, avenidas, praças ou canteiros públicos. Percebe-se que o fechamento de áreas públicas em Campinas desenvolve-se gradativamente, até culminar na forma loteamento fechado.

Em 1996, é aprovada a Lei Municipal 8.736, que permite o uso restrito e fechamento de vias e áreas públicas de lazer para constituição de loteamentos fechados. Essa legislação traz o mesmo princípio da Lei de Loteamento Rural Fechado – áreas públicas podem ser fechadas e utilizadas por um grupo restrito de pessoas, desde que uma associação de proprietários seja responsável por serviços que, a princípio, seriam públicos.

Esses empreendimentos ocorrem em área urbana e para o fechamento de um loteamento já existente é necessária a reivindicação por mais de 50% dos moradores. Entretanto, a maioria dos fechamentos ocorre em loteamentos novos. Esses novos loteamentos fechados são aprovados como loteamentos abertos por meio da Lei Federal 6.766/79, e, posteriormente, pede-se o fechamento com respaldo na Lei Municipal 8.736/96. Para que seja facilitado um posterior fechamento, quando um loteamento é aprovado como aberto na Prefeitura Municipal de Campinas, os técnicos já observam se ele se enquadra nos padrões exigidos para tal, e a possibilidade é discutida com os empreendedores. A administração municipal de Campinas aprova, em 1999, outra possibilidade de “fechamento” de áreas públicas, o “cinturão de segurança” (Lei 10.264). Diferente do loteamento, no cinturão de segurança, um conjunto de vias pode ser controlado através da instalação de guaritas, além disso, o acesso público fica garantido por lei.

Em 2000, o Ministério público entra com ação contra o município e, desde então, não são mais aprovados loteamentos fechados em Campinas.

Os condomínios fechados passam a ocorrer em Campinas também a partir dos anos 1970 e, nesse momento, são aprovados através de lei federal. Não há uma legislação específica para condomínios horizontais fechados; portanto, em Campinas, e em outras cidades brasileiras, condomínios horizontais fechados são aprovados através da Lei Federal 4.591/64, elaborada para condomínios verticais. Essa legislação permite vários proprietários para uma mesma área. Nos anos 1980, o processo de ocupação através de condomínios horizontais fechados em Campinas é intensificado e, a partir de 1988, os condomínios passam a ser aprovados como habitações multifamiliares horizontais, através da Lei Municipal 6.031. Os empreendimentos passam a dispor de regulamentações específicas, como tamanho das vias particulares, e podem ocorrer tanto em glebas quanto em lotes. De modo diferente do que era permitido no loteamento rural fechado e no loteamento fechado em área urbana, em um condomínio horizontal fechado toda a área interna é particular; os compradores são proprietários da sua unidade autônoma e de uma parcela ideal de todas as áreas coletivas.

Ao se mapear as favelas e ocupações no município de Campinas, percebe-se que a maioria delas localiza-se a sudoeste, principalmente às margens da Rodovia Anhanguera, sentido oposto ao das áreas de concentrações de condomínios e loteamentos fechados. Há algumas favelas e ocupações em outras regiões, mas a maioria e as de maior extensão ocorrem a sudoeste. É evidente que, no município de Campinas, a “nova” forma de segregação dos condomínios fechados não aproxima classes distintas, como é percebido em algumas cidades. É necessário ressaltar que a aproximação geográfica entre classes distintas, como se verifica em Curitiba e em São Paulo, não significa a existência de uma

cidade mais homogênea. Na verdade, observamos um tipo de cidade mais fragmentada, formada por justaposição de áreas distintas.

A teoria de que os condomínios fechados alteram o modelo de segregação sócio-espacial é coerente para São Paulo; no entanto, não se pode generalizar. Observa-se, tanto em Campinas, quanto em Belo Horizonte, que os condomínios e loteamentos fechados, que representam a forma de ocupação das elites, ocorrem de maneira aglomerada em determinados eixos dos municípios, enquanto que a maior parte das favelas e ocupações concentra-se em outras áreas. Na região metropolitana de Belo Horizonte, as formas residenciais fechadas características da população de alta renda concentram-se na região sul, estendendo-se inclusive pelos municípios de Brumadinho e Nova Lima. Costa (2006, p. 21 e 22) coloca que na região metropolitana de Belo Horizonte, o vetor de crescimento sul é caracterizado por apresentar predominantemente a ocupação pelas classes média e alta.

Segundo Villaça (1998, p. 311-313), nas metrópoles, desde o início do século XIX, as classes de renda acima da média tendem a se segregar em uma região da metrópole e, através do mercado imobiliário, fazem o centro principal crescer na mesma direção. Assim, acentua-se a divisão das metrópoles em duas cidades distintas - a dos mais ricos e a dos mais pobres - inclusive com centros diferenciados: a primeira apresenta o chamado “centro novo”, localizado nessas áreas de concentração da população de alta renda; a segunda, o “centro velho”, que é o centro tradicional das metrópoles. O domínio da burguesia sobre as condições de deslocamento do ser humano é a mais poderosa força na estruturação do espaço urbano. Devido à interação de forças, o centro principal se desloca; formam-se subcentros, algumas regiões tornam-se maciçamente populares, o centro principal “decai” e as vias se aprimoram em determinadas regiões.

Harvey (2004, p. 31-33), abordando a lógica do capitalismo, coloca que o capitalista aplica onde possa obter lucro, na busca de acumular mais capital. Enquanto o capitalista procura as vantagens individuais, o homem de Estado busca as vantagens coletivas, limitado pela situação política e militar de seu Estado.

Com o intuito de obter lucro, os capitalistas investem nas áreas “privilegiadas” da cidade e vendem para quem pode pagar por isso. Villaça (1998, p. 74) coloca que, embora não haja duas localizações idênticas, o impulso que leva à produção de *shopping centers*, hipermercados e cidades novas - poderíamos complementar, à produção de condomínios - são tentativas do capital de transformar localizações em mercadorias. Lembrando que a acessibilidade é o valor de uso mais importante da terra urbana e que, embora toda terra o possua, diferentes pontos do espaço possibilitam diferentes acessibilidades ao conjunto da cidade. Salgado (2000, p. 98) coloca que as “condições de acessibilidade” e o “controle do

tempo de deslocamento” são fatores que determinam os locais de preferência da burguesia. No entanto, hoje, com a alta mobilidade, permite-se aos estratos de alta renda morar longe, a escolha passa a ser por locais que proporcionam segurança, que estejam próximos a áreas verdes, dentre outros motivos.

A partir de relações dialéticas entre sociedade e espaço são determinados os valores de cada área da cidade. As melhores localizações têm preços mais altos, portanto, são ocupadas pelas classes mais altas e, conforme recebem atividades rentáveis e residências de luxo, elas se valorizam. As classes mais altas optam por essa localização, induzindo o processo de expansão, e as mais baixas ocupam o que restou.

Observa-se que, assim como em Campinas, a maioria das cidades estudadas apresenta a ocorrência de empreendimentos fechados a partir dos anos 1970. A forma loteamento fechado, que, em Campinas, é permitida apenas nos anos 1990, já ocorre nos anos 1970 em Presidente Prudente, São Paulo e Belo Horizonte. Quanto ao respaldo legal, Presidente Prudente, Vinhedo e Belo Horizonte são cidades que também apresentam instrumentos legais para o fechamento de áreas públicas. Destaca-se o caso de Presidente Prudente, que apresenta, já em 1981, legislação que permite explicitamente o fechamento de áreas públicas para constituição de loteamentos fechados. Em Campinas, a legislação de loteamento fechado é aprovada em 1996.

Em relação à localização dos condomínios e loteamentos fechados, percebe-se que em Belo Horizonte e em São Paulo, assim como em Campinas, eles tendem a ocorrer nas imediações de rodovias. As três cidades também apresentam outros empreendimentos fechados próximos a estes, revelando a tendência à concentração dessa modalidade.

Ao longo da pesquisa, ficou evidente que, no processo de ocupação dos condomínios e loteamentos fechados, houve uma organização característica quanto à implantação em Campinas. A disposição de maneira aglomerada ao longo de eixos rodoviários e a localização em áreas distantes das ocupadas predominantemente por favelas e ocupações foram fatores que viabilizaram a ocupação e a expansão desses empreendimentos. Paralelamente, todo o processo foi amparado por medidas legais. Como exemplo, destaca-se o fechamento de áreas públicas no município, que se inicia com a possibilidade de fechar áreas rurais. Posteriormente, o fechamento de vias, culminando na forma loteamento fechado, que permite explicitamente o fechamento e uso restrito de áreas públicas no município. Devido aos impasses legais dessa forma, é criada ainda uma outra possibilidade para fechamento de áreas públicas em Campinas, os cinturões de segurança.

No decorrer da pesquisa, percebemos a deficiência de trabalhos sobre condomínios e loteamentos fechados, especialmente, em relação ao enfoque do desenvolvimento

urbano, aqui tratado. A precariedade dos arquivos da Prefeitura de Campinas não nos permitiu um mapeamento completo dos condomínios fechados. No entanto, uma grande parte foi mapeada, além de todos os loteamentos fechados em área urbana e alguns aprovados como loteamentos rurais fechados, resultando em um primeiro mapeamento, análise e caracterização das áreas desses empreendimentos. É evidente que outros estudos são necessários para aprofundar esse debate.

Bibliografia

Estudos Sobre Condomínios e Loteamentos

AMADEI, Vicente Celeste. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais**. São Paulo: Universidade SECOVI, 2001.

ANDRADE, Luciana T. de. **Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências**. In: IX Encontro Nacional da ANPUR; Rio de Janeiro 2001. ANAIS. Vol. 2, pp. 936-943.

ANDRADE, Luciana T. de. **Segregação Socioespacial e Vida Cotidiana: O caso dos condomínios fechados**. In: XXVI Encontro Nacional da ANPOCS, Caxambu, 2002, paper.

BARCELOS, Tanya M.; MAMMARELLA, Rosetta. **O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial das Metrôpoles**. In: XII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém, 2007.

BARREIROS, M. A. F. **A lei federal de parcelamento do solo (LEI 6766/79) e sua influência no ordenamento da expansão urbana: estudos de casos no município de Mogi das Cruzes**. São Paulo, 1998. Dissertação de Mestrado/EP.

BARREIROS, M.A.F.; ABIKO, A.K. **Reflexões sobre o parcelamento do solo urbano**. In: Boletim técnico da Escola Politécnica da USP. São Paulo, 1998.

BRASIL, Leis, Decretos, etc. **Parcelamento do solo, Loteamento, Desmembramento, Normas Sanitárias e Ambientais**, São Paulo: CETESB. 1989.

BEM, Cleide Maria Perito de. **Casas, casebres e condomínios: segregação espacial e relações sociais nas formas de ocupação de são braz, um bairro de Curitiba**. São Paulo, 1992. 179 p. Dissertação de mestrado.

BICUDO, Pedro Marino. **Loteamentos Fechados e Condomínios Deitados**. In: REIS, Nestor Goulart. Brasil: Estudos sobre Dispersão Urbana. São Paulo: FAU – USP, 2007.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana**. Novos Estudos CEBRAP, n 47, p. 179-192, mar. 1992

_____. **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo** (Tradução – Frank de Oliveira e Henrique Monteiro). São Paulo: EDUSP, 2000, 399p.

COSTA, Heloisa Soares de Moura (org.). **Novas Periferias Metropolitanas – A expansão metropolitana em Belo Horizonte: Dinâmica e especificidades no Eixo Sul**. Belo Horizonte, editora Arte: 2006.

COSTA, Heloisa Soares de Moura e MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. **Expansão Metropolitana, Dispersão Urbana e Condomínios Horizontais na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. In: REIS, Nestor Goulart. Brasil: Estudos sobre Dispersão Urbana. São Paulo: FAU – USP, 2007.

DAVIS, Mike. **Cidade de Quartzo, escavando o futuro da metrópole**. São Paulo: Página Aberta Ltda. 1993.

ESCORZA, Rosângela. **A Urbanização do Rural: Condomínios Horizontais em Vinhedo/ SP**. Centro de Ciências Exatas e Ambientais e de Tecnologias da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (Dissertação de Mestrado). Campinas, 2003

FAVERO, Edison (1995). **"A função do parcelamento do solo na organização urbana nas cidades médias paulistas: a experiência de Limeira- SP"**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: EPUSP.

FERRAZ, Sonia Maria Taddei *et al.* **Arquitetura da Violência: Os Custos Sociais da Segurança Privada**. Trabalho apresentado no XI Encontro Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR – 23 a 27 de maio de 2005.

FERREIRA, Maria Júlia *et al.* **Condomínios habitacionais fechados: utopias e realidades**. Lisboa : Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, 2001. 157 p.

FREITAS, José C. **Da Legalidade dos loteamentos fechados**. Revista dos Tribunais, São Paulo, volume 750, páginas 148 e seguintes.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. Dissertação (mestrado). Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Economia. Campinas, SP. 2002.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo**. (Tradução – Adail Sobral e Maria Stela Gonçalves). 2 ed., São Paulo: edições Loyola, 2004, 196 p.

JEZLER Filho, Waldemar. **Paulistano recupera quintal mas não se livra dos muros**. [Depoimento a Marlene Peret e Patricia Trudes da Veiga]. São Paulo, 2002. Folha de São Paulo. Imóveis São Paulo, p. 2, 18 ago. 2002. ARTIGO DE JORNAL-DEP/ENTR

LEMONS, Amália Inês Geraiges de; SCARLATO, Francisco Capuano; MACHADO, Reinaldo Raul Pérez. O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulistana. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales (coord.). **Latinoamérica: países abiertos**. Ciudades cerradas Guadalajara: Universidad de Guadalajara/ Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura, UNESCO, 2002. p. 217-235.

LEMONS, Joao Rett; MACEDO, Silvio Soares. Condomínios residenciais horizontais fechados na região metropolitana de São Paulo: um aspecto da produção paisagística contemporânea. In: ENCONTRO NACIONAL DE ENSINO DE PAISAGISMO EM ESCOLAS DE ARQUITETURA E URBANISMO NO BRASIL, 7., 2004, Belo Horizonte. **Anais...** São Paulo: Revista Paisagens, jan./dez. 2004, n.especial, p. on line. <Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/gdpa/paisagens/paisagens.html>>. Acesso em: 25 ag. 2006.

MACIEL, Cristiano Ferrari. **Se essa rua fosse minha: Espaço público violentado no bairro Alto Taquaral em Campinas**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (Dissertação de Mestrado). Campinas, 2003

MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. **A Segregação socioespacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. Dissertação de mestrado. Faculdade de Ciências e Tecnologia (Geografia), Universidade Estadual Paulista (UNESP). Presidente Prudente: 1999.

_____. Os Condomínios Horizontais em Presidente Prudente. In: Maria Encarnação Beltrão Sposito. (org.). **Textos e Contextos para Leitura Geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: FCT/UNESP/Programa de Pós Graduação em Geografia-GAsPERR, 2001, p. 193-213.

NAGY, Noemi Yolán. **Condomínios fechados em São Paulo**. [S. l.: s. n.], 1989. 2v.: il. Relatório FAPESP.

OLIVEIRA, Ana Lúcia Muller. **Estudo Analítico e Fenomenológico dos Loteamentos Fechados na Cidade de São José dos Campos**. Universidade do Vale do Paraíba, curso Planejamento Urbano e Regional (Dissertação de Mestrado), 1997.

PASSOS, Lélia Python Raynal de. **O Estado e o Urbano: o problema do loteamento clandestino**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo: mimeo, 1983.

REZENDE, Afonso Celso Furtado de. **Prática nos processos:** incorporação imobiliária: instituição de condomínios: loteamentos urbanos. Campinas, SP: Millennium, c2004. 554p.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, Brazil: Civilização Brasileira, c1996, 1997. 352 p. : ill. ; 21 cm

ROBERTS, Ana Mercia Silva. **Cidadania interditada:** um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos –SP). Campinas, SP, 2002. Tese de Doutorado (Universidade Estadual de Campinas –Instituto de Filosofia e Ciências Humanas). 138p: il.

RODRIGUES, Silvia. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais em São José do Rio Preto.** Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Pontifícia Universidade Católica. Campinas: 2006

ROMERO, A. **Alphaville: ilusão do paraíso.** Tese (Mestrado em Geografia), Universidade de São Paulo, 1997.

SALGADO, Elizabeth Carvalho de O. **O Loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo.** Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade Pós-Moderna: Espaço Fragmentado. In: **Território**, Rio de Janeiro, v.3, n.4, p.39-53, jan-jun. 1998.

SANTOS, Denise Mônico dos. **Átras do Muros:** unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. São Carlos, 2002, 247p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos.

SILVA FILHO, Elvino. **Loteamento Fechado e Condomínio Deitado.** VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis. Fortaleza, Anais, p. 7-34. 1981.

SILVA FILHO, Elvino. **Loteamento Fechado e Condomínio Deitado.** Revista do Direito Imobiliário. São Paulo, 14, p. 7-35, 1984.

SILVA, Maria Floresia Pessoa de S.. Condomínios Horizontais: contribuições para uma revisão crítica do Conceito. In: XI ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – XI ENA da ANPUR. Maio de 2005, Salvador. **Anais eletrônicos...** Salvador: FAUFBA, 2005, 1 CD-ROM. Trabalho apresentado no XI Encontro Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR – 23 a 27 de maio de 2005.

SCARASSATTI, Daniela Farias; SERRA, Ana Luiza R. Couto. **Problemas do Espaço Público:** Fechamento de Loteamentos em Campinas. In: Anais do I SENISA-URB, I Seminário Nacional de Impactos Sócio-ambientais Urbanos. Curitiba: s.c.p. 2002, p. 674-681.

SANTOS, R. **Rochdale e Alphaville:** formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra. Tese (Doutoramento em Geografia), Universidade de São Paulo, 1994.

ZALUAR, Alba. **Condomínio do diabo.** Rio de Janeiro: Revan/ UFRJ, 1994.

Palestra promovida nos dias 3 e 30 de outubro de 2001 pelo Laboratório L'Habitat da PUC Campinas sobre Loteamentos Fechados no município de Campinas.

Estudos Sobre Campinas

A METRÓPOLE e o Futuro. **1º Encontro Internacional** – Reconhecendo e Planejando Campinas. Campinas, nov. 2004.

BADARÓ, Ricardo de Souza Campos. **Campinas: O Despontar da Modernidade**. Campinas: Área de Publicações CMU/UNICAMP, 1996, 162p. il.

BAENINGER, Rosana. **Espaço e tempo em Campinas: migrantes e a expansão do pólo industrial paulista**. Campinas, 1992. 212f.: il. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas.

_____. **Região de governo de Campinas**. Campinas, SP, Brasil: Núcleo de Estudos de População, Universidade Estadual de Campinas, 1992.

BAPTISTA, Luís Carlos. **A consolidação da indústria em Campinas e região – estrutura e determinantes (um estudo dos anos 30 aos 90)**. In: LANGBECK, Maria A.A. (coord). Cadernos da FACECA. Campinas. PUCCampinas, 1998. (Publicação semestral das Faculdades de Ciências Econômicas, Contábeis e Administrativas), p. 80-115.

BATTISTONI FILHO, Duílio. **Campinas: uma visão histórica**. Campinas: Pontes, 1996. 79p.

BERNARDO, Rosana Guimarães Bernardo. **Histórico da Ocupação do Solo no Município de Campinas**. São Paulo, 2001. 243 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo – USP.

BIANCONI, Renata. **Dinâmica econômica e formas de sociabilidade: aspectos da diversificação das atividades urbanas em Campinas (1870/ 1905)**. Campinas, Unicamp, Instituto de Economia, 2002. Tese de Doutorado.

BITTENCOURT, Luiz Claudio. **Desenho urbano de Campinas: implantação e evolução**. São Paulo, 1990. 125p. Dissertação de Mestrado. USP - FFLCH – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.

CAIADO, Maria Célia da Silva e PIRES, Maria Conceição Silvério. **Expansão Recente na Região Metropolitana de Campinas: Dispersão e Novas Formas Urbanas**. In: REIS, Nestor Goulart. Brasil: Estudos sobre Dispersão Urbana. São Paulo: FAU – USP, 2007. p. 81 – 111.

CAIADO, Maria Célia da Silva e PIRES, Maria Conceição Silvério. **O verso e o reverso da dinâmica metropolitana: mobilidade populacional e estruturação socioespacial**. In: XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais. Caxambu. 2006

CANO, Wilson & BRANDÃO, Carlos A (coords.). **A Região metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente**. Campinas: Editora da UNICAMP, 2002. 2v.

CARPINTERO, Antonio Carlos Cabral. **Momento de ruptura: as transformações no centro de Campinas na década dos cinquenta**. Campinas, SP: CMU, 1996.

COUTINHO, L. G. e SUZIGAN, W. (coords.). **Mudança tecnológica e desenvolvimento regional nos anos 90: da interiorização do desenvolvimento à nova dimensão espacial da indústria paulista**. Campinas. FECAMP, relatório final, 1993.

CUNHA, José Marcos Pinto e FONSECA, Rinaldo Barcia (coords.). Núcleo de Estudos de População (NEPO) e Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional (NESUR). Atlas da Região Metropolitana de Campinas. **Campinas Metropolitana: diversidades sócio-espaciais**. Campinas: Unicamp, julho de 2004. 1 CD-Room. Disponível em: <http://www.unicamp.br/nepo>. Acesso em: 08 de jan. 2007.

CUNHA, José Marcos Pinto; JAKOB, Alberto Augusto Eichman; JIMÉNEZ, Maren Andrea *et al.* Expansão Metropolitana, Mobilidade Espacial e Segregação nos anos 90: o caso da RM de Campinas. In: XI ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – XI ENA da ANPUR. Maio de 2005, Salvador. **Anais eletrônicos...** Salvador: FAUFBA, 2005, 1 CD-ROM. Trabalho apresentado no XI Encontro Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR – 23 a 27 de maio de 2005.

FONSECA, Rinaldo Barcia; DAVANZO, Aurea M. Q.; NEGREIROS, Rovenia M. C. (orgs.). **Livro Verde: desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas**. Campinas: Editora da UNICAMP, 2002. 498 p.: il.

GUALTIERI, Benedito Roberto. **Legislação Habitacional de Campinas: Conversas e controvérsias**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUC Campinas (Dissertação de Mestrado), 2001.

GUIZZELLI, José Luiz et alli (orgs.). **Campinas novo século: estratégias para o desenvolvimento**. Campinas: Prefeitura Municipal de Campinas, 1996. 29 p.

JAKOB, Alberto Augusto Eichman; CUNHA, José Marcos Pinto da. Delimitação de áreas de segregação espacial da população na mancha urbana da Região Metropolitana de Campinas a partir de imagens de satélite e técnicas de estatística espacial. In: XII SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO REMOTO. **Anais...** Goiânia: Abril de 2005, INPE, p. 3771-3778.

LAPA, José Roberto do Amaral. **A Cidade: Os Cantos e os Antros: Campinas 1850-1900**. São Paulo: editora da Universidade de São Paulo, 1996, 361p.

MACARI, Renato (1996). **"Mapeamento Geotécnico da Área Urbana e de Expansão Urbana de Campinas - SP: Porção Noroeste - Escala 1:25.000"**. Dissertação de Mestrado Departamento de Geotecnia, São Carlos - EESCUSP.

MAFRA, Clara. **Autoridade e preconceito: estudos de caso sobre grupos ocupacionais das classes médias em Campinas**. Campinas: Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Unicamp, 1993. Dissertação de Mestrado.

MATOS, Odilon Nogueira de. **Um pouco da história de Campinas**. Campinas: PUCCAMP, Departamento de História, 1985. 102p.

MELGAÇO, Lucas de Melo. **Uso do território, violência e tecnologias da informação: o caso de Campinas**. Monografia apresentada ao Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas – IGE, 2002.

MIRANDA, Zoraide Amarante Itapura de. **A incorporação de áreas urbanas rurais as cidades: um estudo de caso sobre Campinas: SP**. Campinas: [s.n.], 2002

MITICA NETO, Hélio. **Novas formas de urbanização: Campinas**. Simpósio de Iniciação Científica da Universidade de São Paulo, 8. São Paulo - USP 2000. V.2, p. 478.

MITICA NETO, Hélio. **Tecidos urbanos dispersos na Região Metropolitana de Campinas**. In: REIS, Nestor Goulart. Dispersão Urbana: Diálogos sobre pesquisas Brasil – Europa. São Paulo: FAU – USP, 2007.

NASCIMENTO, José Carlos Pereira do. **A Contradição entre a cidade e a metrópole campineira**. Relatório de Pesquisa apresentado ao programa de pós-graduação em Geografia Humana em DG/ FFLCH/ USP. São Paulo: FFLCH/ USP, 1999.

NEGRI, Barjas. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)**. Campinas: editora da UNICAMP, 1996. 242 p.

RIBEIRO, Cláudia Maria Lima. **Ou é casa ou é nada: um estudo sobre a lógica de ocupação dos espaços construídos à margem da legislação no município de Campinas**. Dissertação de mestrado. PUC-Campinas, 2006.

SANTOS, Antonio da Costa. **Campinas, das origens ao futuro: compra e venda de terra e água e um tombamento na primeira sesmaria da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição das Campinas do Mato Grosso de Jundiá (1732-1992)**. Campinas: Editora da UNICAMP, 2002. 400 p.: il.

SANTOS FILHO, Lycurgo de Castro. **Campinas: evolução histórica**. São Paulo: Atlântida, 1969. 46p.

SANTOS, Regina Celia Bega dos Santos. **Campinas como Pólo Tecnológico na Reestruturação do Espaço Urbano Regional**. In: Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade, p. 204-211. São Paulo: Contexto, 2003.

SEMEGHINI, Ulysses Cidade. **Campinas (1860 a 1980): Agricultura, industrialização e urbanização**. Campinas, Unicamp, Instituto de Economia, 1988. Dissertação de Mestrado

_____. **Do Café à Indústria: uma cidade e seu tempo**. Campinas: Editora da Unicamp, 1991.

_____. **Gestão Metropolitana, possibilidades e limites: A experiência de Campinas**. Campinas, UNICAMP, Instituto de Economia, 2006. 135 p. Tese de Doutorado.

SILVA, Kleber Pinto. **Planos urbanos, legislação urbanística e forma urbana: Campinas um estudo**. In Boletim do Centro de Memória da Unicamp Vol. 6 nº11. Campinas: CMU/ UNICAMP, 1994.

SCHNEIDER, Ingrid Elisabeth. **Confrontos e dificuldades na implementação dos instrumentos urbanísticos propostos nos Planos Diretores Municipais de Campinas na década de 90**. São Paulo: FAU-USP, 2002. Dissertação de Mestrado.

SOARES, Paulo Ricardo de Brito. **Zoneamento e segregação espacial em Campinas - Das restrições de uso e ocupação do solo**. Rio Claro: UNESP, 2001. Tese de Doutorado.

VERDI, Adriana Renata. **Metropolização de Campinas: possibilidades no entorno da grande São Paulo**. São Paulo, 1997. 188 p. Dissertação (Mestrado). Geografia.

WONG, Laura Rodríguez. **Região de Campinas: o surgimento de uma nova área metropolitana**. São Paulo: SEADE, 1983. 68 p.: il.

ZAHN, Carlos Eduardo. **Regiões metropolitanas em formação: Campinas e Santos**. São Paulo: Sep/Shdu/Emplasa, 1990. Parte de monografia/ livro, p. 143-8. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP.

Planos urbanos para Campinas

CAMPOS Filho, Cândido Malta (coord.). **Plano diretor de Campinas**. São Paulo: Urbe, 1990. 114p.

Prefeitura Municipal de Campinas. **Campinas: Plano Diretor**. Campinas, SP, PMC: 1995. 303 p. il.

Prefeitura Municipal de Campinas. **Campinas: subsídios para o a discussão do Plano Diretor**. Campinas, PMC, 199-. 291p: il.

Estudos Sobre Rede Urbana Paulista

ARAÚJO FILHO, José Ribeiro de. **A expansão urbana de Santos**. São Paulo: Edusp, 1965. Parte de monografia/ livro. V. 3, p. 21-48.

ARRADI, Sérgio L. (s/d). **"Desenvolvimento Econômico e Urbanização : Estudo de Caso do Município de Marília – 1960/1985"**. Monografia de Graduação, UNICAMP.

BAENINGER, Rosana. **"Regionalização e Migração em São Paulo: Características dos Anos 80"**. in Anais VII ANPUR, 1997, Recife, vol. 2, pp. 995 - 1013.

_____, Rosana. **"Região, metrópole e Interior: espaços ganhadores e espaços perdedores nas migrações recentes – Brasil, 1980-1996"**. Tese de Doutorado. Campinas: Unicamp – IFCH, 1999

BONDUKI, N. e ROLNIK,R. **Periferia da Grande São Paulo; reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho**. In MARICATO, E. (org.). 1982

- BUENO, José Carlos de Lima. **A expansão física de São José do Rio Preto 1980 a 2000**. São Paulo, 2003. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 213 p.
- CAIADO, Aurélio Sérgio Costa. **"Qualidade de Vida e Dinâmica Socio-espacial : Metrópole, Cidades Médias e Pequenos Municípios Paulistas"** in Anais VII ANPUR, 1997, Recife, vol. 2, pp. 1498- 1515.
- CAMPOS, Candido Malta. **Os Rumos da Cidade – Urbanismo e Modernização em São Paulo**. São Paulo: editora SENAC São Paulo, 2002, 660p.
- CANO, Wilson e SEMEGHINI, Ulysses. **"Cidade, Urbanização, desenvolvimento econômico e entidades regionais: reflexões sobre a experiência paulista"** São Paulo, 1992, seminários FUNDAP "A Nova Organização do Estado de São Paulo: subsídios para um modelo de gestão", pp. 23-33.
- CARON, D.. **"Demografia e expansão urbana na bacia do Rio Piracicaba"** in Anais do Workshop do Projeto Piracena, 2, Cena, 1996, Piracicaba, São Paulo.
- CONVÊNIO SPG / FECAMP. **"Urbanização e Metropolização no Estado de São Paulo: Desafios da Política Urbana"**. Coordenador Prof. Dr. Wilson Cano. 1992
- DEVESCOVI, Regina de C. B. (1985) **"Urbanização e Acumulação: Um Estudo Sobre a Cidade de São Carlos"**. Dissertação de Mestrado. FVG.
- FELDMAN, Sarah (coord.). **Programa de Gestão Integrada para o Município de Franca**. Relatório de Pesquisa em Políticas Públicas – FAPESP, 2002.
- FERNANDES, A. Consenso do Urbanismo e Questões sobre a cidade. **RUA**. Revista do Núcleo de Desenvolvimento da Criatividade da UNICAMP – NUDECRI. Campinas, SP, número especial, julho de 1999, p. 43-51.
- FORESTI, Celina. **"Avaliação e monitoramento ambiental da expansão urbana do setor oeste da área metropolitana de São Paulo: análise através de dados e técnicas de sensoriamento remoto"**, Tese de Doutorado/FFLCH, 1986, São Paulo.
- FUNDAÇÃO SEADE **"Cenários da Urbanização Paulista"**, in "Coleção São Paulo no Limiar do Século XXI", 1992, Secretaria de Planejamento e Gestão – Vol. 6, 7 e 8.
- GONÇALVES, M. F. **Novas configurações no desenvolvimento urbano paulista**. In Revista Espaço e Debates. São Paulo, nº 38, pp 39-53, 1994.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secretaria do Meio Ambiente – **"Tendências de industrialização do Interior do Estado de São Paulo"**. São Paulo, 1989, Série Documentos.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secr. de Planejamento e Gestão – Fundação SEADE. **"São Paulo no Limiar do Século XXI"** São Paulo, 1992, 8 vol. GUIMARÃES, Alaor Malta. Monografia de Campinas. Campinas: Ed. D. Pascoal, 1966. 26 p.
- HIRATA, Helena K.. **"Desenvolvimento Econômico e Urbanização: Estudo de Caso do Município de Sorocaba – 1960 / 1085"** Monografia de Graduação, 1988, UNICAMP.
- IPEA / UNICAMP.IE.NESUR / IBGE (orgs.). **"Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil"**. Campinas, SP: Coleção Pesquisas, 3. 2 vol.,1999, UNICAMP.IE.
- KOWARICK, Lucio. **A espoliação urbana**. São Paulo, 1979, Paz e Terra.
- LIMA, Renato da Silva. **"Expansão urbana e acessibilidade: o caso das cidades médias brasileiras"**, Dissertação de Mestrado (1998). São Carlos – EESC/ USP

LENCIONE, S. **Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo**: a região da metrópole desconcentrada. In SANTOS, SOUZA e SILVEIRA (orgs), Território, Globalização e Fragmentação. Hucitec, São paulo, 1996.

LOURENÇO, Mirian C. **"Coisas da Terra: A Expansão Territorial de Rio Claro"**. Dissertação de Mestrado, 1988, FFLCH – USP.

PATAPOFF, Patrícia (s/d). **"Desenvolvimento Econômico e Urbanização: Estudo de Caso do Município de Americana"**. Monografia de Graduação, UNICAMP.

QUEIROGA, Eugenio Fernandes. **Produção da paisagem habitacional metropolitana**: tres estudos de caso no município de Osasco – SP. São Paulo, 1994. Dissertação (Mestrado)

REIS, Nestor Goulart; PORTAS, Nuno e TANAKA, Marta Soban. **Dispersão Urbana**: Diálogos sobre pesquisas Brasil – Europa. São Paulo: FAU-USP, 2007

REIS, Nestor Goulart e TANAKA, Marta Soban. **Brasil**: Estudos sobre dispersão Urbana. São Paulo: FAU-USP, 2007.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006. 201 p.: il.

REIS Filho, Nestor Goulart. **Sobre a história da Urbanização – história urbana**. In: Espaços e Debates. 1991. v.11, n.34, p.15-8, 1991.

_____. **Notas sobre a organização das regiões metropolitanas**. São Paulo – Fauusp, 1996. 60p. Cadernos de Pesquisa do Lap, 12.

_____. **Urbanização e planejamento no Brasil - 1960/1983**. São Paulo Fauusp 1996. 62p Cadernos de Pesquisa do Lap, 11.

_____. **Apropriação do solo urbano e política habitacional**. São Paulo FAU-USP 1996. 54 p. Cadernos de Pesquisa do LAP, 14.

_____. **Urbanização e urbanismo no Brasil – I**. Resumos das aulas do Prof. Nestor Goulart Reis Filho, notas preparadas pelo arquiteto Ricardo Hernán Medrano. Cadernos de Pesquisa do LAP19. São Paulo: FAUUSP, 1997. 61 p.

SECRETARIA DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO; FUNDAÇÃO ECONOMIA DE CAMPINAS - **Explosão Urbana Regional e Demandas Sociais no Estado de São Paulo : 1970 – 1985**. Relatório Final, vol. II – Estudos de Casos. 1988.

SEMEGHINI, E. C. & ARAÚJO, M. F. **Municípios Paulistas**: crescimento recente e trajetórias alternativas. Revista São Paulo em Perspectiva, Fundação SEADE, v3, n.3, São Paulo 1989.

SERRA, G G. **Rodovias , Conurbação e dispersão urbana**. 1993. In: Documentos em Síntese, v.2 , n.6 , p.5-7, jul. 1993. Artigo de Periódico. FAU – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

SCHERER, R.. **"Pesquisa bibliográfica sobre a rede urbana paulista no período de expansão da economia cafeeira"** São Paulo, 1991, FAU-USP.

SILVA, Adeilson Gomes da. **Município de Barueri** : segregação espacial e clientelismo político na metrópole paulistana. São Paulo, 2002. Dissertação (Mestrado).

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **"O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana"**, Dissertação de Mestrado / Instituto de Geociências e Ciências Exatas de Rio Claro da Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, São Paulo. 1983.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Descontinuidades territoriais e novas morfologias urbanas no Estado de São Paulo**. In: REIS, Nestor Goulart. Dispersão Urbana: Diálogos sobre pesquisas Brasil – Europa. São Paulo: FAU – USP, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/ FAPESP/ Lincoln Institut, 1998.

Outros Estudos:

BOBBIO, N. **A era dos Direitos**. Rio de Janeiro: Ed. Campus, 1992.

CAMPOS Filho, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos: O que os Cidadãos Brasileiros Devem Fazer para a Humanização das Cidades**. São Paulo: Nobel. 1989.

CANCLINI, N. **Consumidores e Cidadãos**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ. 1997

FREITAS, J. C. **O Estatuto da Cidade e o Equilíbrio no Espaço Urbano**. Co- edição do Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP, 2001. No Prelo

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2 ed., São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997, 310 p.

GROSTEIN, Marta Dora. **A Cidade Clandestina: Os Ritos e os Mitos**. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, mimeo, 1987.

GUIDUCCI, R. **A cidade dos cidadãos**. Um urbanismo para todos. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1980.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**, (Tradução - Carlos S. Mendes Rosa). São Paulo: Martins Fontes, 2000, 510p. Original: The Death and Life of Great American Cities, 1961.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Documentos Ltda., 1968.

PORTAS, Nuno. **Tendências do Urbanismo na Europa**. In: Revista Óculum. Campinas, FAU-PUCCAMP, n= 3, março de 1993.

PORTO, M. S. G. A violência entre a inclusão e exclusão social. **Tempo Social**; Rev Sociol. USP, São Paulo, 12 (1), pp. 187-200, maio de 2000.

ROCHEFORT, Michel. **"Cidades médias e desenvolvimento: o caso do Brasil. Redes e sistemas: ensinando sobre o urbano e a região"** São Paulo: Hucitec. 1998.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão**. 4 ed., São Paulo: Nobel, 1998.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O Desafio Metropolitano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SOUZA, Maria Adélia. **A Identidade da Metrópole**. Hucitec, Edusp, São Paulo, 1994.

TELLES, V. **A cidadania inexistente: incivilidade e pobreza**. São Paulo. 1992. Tese (Doutoramento em Sociologia) Universidade de São Paulo.

ZOPPI-FONTANA, M. Um Estranho no ninho – entre o jurídico e o político: o espaço público urbano. **RUA**. Nudetri – UNICAMP. Julho 1999

Legislação (ordem cronológica):

Decreto Federal nº. 5.481, aprovado em 1928.

Decreto Municipal de Campinas nº. 76, aprovado em 1934.

Decreto Lei Federal nº. 58, aprovado em 10/12/1937.

Ato Municipal de Campinas nº. 118 – Plano de Melhoramentos Urbanos, aprovado em 1938.

Lei Municipal de Campinas nº. 640, aprovada em 1951.

Lei Municipal de Campinas nº. 1786, aprovada em 1957.

Lei Municipal de Campinas nº. 1993, aprova em 1959.

Lei Federal nº. 4.591, aprovada em 1964.

Lei Federal nº 271, aprovada em 1967.

Lei Municipal de Campinas nº. 4368, aprovada em 1974.

Lei Federal nº. 6766, aprovada em 1979.

Lei Municipal de Campinas nº.5063, aprovada em 1980.

Lei Municipal de Presidente Prudente nº. 2187, aprovada em 1981.

Lei Municipal de Campinas nº. 6.031 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, aprovada em 1988.

Constituição Federal aprovada em 1988

Lei Municipal de Campinas nº. 7557, aprovada em 1993.

Decreto Municipal de Campinas nº 11.434, aprovado em 1994.

Lei Municipal de Campinas nº. 8.736, aprovada em 1996.

Lei Municipal de Campinas nº.10.264, aprovada em 1999.

Lei Municipal de Campinas nº. 10.618, aprovada em 2000.

Decreto Municipal de Campinas 13.528, aprovado em 26 de dezembro de 2000.

Decreto Municipal nº 13.745, aprovado em 19 de outubro de 2001.

Lei Federal nº. 10.257 – Estatuto da Cidade, aprovada em 2001.

Sites:

IBGE: <http://www.ibge.gov.br/home/>

SEPLAMA: <http://www.campinas.sp.gov.br/seplan/index.htm>

Senado Federal: <http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/>

Mapas:

Os mapas de 1900 (Mapa 1, p. 50), de 1929 (Mapa 2, p. 55) e do Plano de Plano de Melhoramentos de Prestes Maia (Mapa 3, p. 56) são parte de um trabalho realizado pelo grupo PET da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica. O grupo PET buscou os mapas antigos, digitalizou-os e recuperou a imagem, quando necessário.

Os mapas de 1940 (Mapa 4, p. 57), de 1950 (Mapa 5, p. 62), de 1960 (Mapa 6, p. 63) foram elaborados a partir dos mapas da Sanasa de 2005 e do crescimento urbano de Campinas do Plano Diretor de 2006.

O “Mapa 7 – Crescimento Urbano de Campinas (1940 – 1989)”, p. 64 e o “Mapa 8 – Loteamentos aprovados no município de Campinas (1950 - 2005)”, p. 65 são parte do Plano Diretor de Campinas de 2006 e encontram-se disponíveis no site da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Campinas: <http://www.campinas.sp.gov.br/seplama/projetos/planodiretor2006/pdmapas.htm>

Os mapas de 1970 (Mapa 9, p. 81), de 1980 (Mapa 10, p. 85), de 1990/2000 (Mapa 11, p. 90), das áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados (Mapa 12, p. 91), da área Gramado (Mapa 14, p. 102), da área Sousas (Mapa 15, p. 108), da área Taquaral (Mapa 16, p. 113), da área Barão Geraldo (Mapa 17, p. 119), da área Alphaville (Mapa 18, p.124), de Loteamentos fechados aprovados (Mapa 19, p. 129), de Loteamentos protocolados pra o fechamento (Mapa 20, p. 130), de Condomínios fechados (Mapa 21, p. 131) foram elaborados a partir do mapa da Sanasa de 2005 e das informações obtidas no Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

O Mapa 13 – Favelas, Ocupações Irregulares e Áreas de Concentração de Condomínios e Loteamentos Fechados em Campinas nos anos 2000 (p. 95) foi elaborado a partir do mapa da Sanasa (2005), das informações do Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas e da localização de favelas e ocupações obtidas na Dissertação de Mestrado de Ribeiro (2006).

Anexos**Tabelas de Condomínios e Loteamentos Fechados****Tabela 53 - Loteamentos Fechados Aprovados (Lei Municipal 8736/96) / 1997 a 2000 / Município de Campinas**

Loteamentos Fechados Aprovados no Município de Campinas – 1997 a 2000						
Ano de Aprovação	Nome	Loteamento Existente	Loteamento Novo	Interessado	Localização	Ano do Protocolo
1997	Jd. Sta. Marcelina / Pq. Nova Campinas	X		Soc. Civil dos Moradores de Amigos do Res. Sta. Margarida	Área Gramado	1996-485
1997	Jd. Brandina	X		Soc. Cond. Iguatemi	Área Gramado	1996-31954
1997	Jd. Paranapanema	X		Dirceu Pizzato	Área Gramado	1996-17247
1997	Res. Arboreto Jequitibás		X	Omaha Emp. Adm. Com.	Área Sousas	1996-48293
1998	Res. Vila Verde	X		Soc. Civil dos Amigos do Res. Vila Verde	Área Gramado	1996-12244
1998	Jd. Chapadão – 2ª Gleba	X		Soc. Amigos Jardim Chapadão – 2ª gleba	Entre Área Barão Geraldo e Anhanguera – Americana	1996-23715
1998	Jd. Paineiras	X		José C. G. Schmidt	Área Gramado	1996-35388
1998	Alphaville Campinas		X	Soc. Alphaville Campinas Residencial	Área Alphaville	1997-27731
1998	Alphaville Campinas		X	Soc. Alphaville Campinas Empresarial	Área Alphaville	1997-27732
1998	Ilhe de France	X		Construtora Nogueira Porto Ltda.	Área Gramado	1997-44270
1999	Cond. Pq. Nova Campinas	X		A. M. do Cond. Parque Nova Campinas	Área Gramado	1996-19765
1999	Jd. Sta. Genebra	X		A. N. do Triângulo	Área Barão Geraldo	1996-38755
2000	Caminhos de San Conrado	X		Soc. Amigos de San Conrado	Área Sousas	1996-4/2188
2000	Jd. Botânico	X		Soc. de Amigos do Jd. Botânico de Campinas	Área Sousas	1995-4002746 1996-24511
2000	Jd. Marcelina	X		Ass. de Prop. do Bairro Jd. Sta. Marcelina	Área Gramado	1996-19546
2000	Bairro das Palmeiras	X		Maria José de Orsi e Monique Beltrame	Área Gramado	1996-55212 1996-52582
2000	Bairro das Palmeiras	X		A. M. B. Palmeiras Hípica	Área Gramado	1997-78842
2000	Pq. Alto do Taquaral	X		A. M. Pq. Alto do Taquaral	Área Taquaral	1999-37381

Fonte: Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

Tabela 54 – Loteamentos Fechados Protocolados (Lei Municipal 8736/96) / 1994 a 2005 / Município de Campinas

Loteamentos Protocolados Fechados no município de Campinas – 1994 a 2005					
Ano do Protocolo	Nome	Loteamento Existente	Loteamento Novo	Interessado	Localização
1994-40/602	Soc. Cond. De Prop. Vinícius de Moraes	X		Rosa Maria Della Torre	
1994-47150	Alphaville D. Pedro		X	E. M. Agropecuária Ltda.	Área Alphaville
1995-60/1552	Parque dos Resedás		X	Associação Moradores Pq. Dos Resedás	Área Alphaville
1996-16783	Condomínio Alphaville		X	Sociedade Alphaville Campinas Residencial	
1996-21874	Jd. Paranapanema	X		Hélio Costa Borges	Área Sousas
1996-23590 1996-30354	Jd. Chapadão	X		Jurandir Gabaça	Entre Área Barão Geraldo e Anhanguera - Americana
1996-24698	Bairro das Palmeiras	X		A. M. Palmeiras da Lapa	Área Sousas
1996-25326	Cidade Universitária	X		Ass. Comunitária Cidade Universitária - ACCU	Área Barão Geraldo
1996-37236	Chácara Prado		X	Cristais Prado Ltda.	Área Sousas
1996-40296	Pq. Jatibaia	X		SAB Parque Jatibaia	Área Sousas
1996-41338	Jd. Eulina	X		Soc. Cond. De Prop. Do Residencial Vinícius de Moraes	Eixo Anhanguera – Americana
1996-51801	Jd. Das Paineiras	X		Ass. Res. Paineiras	Área Gramado
1996-57571	Vila Brandina	X		AMALT – A. M. da Rua Maestro Luis de Túlio	Área Sousas
1997-35356	Residencial Jaguari		X	Sociedade Residencial Jaguari	Área Sousas
1997-42790	Pq. Nova Campinas / Jd. Paranapanema	X		João Camargo Farias Melo	Área Sousas
1997-53953	Vila Brandina	X		Antonio Galvão	Área Sousas
1998-32816	Jd. Chapadão	X		A. M. Rua Antonio da Silva Bueno	Área Barão Geraldo
1998-64292	Res. Arboreto Jequetibás	X		Ass. Villagio Lausanne Paulo Tadeu Rivalta Barros e/ou	Área Sousas
1998-65365	Chácara da Barra	X		A. M. R. Morro Agudo	Entre Área Sousas e Alphaville
1999-24102	Bairro das Palmeiras	X		Luis Antonio Falivene de Sousa	Área Sousas
1999-25484	Jd. Independência 2ª parte	X		Sérgio Maccarti	Área Barão Geraldo
1999-47061	Jd. Sorirama	X		Sub-Prefeitura de Sousas	Área Sousas
1999-52715	Chácaras Recantos Dourados	X		Elba Mantovanelli	Área Alphaville
1999-75878	Pq. Nova Campinas / Jd. Sta. Marcelina	X		Bosque dos Pássaros	Área Sousas
1999-9330	Pq das Flores	X		A. M. Pq. Das Flores	Entre Área Alphaville e Barão Geraldo
2000-10161	Condomínio Jatobá	X		Cond. Jatobá	Área Sousas
2000-23116	Jardim Novo gramado	X		A. M. B. Jd. Novo Mundo	Área Sousas
2000-2737 ??	Res. Gardel Hill			HB Empreendimento Imobiliário	Área Alphaville
2000-30286	Nova Campinas	X		Antônio Rafful Kanawaty	Área Sousas
2000-36247 2000-56806	Res. Arboreto Jequetibás		X	Ass. Do Residencial Vilaggio Lugano	Área Sousas
2000-39034	Jd. Sta. Maria I	X		Arbrelotes Empr. Adm. P. Ltda.	
2000-39034	Jd. Paranapanema	X		Cond. Edif. Mozart	Área Sousas
2000-4593	Bosque de Barão Geraldo	X		M. bosque de B. G. Álvaro Teixeira	Área Barão Geraldo
2000-48546	Bairro das Palmeiras	X		A. M. Palmeiras do Sul	Área Sousas
2000-51517	Cond. Res. Pq. Rio das Pedras	X		Cond. Res. Parque Rio das Pedras	Área Barão Geraldo
2000-54791	Parque da Hípica	X		João Tempesta Neto	Área Sousas

Loteamentos Protocolados Fechados no município de Campinas – 1994 a 2005					
Ano do Protocolo	Nome	Loteamento Existente	Loteamento Novo	Interessado	Localização
2000-56088	Cidade Universitária Campineira	X		Dionei L. Gomes Andreatta	Área Barão Geraldo
2000-65149	Chácaras São Rafael	X		Soc. De Amigos da Chácara São Rafael	Área Alphaville
2002-05968	Res. Barão do Café	X		Adalpra Agrícola e Comercial Ltda.	Área Barão Geraldo
2002-40-1361 ??	Pq. Luciamar e Xangrilá	X		Ass. Dos Moradores e Prop. dos Pqs Luciamar e Xangrilá	Área Alphaville
2004-10-5248	Jd. Das Paineiras	X		Isabel Afonso Penteado	Área Sousas
2005-10-20744	Vale das Garças	X		Ass. Prop. Vale das Garças	Entre Área Alphaville e Barão Geraldo
2005-10-28683	Nova Campinas	X		Maria C. Afonso Ferreira	Área Sousas

Fonte: Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

Tabela 55 – Loteamentos Fechados Aprovados e Protocolados (1982 a 2005) / Município de Campinas

Ano do Protocolo	Loteamentos Fechados				Total
	Aprovados		Protocolados		
	Existentes	Novos	Existentes	Novos	
1982	1	0	0	0	1
1994	0	0	1	1	2
1995	1	0	0	1	2
1996	12	1	8	2	23
1997	2	2	2	1	7
1998	0	0	3	0	3
1999	1	0	6	0	7
2000	0	0	11	1	12
2001	0	0	0	0	0
2002	0	0	2	0	2
2003	0	0	0	0	0
2004	0	0	1	0	1
2005	0	0	2	0	2
Total	17	3	36	6	62

Fonte: Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

Tabela 56 - Condomínios Horizontais Fechados (1976 a 2005) / Município de Campinas

Protocolo	Nome	Endereço	Lote	Gleba	Quadra	Quarteirão
		R. Dom Pedro II, 92		16	20	75
		R. Mirta Colucini Porto, 1395	5		22	6379-BG
		R. Thomaz Albert Whately, 222	1		N	2652
		R. Sem designação, 700	8C			30014
1976-21763	Parque dos Ipês	R. José Lins do Rego, 665	05		15	815
1983-9374	Village Campinas	R. Pascoal de Lucca, 360		A		2486
1985-14761	Cid. Universitária	R. Giuseppe Máximo Scolfaro, 501		12-D		30007
1986-20164	V. Borguese	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 401	41			30022
1986-26687	Quinta dos Ipês	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 481		41A		30022
1986-28713	V. Giardine	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 320	08G		E	6749
1986-30999	Sapucaia	R. Giuseppe Máximo Scolfaro, 371		12-B		30007
1986-38695	Bella Flora	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 215		43-A		30022
1986-8212	Cond. Resid. Pq Taquaral	R. Padre Domingos Giovanini, 596	1		23	823
1988-19397	Parque Imperador	R. César dos Santos, 160	66664-01	08-A		30014
1988-41559	V. Port. Bello	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 333	21011-00	43		30022
1989-39902	Portal da Mata	Estrada Municipal Sousas Joaquim Egídio, 11		11		30023
1990-30037	Ponta das Canas	Alameda dos Vedoeiros, 555	05		B	6746
1991-17593	Santander	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 1070	51			30022
1991-63800		R. Geraldo Trefiglio, 140		39		30007 BG
1993-16210	Vila Ophélia	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 2000		24		30022
1993-45498	Sousas Park	R. Luiz de Paula, 70		41		30015
1993-51516	Bougainville	R. Eng. José Francisco Bento Homem de Melo, 1155	17A1			30014
1993-59019		R. Nilce Contini Lambello, 60	43		61	3476
1994-41965	Lagoa Serena	Estrada Rhodia, 7250	25450-97	33		30007
1995-18751		R. Projetada, 555		8		30014
1995-44908		R. João Baptista Grigol, 340		39		621-BG
1995-50022		Estrada Municipal Campinas Rhodia		46		30007
1995-9587 1998-39777		R. Salim José, 680	4		21	74
1996-9739	Villagio Via Condotti	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 770		76		30022
1997-12831	Village Marcondes Pereira	Alameda das Palmeiras, 600	08		F	6750
1997-32975		R. Sete, 189		165-E		30028
1997-32976		R. seis, 230		165A		30028
1997-32977		R. Jovino P. da Silva, 01		165-B		30028
1997-55868	Porto Ville	R. Projetada, 701		8E		30014
1997-58749	Monte Carlos	R. Luiz de Paula, 240	7		B	15239
1997-59851	Est. Paraíso	Estrada Campinas Barão Geraldo, 321		48		30007
1997-65590	Villa Toscana	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 1900	80	80		30022
1998-21683		R. Vandir Justino da Costa Dias, 251		165-D		30028
1998-22266	Casas d'Itália Parque Dom Pedro - Vila Bela	R. Louis Pasteur, 75	1		1	8610
1998-22267	Casas d'Itália Parque do Lago - Vila Bela	R. Zerilo Pereira Lopes, 477	01A		J	8610
1998-22268	Casas d'Itália Vila Bela - Vila Bela	R. Zerilo Pereira Lopes, 651	01B		J	8610

Protocolo	Nome	Endereço	Lote	Gleba	Quadra	Quarteirão
1998-70506	Res. Chapadão	R. César Paranhos de Godoy, 100	8A	—	—	30021
1999-20404	—	R. Euryclides de Jesus Zerbini, 2190	18	—	J	6364-BG
1999-37569	Poupex	R. Dois, 30	—	34	—	30012
1999-51199	Faz. Vilge Sta. Cândida	R. Lea Strachman Duchovni, 90	15	—	1	6409
1999-64685	Housing	Av. Evandro Batista Vieira, 775	—	1	AB2	9568
2000-21680	Housing	R. Araçandiva	—	01A	AJ4	9634
2000-21681	Housing	Estrada Municipal Tanquinho, 301	—	1	AJ4	9634
2000-21682	Housing	R. Alaor faria de Barros, 1371	—	01B	AJ4	9634
2000-29822	—	R. Oswaldo Von Zubem, 51	—	1	—	69
2000-34445	—	R. Moacir Cardinalli, 100	1	—	D	11286
2000-42724	—	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 100	—	85	—	30022
2000-42725	—	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 200	—	86	—	30022
2000-64266	Al. Sibipirum	R. Gago Coutinho, 155	8D	—	—	30021
2000-68216	Nasc. Quilombo	R. João Carlos do Amaral, 500	8	—	—	30021
2000-70078	Al. Jaboticab	R. César Paranhos de Godoy, 200	8C	—	—	30021
2000-79349	Al. Nogueiras	R. Pres. João Goulart, 255	8B	—	—	30021
2001-18373	—	R. Jader Passos, 374	—	14	—	30014
2001-20485	P. Residence	R. Fernão Lopes, 1101	3	—	3	803
2001-20494	Sit Rec. Gramado	R. Elizeu Teixeira de Camargo, 482	7A	—	E	6749
2002-10-17330	Casas d'Itália Taquaral	R. Eunice Virginia Ramos Navero, 70	1	C	—	3778
2001-23131	—	Av. Projetada, 111	—	16	—	30014
2001-55288	Cond. Dolce Vivere	R. Lauro Vannucci, 851	17	—	A1	6380
2001-55288	—	R. Lauro Vannucci, 851	17	—	A1	6380
2001-59789	Di Fiori	R. Amália Della Colleta, 300	8B1	—	—	30014
2001-64644	Casas d'Itália	R. Latino Coelho, 1343	1	—	13	813
2001-73009	Faz. Taquaral	R. Fernão Lopes, 1067	-	—	3	803
2001-74636	—	R. Projetada, 200	8-B	—	—	30014
2001-74721	—	R. Romão Olavo Saravy Flº, 661	—	9	—	3000P
2001-75001	Cond. Res. Villa Siciliana	R. Jean Mermoz	25	—	1	3446
2001-75977	Vila Bela	R. Dezesete, 310	1	—	C	3778
2001-75990	—	R. Marco Grigol, 200	—	87	—	623
2002-10-1207	—	R. Ana Fratta de Paula, 400	—	44	—	30015
2002-10-16225	Cond. Resid. "Accanto Due"	R. Carlos Mazzoni, 55 (residencial Villa Bella)	1	—	A	3792
2002-10-20295	—	R. João Pedroso, 215	9	—	A	33 BG
2002-10-2225	Condomínio Villaggio di Montalcino	R. Emerson José Moreira, 1667	13	—	O	3791
2002-2859	Espaço Verde II	Estrada Campinas – Paulínia – Via Rhodia, 7150	—	59	—	30007
2002-2860	Espaço Verde I	Estrada Campinas – Paulínia – Via Rhodia, 7090	—	58	—	30007
2002-34112	B. Cambui	R. Adolfo Barbalho de Uchoa Cavalcante, 131	1	—	B	6861
2002-37228	Homeland	Av. Adhellar Mattheus, 113	2	—	J	663-BG
2003-10-20820	—	R. Alberto Salvo, 530	1A	—	—	07BG
2003-10-21600	—	R. Odila Montagnini Chrystino, 355	8	—	Z	6379-BG
2003-10-25175	Oak Hills	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 1500	—	54	—	30022
2003-11-251	Jardins Rivieira	R. Afrânio Peixoto, 900	1	—	24	824
2003-11-3142	Chateaux de Notre Dame	R. Alberto Macchi, 43	—	58	—	30022
2003-11-3997	Ch. Primavera	R. Emerson José Moreira, 1453	01	—	—	3791
2003-11-4419	—	R. Maria Emília ^a S. de Angelis, 402	28B2	—	—	30029
2003-11-4461	—	Alameda das Araucárias, 379	12	—	B	6746
2003-11-4659	—	R. Padre domingos Giovanini, 577	7	—	22	822

Protocolo	Nome	Endereço	Lote	Gleba	Quadra	Quarteirão
2003-11-5021	—	Av. Prof. Dea Ehrhardt Carvalho, 2500	—	95	—	30022
2003-15778	—	R. Papa Leão XII, 10	—	53	—	30012
2003-40-1229	Rossi Residencial S. A.	R. São Miguel Arcanjo, 1797 (Pq. Prado)	28B1	—	—	30029
2004-11-10025	—	R. Bortolo Martins, 1335	—	60	—	30007
2004-11-2105	—	R. Prof. Antônio Nogueira Braga, 216	01	—	E1	3796
2004-11-2403	Fazenda Taquaral	R. Percilio Neto, 628	02	—	17	817
2004-11-3235	—	Alameda dos Vemeiros	06	—	F	6750
2004-11-3290	Quinta dos Jatobas	R. Heitor Penteado, 700	—	16	—	30023
2004-11-50	EHIS	R. Boa Vista, 57	9	—	4	3655
2004-11-51	EHIS	R. Juriti, 76	7	—	U	7258
2004-11-554	—	R. Latino Coelho, 117	2A	—	18	818
2004-11-5733	—	R. São Miguel Arcanjo, 1730	28-D1	—	—	30029
2004-11-8376	—	Av. Prof Adhelar Mattheus, 113	2	—	J	663 BG
2004-11-8825	—	R. Jorge de Figueiredo Correa, 503	14	—	18	818
2004-11-9613	—	R. Mirta Coluccini Brito, 1395	5	—	Z	1395
2005-11-1949	—	R. das Margaridas	23	—	D	3781
2005-11-3636	Chácara Primavera	R. das Camélias, 399	32	—	D	3781
2005-11-4021	—	R. Francisco Mesquita, 860	14	—	E	3360
2005-11-9670	Village Car. Penteado	R. D. Carolina Prado Penteado, 479	02	—	B	761

Fonte: Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

Tabela 57 - Condomínios Horizontais Fechados no Município de Campinas – Quantidades de protocolos conforme a área – 1976 a 2005

Década	Ano	Quantidade	Área	Total por ano	Total por década
1970	1976	1	Taquaral	1	1
1980	1983	1	Jardim São Pedro	1	11
	1985	1	Barão Geraldo	1	
	1986	4	Gramado	6	
		1	Barão Geraldo		
		1	Taquaral		
	1988	1	Gramado	2	
		1	Parque Imperador		
	1989	1	Não Localizado no mapa	1	
1990	1990	1	Gramado	1	30
	1991	1	Gramado	2	
		1	Não Localizado no mapa		
	1993	1	Gramado	4	
		1	Sousas		
		1	Próximo ao Shopping Galeria		
		1	Não Localizado no mapa		
	1994	1	Barão Geraldo	1	
	1995	2	Barão Geraldo	4	
		1	Sousas		
		1	Parque Imperador		
	1996	1	Gramado	1	
	1997	3	Jardim Stª Terezinha (entre Rodovia Bandeirantes e a Rod. Santos Dumont)	8	
		2	Gramado		
		1	Sousas		
		1	Alphaville		
		1	Parque Imperador		

Década	Ano	Quantidade	Área	Total por ano	Total por década
	1998	3	Taquaral	5	
		1	Jardim Stª Terezinha (entre Rodovia Bandeirantes e a Rod. Santos Dumont		
		1	Próximo à Rod. Dom Pedro (entre Shopping Galeria e Shopping Iguatemi)		
	1999	2	Parque Jacarandás	4	
		1	Não Localizado		
		1	Alphaville		
2000	2000	4	Chapadão	11	62
		3	Alphaville		
		3	Gramado		
		1	Sousas		
		2001	7		
	2		Gramado		
	2		Parque Imperador		
	1		Próximo à Rod. Dom Pedro (entre Shopping Galeria e Shopping Iguatemi)		
	1		Não Localizado		
	1		Barão Geraldo		
	1		Alphaville		
	2002	4	Barão Geraldo	8	
		2	Taquaral		
		1	Sousas		
		1	Próximo ao Shopping Iguatemi		
	2003	3	Gramado	12	
		3	Taquaral		
		2	Barão Geraldo		
		2	Jardim Nova Europa		
		1	Parque Jacarandás		
		1	Não Localizado		
	2004	4	Taquaral	12	
		4	Não Localizados		
		1	Gramado		
		1	Nova Europa		
		1	Jardim Londres		
1		Jardim Campos Elíseos			
2005	2	Taquaral	4		
	1	Gramado			
	1	Próximo ao Shopping Iguatemi			

Fonte: Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

Observação: as áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados em **cor azul** não foram localizadas nos mapas e as áreas em **cor verde** são áreas diferentes das cinco áreas de concentração identificadas.

Procedimentos Metodológicos

Para a elaboração da revisão bibliográfica sobre o tema da pesquisa, foram levantadas as bibliografias sobre o desenvolvimento urbano de Campinas, sobre planos urbanos elaborados para o município e a bibliografia sobre condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados para cidades brasileiras em geral. Para esse levantamento, bibliotecas, arquivos e instituições municipais das cidades de Campinas, de São Carlos e de São Paulo foram consultados. Para sistematizar o levantamento da pesquisa bibliográfica, a relação levantada foi organizada por assuntos em: estudos sobre Campinas, estudos sobre condomínios e loteamentos fechados; estudos sobre rede urbana paulista e outros estudos (trabalhos sobre cidadania, questões sociais na cidade, o significado do espaço público, temas adicionais e relevantes para a melhor compreensão da questão dos condomínios e loteamentos fechados).

Para o levantamento de dados a respeito de loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados, protocolados e/ou aprovados no município de Campinas, foi realizada pesquisa no Departamento de Uso e Ocupação do Solo (DUOS) da Prefeitura Municipal de Campinas.

A partir da pesquisa no Departamento de Uso e Ocupação do Solo, foram levantados dados sobre todos os loteamentos fechados⁷¹ e loteamentos que manifestam a intenção de fechamento no município de Campinas. Sobre os loteamentos fechados, os seguintes dados foram levantados: nome dos loteamentos, número dos protocolos, nome dos interessados, decreto de fechamento (dos aprovados), situação verificada em vistoria (pela prefeitura) e a situação dos protocolos. Também foi levantado se o fechamento era parcial ou total, se eram fechados pela Lei de Cinturão de Segurança ou pela Lei de Loteamento Fechado e se eram “existentes” ou “novos”. Esses são termos utilizados pelos técnicos da prefeitura. Segundo eles, os “novos” seriam loteamentos que já seriam fechados desde a sua concepção, enquanto que os “existentes”, seriam aqueles abertos e que, posteriormente, pediram seu fechamento. Os loteamentos foram divididos em fechados aprovados e fechados protocolados⁷². Foram elaboradas tabelas e mapas com todos os empreendimentos (cf. Anexo, p. 154).

⁷¹ Como a Lei de Fechamento de Loteamento é de 1996, portanto bastante recente, foi possível uma relação completa. Dispomos, então, de uma relação com todos os loteamentos fechados no município, sejam os aprovados ou os que entraram com um processo requisitando o fechamento na prefeitura (loteamentos protocolados). Também tivemos acesso a um mapa elaborado pelos técnicos da prefeitura localizando todos esses loteamentos.

⁷² Para as tabelas e mapas de loteamentos fechados, foram selecionados somente os fechados ou com a intenção de fechar segundo a Lei 8736/96, excluindo os fechamentos segundo a Lei de Cinturão de Segurança.

Na pesquisa documental realizada no DUOS da Prefeitura Municipal de Campinas, foi levantada uma relação de condomínios horizontais fechados, na qual constam: o nome do condomínio, endereço, número do protocolo, lote, gleba, quadra e quarteirão. No caso desses dados, é importante ressaltar que a relação apresenta os condomínios que entraram com processo a partir de 2000 na prefeitura; não apenas os aprovados, mas todos os processos: de aprovação, de regularização ou de alguma alteração em projeto já aprovado. Sendo assim, a relação feita a partir de 2000, inclui processos aprovados antes dessa data. Temos uma relação de 108 condomínios horizontais fechados, que é uma relação incompleta, uma vez que não há na Prefeitura Municipal nenhuma relação de todos os projetos de condomínios horizontais fechados aprovados. A única maneira de localizá-los seria através de consultas às plantas de quarteirão do município, que são em número muito elevado. Portanto, os mapas e tabelas de condomínios fechados elaborados refletem essa restrição.

A partir das informações coletadas sobre condomínios horizontais fechados, foram elaborados tabelas e mapas. Para localizá-los, várias informações foram cruzadas: endereços, números de quarteirão, quadra, gleba e/ou lote e mapa base da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A (SANASA), de outubro de 2005.

Para a análise do processo de expansão urbana foram coletados dados sociais e econômicos sobre a região metropolitana e o município de Campinas, que foram utilizados na caracterização das áreas que identificamos como concentração de condomínios e loteamentos fechados. As principais fontes para esse levantamento foram: a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Campinas (SEPLAMA); o Atlas da Região Metropolitana de Campinas elaborado pelo Núcleo de Estudos de População (NEPO) e pelo Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional (NESUR); o Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE) e a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (EMPLASA).

Para o levantamento de legislação federal, estadual e municipal referente a condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados, as fontes foram a biblioteca jurídica da Prefeitura Municipal de Campinas e o site do Senado. Foram priorizadas as leis referentes a parcelamento do solo urbano, a condomínios e loteamentos fechados, a perímetro urbano e a zoneamento.

Foi realizado um levantamento de anúncios do jornal “Correio Popular” por ser esse o jornal com maior quantidade e relevância de classificados. Foram definidos dois períodos:

A partir dos selecionados, utilizamos a existência ou não dos decretos de fechamento para dividi-los em fechados ou protocolados.

o primeiro, entre 1986 e 1990, período em que a quantidade de protocolos de condomínios é mais significativa, e o segundo, entre 1999 e 2004, período em que a quantidade de protocolos de condomínios é relevante, bem como é relevante o número de aprovações de loteamentos fechados no município de Campinas. Para a amostra foram definidos os anos de 1986, 1988, 1990, 1999, 2000, 2002 e 2004, dois meses no ano (fevereiro e agosto) e dois jornais por mês (1º e 3º domingo de cada mês). O material coletado confirmou as áreas de concentração identificadas na pesquisa, apresentando anúncios desses empreendimentos desde o primeiro jornal pesquisado (1986). Os anúncios apresentam as áreas dos lotes, as áreas coletivas (playground, área verde, piscinas), as principais “atrações” dos condomínios (proximidades com *shopping centers*, escolas). Esse material é utilizado para complementar a caracterização das áreas de concentração de condomínios e loteamentos fechados.