

Universidade Estadual de Campinas
Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo
Pós-graduação em Engenharia Civil
Departamento de Saneamento e Ambiente

Arkana Kelly Silva Costa

**LOTEAMENTOS FECHADOS E SERVIÇOS
AMBIENTAIS:**

**A APROPRIAÇÃO DA NATUREZA EM
EMPREENDIMENTOS DE ALTA RENDA NA REGIÃO
METROPOLITANA DE CAMPINAS**

Tese de doutorado

Orientadora: Prof.a. Dra. Simone Narciso Lessa

Campinas, fevereiro de 2012

Universidade Estadual de Campinas
Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo
Pós-graduação em Engenharia Civil
Departamento de Saneamento e Ambiente

Arkana Kelly Silva Costa

**LOTEAMENTOS FECHADOS E SERVIÇOS AMBIENTAIS: A
APROPRIAÇÃO DA NATUREZA EM EMPREENDIMENTOS DE ALTA
RENDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS**

Tese apresentada à Comissão de Pós-Graduação da Faculdade de Engenharia Civil da Universidade Estadual de Campinas, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Doutor em Engenharia Civil, na área de concentração de Saneamento e Ambiente.

Orientadora: Prof.a. Dra. Simone Narciso Lessa

Campinas, 27 de fevereiro de 2012

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA
BIBLIOTECA DA ÁREA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - BAE -
UNICAMP

C8231 Costa, Arkana Kelly Silva
Loteamentos fechados e serviços ambientais: a
apropriação da natureza em empreendimentos de alta
renda na região metropolitana de Campinas / Arkana
Kelly Silva Costa. --Campinas, SP: [s.n.], 2012.

Orientador: Simone Narciso Lessa.
Tese de Doutorado - Universidade Estadual de
Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e
Urbanismo.

1. Condomínio. 2. Metrópole. 3. Sustentabilidade.
4. Serviços ecossistêmicos. I. Lessa, Simone Narciso.
II. Universidade Estadual de Campinas. Faculdade de
Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

Título em Inglês: Gated communities and environment services: the nature
appropriation in enterprises for high and high middle
class in the metropolitan region of Campinas

Palavras-chave em Inglês: Gated communities, Metropolis,
Sustainability, Ecosystem services

 rea de concentra o: Saneamento e Ambiente

Titula o: Doutor em engenharia Civil

Banca examinadora: Evandro Ziggiatti Monteiro, Diógenes Cortijo Costa,
Ricardo Ojima, Eleusina Lavôr Holanda de Freitas

Data da defesa: 27-02-2012

Programa de Pós Gradua o: Engenharia Civil

Universidade Estadual de Campinas
Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo
Pós-graduação em Engenharia Civil
Departamento de Saneamento e Ambiente

**LOTEAMENTOS FECHADOS E SERVIÇOS AMBIENTAIS: A
APROPRIAÇÃO DA NATUREZA EM EMPREENDIMENTOS DE ALTA
RENDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS**

Arkana Kelly Silva Costa

Tese de doutorado aprovado pela Banca Examinadora:


Prof.a. Dr.a. Simone Narciso Lessa

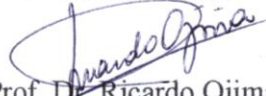
**Presidente e Orientador(a)
UNIMONTES**



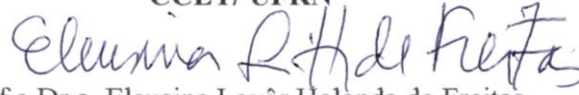
Prof. Dr. Evandro Zigiatti Monteiro
FEC/UNICAMP



Prof. Dr. Diógenes Cortijo Costa
FEC/UNICAMP



Prof. Dr. Ricardo Ojima
CCET/UFRN



Prof.a Dr.a. Eleusina Lavôr Holanda de Freitas
DEMACAMP

Campinas, 27 de fevereiro de 2012

DEDICATÓRIA

Para meu maravilhoso e misericordioso **Deus**, que iluminou minha mente e meu coração e conduziu meus passos até aqui.

Para as pessoas que mais amo em minha vida:

meus pais **Rosa e Manoel**, que sempre me deram muito amor e proteção;

meus irmãos **Sóstenes e Flávia**, *...por que donde tu estás yo tengo el norte...*;

meus sobrinhos **Kalil, Emanuel e Kauê**, que me ensinaram o que é amor incondicional;

meus cunhados **Maria José e Antoni**, que são verdadeiros amigos;

minhas avós **Aurélia e Cremilda**(in memorium), que são puro carinho e afago;

meu namorado **Luciano**, que é meu *yang*, e

para **todos** que, como eu, não desistem de seus sonhos.

AGRADECIMENTOS

Meus sinceros agradecimentos:

à CAPES - Coordenação de aperfeiçoamento de pessoal de nível superior, pelo auxílio financeiro;

à minha orientadora Prof.^a Dr.^a **Simone Narciso Lessa**, pela orientação sempre delicada e incentivadora;

à Prof.^a Dr.^a **Ana Maria Reis de Góes Monteiro** por seus apontamentos na banca de qualificação;

à Prof.^a Dr.^a **Eleusina Lavôr Holanda de Freitas** tanto por sua participação na banca de qualificação quanto na defesa da tese;

aos professores doutores **Evandro Zigiatti Monteiro, Diógenes Cortijo Costa, Ricardo Ojima**, que participaram da banca de defesa;

à Prof.^a Dr.^a **Emlia Rutkwski**, por todo o aprendizado transmitido;

aos meus colegas de FLUXUS, em especial **Gaudêncio, Fernanda e Elson**;

a todos os amigos que adquiri em todos esses anos de pós-graduação na Engenharia Civil da UNICAMP, com carinho **Caio, Sonia Hernandez, Alaor e Paulo Sérgio**;

à amiga que fiz durante o tempo de ReCESA - Rede Nacional de Capacitação e Extensão Tecnológica em Saneamento Ambiental, **Bruna Fernanda** e ao Prof. Dr. **Edson Aparecido Abdul Nour**;

à equipe da secretaria da pós-graduação da FEC, capitaneada pela **Paula** e agora “sob nova direção” do **Eduardo**.

aos novos amigos da FCA - Faculdade de Ciências Aplicadas da UNICAMP,
particularmente à Prof.a Dr.a **Muriel de Oliveira Gavira**;

aos meus amigos **Carla, Cibele e Renato**, desculpe a ausência nesse último ano;

aos meus pais **Rosa e Manoel** que sempre me apoiaram em minhas decisões e por seu amor;

aos meus irmãos **Flávia e Sóstenes**;

aos meus sobrinhos, meus filhos do coração, **Kalil, Emanuel e Kauê**;

às minhas avós **Aurélia e Cremilda**, que pena você não ver esse momento;

ao meu avó **Cícero**, que faz muito tempo que se foi mas foi o primeiro que acreditou que eu estaria aqui hoje;

aos meus cunhados **Maria José, Antoni, Charles** e a minha cunhada postíça **Mônica**;

ao meu tio **Valtemir**, tenho tanta saudade sua;

a você **Luciano**, sei que nos últimos anos não tenho sido fácil, muito obrigada por seu amor e por seu apoio;

ao meu **Deus** que só opera maravilhas em minha vida.

¿Que hay en una estrella? Nosotros mismos.

Todos los elementos de nuestro cuerpo y del planeta

Estuvieron en las entrañas de una estrella.

Somos polvo de estrellas.

Ernesto Cardenal, **Cántico Cósmico, Cántiga 4**(Fragmento)

RESUMO

COSTA, A. K. S. **Loteamentos Fechados e Serviços Ambientais:** a apropriação da natureza em empreendimentos de alta renda na Região Metropolitana de Campinas.

Os loteamentos fechados são uma das formas de ocupação do território que mais têm se repetido na expansão das cidades brasileiras. Estes empreendimentos oferecidos, por vezes de forma ilegal, têm representado cada vez mais uma promessa de melhor qualidade de vida urbana a partir da adoção de um estilo de vida exclusivo e justificado por uma eventual fuga da violência urbana. Diante deste quadro nos questionamos sobre a dimensão do impacto ambiental destas estruturas urbanas no território e meio ambiente das cidades. Esta pesquisa baseia-se na hipótese de que o impacto da proliferação dos loteamentos fechados nas áreas metropolitanas interfere tanto nas áreas urbanas quanto nas rurbanas em sua sustentabilidade. Baseado nisto, temos como objetivos específicos: analisar os loteamentos fechados como um produto do mercado; tipificar como esses empreendimentos interferem na estrutura territorial da região metropolitana de Campinas; observar como se dá a oferta de serviços ambientais e quais substitutos são gerados no processo de apropriação da natureza. Com isso busca-se identificar de que forma as diferentes tipologias destes empreendimentos, estabelecem relações entre si formando um mosaico no território e como estas relações interferem na sustentabilidade dos serviços ambientais. Para a obtenção destes objetivos a metodologia utilizada foi descritiva e analítica, com a realização de uma caracterização dos loteamentos fechados instalados na RMC, bem como uma análise que foi elaborada seguindo três escalas distintas de investigação: metrópole, municípios e condomínios.

Palavras-chave: condomínios horizontais, metrópole, sustentabilidade urbana, serviços ecossistêmicos.

ABSTRACT

COSTA, A. K. S. Gated communities and Environment Services: the nature appropriation in enterprises for high and high middle class in the Metropolitan Region of Campinas.

The gated communities are one type of territory occupation that more have been repeated in expansion of Brazilian cities. These housing development, have represented, each time more, a promise of better quality of urban life with adoption of a life style exclusive, that are justified by an eventual escape of the urban violence. This research is based on hypothesis that the impact of the proliferation of gated communities interferes in urban and rurbands areas of metropolitans territory. This thesis have as objectives: to analyze the gated communities as product of market; to observe how these enterprises intervene with the territorial structure of the Metropolitan Region of Campinas- MRC, state of São Paulo – Brasil; to observe like the environment services are offered and how substitutes services are generated in the process of appropriation of the nature. Had used like methodology one descriptive and analytical process, with the accomplishment of a characterization of the gated communities installed in the MRC, as well as an analysis that was elaborated following three distinct scales of inquiry: metropolis, cities and gated communities

Key Words: fortress enclaves, metropolis, urban sustainability, ecosystem services

LISTA DE FIGURAS

Capítulo 1

FIGURA. 1.1. Esquema do Sistema Urbano.....	12
FIGURA. 1.2. Modelos de relação humana com a natureza.....	13
FIGURA. 1.3. 1. Plano original do The London docks, 1882. 2.O mega-projeto de 1988 para Canary Wharf, London Docklands. 3.: London Docklands atualmente.....	21
FIGURA. 1.4. 1. Porto de Barcelona década de 1980, antes de sofrer intervenções de requalificação. 2. Vista de Maremàgnum, Porto que foi revitalizado para os eventos das Olimpíadas de Barcelona, 1988.....	21
FIGURA. 1.5. 1 e 2 Puerto Madero em 1900, quando ainda funcionava com marina de armazenamento de produtos oriundos das transações marítimas. 3. Puerto Madero, atualmente funcionando como área de lazer e de entretenimento.....	22
FIGURA. 1.6. 1. Porto de Recife, 1870. 2. Ponte 7 de setembro, início do século XX, ambas imagens mostrando o porto em sua função original.....	22
FIGURA. 1.7. Relações entre os serviços ecossistêmicos e o bem-estar humano	32
FIGURA. 1.8. Esquema para avaliar serviços ambientais.....	36
FIGURA. 1.9. Material promocional de empreendimentos imobiliários da Alphaville Urbanismo. 1. Petrolina-PE, 2. São José dos Campos-SP.....	38

Capítulo 2

FIGURA. 2.1. Pôster de empreendimento em Le Vesinet, década de 1890.....	42
FIGURA. 2.2. Plano de Bedford Park, projeto Maurice B. Adams, 1875-81.....	43
FIGURA. 2.3. Planta geral de Riverside, projeto de Frederick Law Olmsted e Calvert Vaux, 1869.....	44
FIGURA. 2.4. Plano de Llewellyn Park, Projeto Alexander Jackson Davis, 1857.....	45
FIGURA. 2.5. 1. Distrito e centro da Cidade-Jardim, Proposta de projeto, 1898. 2. Diagrama de agrupamento de Cidades Jardins, 1898.....	48
FIGURA. 2.6. Plano de Letchworth, projeto Park e Uniwin.....	49
FIGURA. 2.7. Projeto de Hampstead Garden Suburb, 1917.....	49
FIGURA. 2.8. Plano Original da Cidade de Welwyn, mostrando o relacionamento entre área urbana e cinturão agrícola.....	50
FIGURA. 2.9. Plano Cidade-Jardim Laranjeiras, projeto Victor Dubugras, 1939.....	52
FIGURA. 2.10. Plano para a cidade de Natal, Giacomo Palumbo, 1929.....	53
FIGURA. 2.11. Projeto da Estância Águas de São Pedro-SP, década de 1940, projeto Jorge de Macedo Vieira.....	53
FIGURA. 2.12. Plano de Goiânia, projeto de Atilio Correia Lima, 1933, no detalhe projeto do setor sudeste, projeto do Eng. Armando Godoy.....	54
FIGURA. 2.13. Anúncios de venda de lotes do Jardim América.....	56

FIGURA. 2.14. Plano de Barry Parker e Raymond Unwin para o Jardim América (São Paulo-SP), 1919.....	56
FIGURA. 2.15. Plano do Jardim Pacaembu, projeto Eng. G. Dodd para a Companhia City.....	57
FIGURA. 2.16. Anúncio publicitário para o Jardim Pacaembú, São Paulo.....	58
FIGURA. 2.17. Mission Hills Country Club, Rancho Mirage, exemplo de <i>Retirement communities</i>	62
FIGURA. 2.18. Cottonwood Valley, Irving, Texas- Exemplo de <i>Enclaves of the rich and famous</i>	62
FIGURA. 2.19. Loteamento La Campagne Green Golf, exemplo de <i>lifestyle communities</i> , na região metropolitana de Campinas.....	63

Capítulo 3

FIGURA. 3.1. Região Metropolitana de Campinas com suas principais rodovias e sua localização no Estado de São Paulo.....	74
FIGURA. 3.2. Vetores de expansão urbana da Região Metropolitana de Campinas....	76
FIGURA. 3.3. Evolução da Mancha Urbana da Região Metropolitana de Campinas...	77
FIGURA. 3.4. Mapa de localização de serviços e lazer na metropolitana.....	79
FIGURA. 3.5. Mapa Loteamentos Fechados da RMC, caracterizados de acordo com a Legislação.....	81
FIGURA. 3.6. Renda per capita familiar maior que 10 salários mínimos na RMC. Evolução 1980-2000.....	83
FIGURA. 3.7. Localização dos loteamentos Sítio de Recreio Gramado e Alto da Nova Campinas.....	84
FIGURA. 3.8. Localização dos loteamentos Jardim Botânico e Martinelli.....	85
FIGURA. 3.9. Localização do loteamento Vista Alegre.....	86
FIGURA. 3.10. Localização do loteamento São Joaquim.....	86
FIGURA. 3.11. Localização do loteamento fechado Village Sans Souci.....	88
FIGURA. 3.12. Localização dos loteamentos Alphaville, Barão do Café e Arboreto dos Jequitibás.....	91
FIGURA. 3.13. . Localização da APA Campinas e o comparativo com os loteamentos fechados na mesma região.....	93
FIGURA. 3.14. Zonas especiais de interesse ambiental, Município de Vinhedo.....	95
FIGURA. 3.15. Áreas especiais de proteção, Município de Valinhos.....	96
FIGURA. 3.16. Implantação dos Loteamentos fechados 1. Marabaia e 2. São Joaquim, apresentando áreas verdes e ou lazer e matas.....	103
FIGURA. 3.17. Áreas selecionadas e localização dentro dos municípios de Campinas, Valinhos e Vinhedo. 1. Área Gramado, 2. Área Alphaville, 3. Área Sans Souci, 4. Área São Joaquim e Vista Alegre.....	106
FIGURA. 3.18. Área Alphaville e sua localização no município de Campinas.....	107
FIGURA. 3.19. Localização de centro educacionais e/ou de tecnologia e de áreas cultiváveis no entorno á área Alphaville.....	108
FIGURA. 3.20. 1. Trânsito na rodovia Adhemar Pereira de Barros, próximo ao acesso principal ao loteamento Alphaville. 2. Via paralela à rodovia sendo utilizada como rota alternativa ao tráfego, região Alphaville.....	109

FIGURA. 3.21. Vista panorâmica da região Alphaville mostrando os diferentes partidos que a região apresenta.....	109
FIGURA. 3.22. Equipamentos presentes na praça de acesso ao loteamento Alphaville	
FIGURA. 3.23. Mapa síntese da ocupação da terra na área Alphaville.....	110
FIGURA. 3.24. Vista panorâmica da região Alphaville mostrando as áreas verdes e no entorno e no interior do loteamento Alphaville.....	111
FIGURA. 3.25. Presença de frutíferas em fundo de lotes em loteamento aberto na área Alphaville; 2 e 3. Frutíferas em fundo de lote no loteamento Alphaville, próximo a portaria 2.....	112
FIGURA. 3.26. Presença de “paredões” de Eucalipto circundando vias de acesso aos loteamentos área Alphaville.....	112
FIGURA. 3.27. Centro de Reserva Norte, sistema de abastecimento PUCC/Santa Teresinha- SANASA, localizada na área Alphaville.....	113
FIGURA. 3.28. Corpos d’água na área Alphaville e sua relação com a bacia do Ribeirão das Anhumas e a localização da bacia do Ribeirão no município de Campinas.....	113 115
FIGURA. 3.29. 1. Área permeável no entorno do loteamento Alphaville; 2. Área permeável no interior do loteamento Alphaville.....	115
FIGURA. 3.30. Áreas do pesqueiro, próximo ao loteamento Alphaville.....	116
FIGURA. 3.31. “Barreira” de eucaliptos, loteamento áreas Alphaville.....	117
FIGURA. 3.32. Área Gramado e sua localização no município de Campinas.....	118
FIGURA. 3.33. Exemplos de loteamentos tipo <i>executive home</i> , área Gramado.....	119
FIGURA. 3.34. Exemplos de loteamentos tipo <i>security communities</i> , área Gramado..	120
FIGURA. 3.35. Divisão das bacias dos córregos formadores do ribeirão das Anhumas e área Gramado.....	121
FIGURA. 3.36. Caixa d’água em loteamento na Rua Eliseu Teixeira de Camargo.....	122
FIGURA. 3.37. Áreas permeáveis no interior dos loteamentos fechados, área Gramado.....	122
FIGURA 3.38. Áreas permeáveis externas aos loteamentos fechados, área Gramado.....	123
FIGURA. 3.39. Cemitério Parque Flamboyant no Bairro Gramado.....	124
FIGURA. 3.40. Presença de Eucaliptos em fundos de loteamentos fechados área Gramado, próximo ao limite da área urbana de Campinas.....	124
FIGURA. 3.41. 1. Lago localizado no interior do Parque Ecológico Monsenhor José Salim, 2. Trecho do córrego Oriente que nasce na área rural próxima a área Gramado.....	125
FIGURA. 3.42. Portaria do Residencial Palmeiras-Hípica e área de recuperação de mata ciliar próximo a esse empreendimento.....	126
FIGURA. 3.43. Trechos entre loteamentos fechados, caracterizando as “ilhas” de exclusão destes.....	127
FIGURA. 3.44. Tráfego na Avenida Moraes Sales, região em frente ao Parque Ecológico, área Gramado.....	128
FIGURA. 3.45. Trecho do Córrego Oriente à montante do cruzamento com a Av. Moraes Sales.....	128
FIGURA. 3.46. Área Sans Souci e sua localização no município de Valinhos.....	130
FIGURA. 3.47. Serviços circundantes a área Sans Souci. À direita dois exemplos de centros educacionais que se localizam na região.....	131

FIGURA. 3.48. Portaria dos loteamentos Reserva Colonial e Village de Sans Souci...	131
FIGURA. 3.49. 1. Área verde no exterior aos loteamentos e 2. Áreas verdes no interior de loteamento, área Sans Souci.....	132
FIGURA. 3.50. Esquema de localização das áreas verdes e corpos de água no interior do Loteamento Village de Sans Souci.....	133
FIGURA. 3.51. Loteamentos Village Sans Souci e Reserva Colonial com os córregos como inserção.....	134
FIGURA. 3.52. Áreas de preservação permanente, dentro dos loteamentos Reserva Colonial e Village de Sans Souci.....	135
FIGURA. 3.53. Trecho do córrego “Dois Córregos” próximo a portaria social do loteamento Village de Sans Souci.....	135
FIGURA. 3.54. 1. Trecho para prática de trilhas, próxima a lago, dentro do Village Sans Souci e o referido lago.....	136
FIGURA. 3.55. Canteiro apresentando espécimes exógenos à região, em frente à portaria do Reserva Colonial e vegetação exógena no interior do loteamento Village de Sans Souci.....	137
FIGURA. 3.56. 1. Pomar onde os moradores introduziram árvores frutíferas em sua maioria exógenas a região, interior do loteamento Village de Sans Souci.....	138
FIGURA. 3.57. Trechos da rodovia Comendador Guilherme Mamprim, principal acesso a área Sans Souci.....	139
FIGURA. 3.58. Localização da área Vista Alegre – São Joaquim dentro do município de Vinhedo.....	140
FIGURA. 3.59. 1. Vista externa e Portaria de entrada do Parque Municipal Jayme Ferragut, 2. Escola de Futebol Projeto Bugrinho. Ambos próximos ao acesso Anhangüera de Vinhedo e do Loteamento São Joaquim.....	141
FIGURA. 3.60. 1. Vista interna do Parque Municipal, mostrando o parque aquático, 2. Vista de Lago no interior do loteamento Vista Alegre.....	142
FIGURA. 3.61. Vista de Chácara nas proximidades do loteamento São Joaquim.....	143
FIGURA. 3.62. Vista de Chácara nas proximidades do loteamento Vista Alegre, com destaque para a presença do pássaro.....	143
FIGURA. 3.63. Área com intensa arborização, proximidades do loteamento São Joaquim.....	144
FIGURA. 3.64. Localização dos maciços de área verde na área Vista Alegre – São Joaquim.....	145
FIGURA. 3.65. Vista dos loteamentos da área Vista Alegre- São Joaquim, percebendo-se a arborização interna aos lotes e os corpo d’água.....	146
FIGURA. 3.66. Regiões com processos incipientes de erosão, fundos do loteamento Vista Alegre.....	147
FIGURA. 3.67. 1. Vistas dos loteamentos fechados na visão da rodovia Anhangüera; 2. Vista do loteamento Vista Alegre visão da zona urbana.....	148
FIGURA. 3.68. “Barreiras” de eucaliptos próximo ao loteamento São Joaquim e circunvizinhança do loteamento Vista Alegre.....	149
FIGURA. 3.69. Áreas circunvizinhas ao loteamento Vista Alegre.....	149
FIGURA. 3.70. Portaria do Loteamento fechado São Joaquim.....	150
FIGURA. 3.71. Diversidade de serviços presentes na Estrada da Boiada, avenida que dá acesso ao loteamento Vista Alegre, Vinhedo.....	151

LISTA DE QUADROS

Capítulo 1

QUADRO. 1.1. Serviços Ambientais segundos suas categorias.....	29
QUADRO. 1.2. Exemplos ilustrativos de serviços ambientais de acordo com a função.	30
QUADRO. 1.3. Objetivos de desenvolvimento do Milênio.....	34

Capítulo 2

QUADRO. 2.1. Diferentes tipologias dos loteamentos fechados.....	60
---	-----------

Capítulo 3

QUADRO. 3.1. Loteamentos aprovados pelo Graprohab. Região Metropolitana de Campinas, 1994-2004.....	82
QUADRO 3.2. Ações potencialmente prejudiciais aos serviços ambientais nos loteamentos fechados na RMC.....	152

LISTA DE ABREVIATURAS

AM	Avaliação Ecológica do Milênio
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Áreas de Preservação Permanente
EIA	Estudo de impacto ambiental
EIVI	Estudo de impacto de vizinhança
EUA	Estados Unidos da América
FLUXUS	Laboratório de Estudos em Redes e Sustentabilidade Socioambiental
GRAPROHAB	Grupo de análise e aprovação de Projetos habitacionais do Estado de São Paulo
IAC	Instituto agrônomo de Campinas
IPPUR	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
IBASE	Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
ICMS	Imposto sobre circulação de mercadorias e serviços
IPTU	Imposto predial e territorial urbano
NESUR	Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional
NEPO	Núcleo de Estudos de População
ONU	Organização das Nações Unidas
PMC	Prefeitura Municipal de Campinas
PUC	Pontifícia Universidade Católica de Campinas
RIMA	Relatório de Impacto ambiental
RIV	Relatório de impacto de vizinhança
RMC	Região Metropolitana de Campinas-SP
SANASA	Sociedade de abastecimento de água e saneamento S/A de Campinas
SE	Serviços ecossistêmicos
UFRJ	Universidade Federal do Rio de Janeiro
UNICAMP	Universidade Estadual de Campinas
WBCSD	World Business Council for Sustainable Development

SUMÁRIO

Introdução.....	1
Estrutura da tese.....	7
1. Meio Ambiente Urbano.....	9
1.1. A apropriação da natureza no urbano.....	11
1.2. As Novas centralidades urbanas.....	15
1.2.1. O estabelecimento das novas centralidades urbanas.....	16
1.2.2. Novas centralidades e gentrificação.....	19
1.2.3. As Novas centralidades no Brasil.....	24
1.3 Os serviços ambientais no urbano.....	27
1.3.1 Funções ecossistêmicas e serviços ambientais.....	27
1.3.2 Serviços ambientais e bem-estar humano.....	31
1.3.3 Valoração dos serviços ambientais.....	34
1.3.4 Pagamento por serviços ambientais no Brasil.....	36
2. A Habitabilidade na metrópole e os loteamentos fechados.....	39
2.1. As elites e a “fuga” dos centros urbanos para os subúrbios e periferias: a busca pela “natureza”.....	41
2.2. O Estabelecimento dos condomínios horizontais: das cidades-jardim até os atuais loteamentos fechados.....	46
2.3. As tipologias dos loteamentos e/ou condomínios horizontais fechados.....	58
2.3.1 Os Loteamentos fechados e segregação espacial no Brasil.....	64
2.4. A construção de territorialidades.....	66
2.5.Loteamentos fechados, condomínios horizontais e a legislação no Brasil.....	69
2.5.1 Estabelecimento das leis de parcelamento da terra no Brasil.....	69
3. Os loteamentos fechados na Região Metropolitana de Campinas.....	73
3.1 A Região Metropolitana de Campinas.....	73
3.1.1 Processo de expansão da Região Metropolitana de Campinas.....	75
3.2 Os Loteamentos fechados na Região Metropolitana de Campinas.....	80
3.3 O estabelecimento dos loteamentos fechados na RMC, os casos de Campinas, Vinhedo e Valinhos.....	83
3.3.1 Campinas.....	83
3.3.2 Vinhedo.....	85
3.3.3 Valinhos.....	87
3.4 Os loteamentos fechados e/ou condomínios horizontais e a legislação em Vinhedo, Campinas e Valinhos.....	89
3.4.1Campinas.....	89
3.4.2Vinhedo.....	93
3.4.3. Valinhos.....	95
3.5.Impactos dos loteamentos fechados nos serviços ambientais em Campinas, Vinhedo e Valinhos.....	97
3.5.1. Campinas.....	100
3.5.2. Vinhedo.....	102

3.5.3. Valinhos.....	104
3.6. Os loteamentos fechados e os serviços ambientais em Campinas, Vinhedo e Valinhos: um levantamento.....	105
3.6.1. Campinas.....	107
Área. 1: Alphaville.....	107
Serviços de abastecimento.....	111
Serviços de apoio.....	114
Serviços de regulação.....	114
Serviços Culturais.....	116
Área. 2: Gramado.....	118
Serviços de abastecimento.....	120
Serviços de apoio.....	125
Serviços de regulação.....	125
Serviços Culturais.....	129
3.6.2. Valinhos.....	130
Área. 3: Sans Souci.....	130
Serviços de regulação e de apoio.....	132
Serviços Culturais.....	136
Serviços de abastecimento.....	137
3.6.3. Vinhedo.....	140
Área. 4: Vista Alegre - São Joaquim.....	140
Serviços de abastecimento.....	142
Serviços de regulação.....	144
Serviços de apoio.....	146
Serviços Culturais.....	147
3.6.4 Principais impactos negativos a oferta de serviços ambientais observados no levantamento.....	151
4. Considerações Finais.....	153
Referências	

INTRODUÇÃO

No Brasil, os estudos sobre dinâmica imobiliária e fundiária urbana, tributários da economia política da urbanização, desde meados dos anos 1970 e nas duas décadas que se seguiram, produziram uma reflexão consistente sobre a lógica de atuação dos agentes sociais na produção do espaço urbano. Tanto no mercado formal como nas muitas formas assumidas pelo mercado informal (Maricato, 2000, Costa; Peixoto, 2007), as modificações que um empreendimento imobiliário, como um loteamento de terras, proporcionam no espaço, reverberam social, ambiental e economicamente em um determinado local (GONÇALVES, 2002). Tem-se também que todas as grandes cidades brasileiras foram marcadas, ao longo de suas histórias, por diversas ações públicas e privadas que objetivavam demarcar o lugar de cada classe no espaço. As políticas de regulação urbana estiveram sempre associadas às políticas de investimento, orientadas pela mesma lógica seletiva e, portanto, excludente. A concentração da infra-estrutura e serviços urbanos nas áreas centrais, a ausência destes em áreas periféricas e a localização dos conjuntos habitacionais nas fronteiras urbanas são algumas das ações públicas exemplares do projeto de cidade que as classes dominantes do País construíram na virada do século vinte (LAGO, 2002).

Os assentamentos irregulares (os condomínios fechados, e os loteamentos periféricos) representam as duas formas de ocupação do território que mais têm se repetido na expansão das cidades brasileiras nos últimos 20 anos. Nos dias de hoje aproximadamente um milhão de brasileiros vivem em loteamentos fechados em volta das grandes cidades, e aproximadamente três milhões vivem em condomínios verticais. Isto significa que um décimo da classe média brasileira, quase 2,5% da população total, está vivendo atrás de muros. Este fato desenha uma tendência de que a população das grandes cidades diminua e a dos condomínios dobre nos próximos anos (MIGLIORANZA, 2005).

De acordo com Bhering e Monte-Mor (2006), a implantação dos condomínios nas franjas urbanas acontece a partir de uma demanda por isolamento, o que é necessário

para que a área só seja passível de apropriação pelos iguais, preservando, assim, o sentido de exclusividade. Mas o custo social deve estar próximo de zero, ou seja, toda a infraestrutura e condições ideais de acessibilidade devem ser propiciadas, uma vez que o custo econômico alto é perfeitamente suportável. Estes condomínios fechados ofertados às classes média e alta das cidades brasileiras, por vezes de forma ilegal, buscam ser a resposta às demandas de acesso à habitação, representado cada vez mais uma promessa de melhor qualidade de vida urbana a ser conseguida a partir de um estilo de vida exclusivo e de uma eventual fuga da violência, sensação essa que permeia as áreas urbanas nos tempos atuais.

Segundo Caldeira (2000), o abandono das áreas centrais é justificado na auto-suficiência dos empreendimentos privados voltados as elites, onde se observa que os investimentos do Estado são canalizados para viabilizar os interesses dos empreendedores privados, fazendo com que sejam cada vez maiores as distâncias que separam ricos de pobres.

Além disso, com o crescimento das cidades existe uma pressão pela anexação de áreas, antes rurais, para uso urbano. Este processo esconde muito mais que a uma mera mudança jurídica, para ele este fenômeno também se relaciona com outros processos, como, por exemplo: a especulação, a propriedade da terra, o direito de propriedade e a legislação de regulação do uso da terra. Nesta transformação de terra rural em terra urbana, a especulação desempenha um papel fundamental que é potencializado por diferentes fatores, como: a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva (GONÇALVES, 2002).

Estas modificações das condições locais (terra rural em terra urbana) geram alterações no preço da terra que é manifestado no espaço, reforçando por muitas vezes a exclusão sócio-espacial. A qualidade ambiental e as possibilidades de manutenção de espaços exclusivos a partir dos mecanismos da regulação urbanística e ambiental, também tendem a transformar o valor de uso coletivo inerente à preservação ambiental, em valor de troca, materializado, por exemplo, na elevação dos valores fundiários e na elitização do acesso à moradia (COSTA, 2003).

Outro ponto que se deve considerar é que apesar da oposição entre o ambiental e o urbano, o primeiro visto como pertencente ao reino do natural e o segundo como a expressão do não-natural, ter dominado o pensamento ambientalista em seus primórdios, a aproximação das dimensões ambiental e urbana no campo das políticas públicas vem se consolidando no Brasil desde os anos de 1990 (BRAGA, 2001).

O ambientalismo que em suas raízes, tanto na vertente preservacionista, quanto na vertente conservacionista possuía um enorme ponto cego em relação à questão urbana (Costa, 2000), mostra na atualidade uma mudança de enfoque, em sua definição, agora em direção à sustentabilidade, à ecologia política e ao movimento de justiça ambiental, permitindo assim uma aproximação das temáticas ambiental e urbana.

A racionalidade que permeia esta mudança de postura, de uma visão na qual a natureza se resumia a uma fonte inesgotável de recursos naturais a serviço da acumulação, para uma outra mais preventiva, constitui a modernização ecológica, tese periodicamente invocada como uma forma de estruturar o pensamento sobre a dialética da transformação social e ecológica (HARVEY, 1999). Cria-se, neste contexto, um discurso acerca da natureza, apropriado por vários campos do conhecimento, em particular aqueles que lidam com ambientes híbridos, como, por exemplo, o urbano, um misto de processos naturais e artificiais (SWYNGEDOUW, 2001).

Observa-se também que a produção do espaço metropolitano encontra-se completamente imersa por dois processos usualmente vistos de forma separada: a produção social da natureza, e a produção e reprodução de valores, modos de vida, desejos e padrões de consumo, em particular aqueles associados à habitação que em sentido mais amplo é produtor de mais-valia fundiária. Portanto, ambos os processos têm sido mediados por relações sociais de mercado, crescentemente naturalizados e incorporados como valor pelo aparato e regulação urbanística e ambiental (COSTA, 2003).

Associar os problemas ambientais à produção do espaço urbano indica a necessidade de refletir sobre as origens dessa relação, que reproduz as rupturas entre o homem e a natureza, evidenciada pelo fato da natureza estar progressivamente perdendo seu valor de uso para ser tratada como mercadoria e elemento que agrega valor ao espaço

produzido (COSTA; PEIXOTO, 2007). Assim, neste contexto, nota-se a necessidade de se produzir estudos que abordem essa temática, apontando os virtuais caminhos os quais esses processos se configuram, indicando quais medidas futuras podem ser tomadas a partir destes referenciais.

Partindo da perspectiva que a implementação dos loteamentos fechados geram impactos ao meio físico das áreas de proteção ambiental, este estudo foi desenvolvido através da análise de indicadores socioambientais. Busca-se através deste processo visualizar o desenho de um mosaico tanto físico quanto das relações socioambientais entre estes empreendimentos e suas zonas de interferência na Região Metropolitana de Campinas – RMC, dando ênfase aos processos que acontecem nos municípios de Campinas, Valinhos e Vinhedo. Analisou-se de que forma se dá a interferência destes loteamentos nos serviços ambientais urbanos nas regiões onde se inserem e, em particular, quais os reais impactos desta ação nas zonas limítrofes (rurbanas¹) dentro do contexto da Região Metropolitana de Campinas.

Pensando nesses diversos fatores esta pesquisa utilizou como fontes os estudos sobre as regiões metropolitanas no Brasil, principalmente os estudos do grupo Observatório das Metrôpoles; do Núcleo de Economia Social, Urbana e Regional - NESUR/UNICAMP; e do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional -IPPUR/UFRJ, além disso, foram utilizadas ainda referências históricas do urbanismo e estudos sobre serviços ecossistêmicos, bem como sobre sustentabilidade e redes do Laboratório de Estudos em Redes e Sustentabilidade Socioambiental- FLUXUS /UNICAMP.

Analizando estas explicações foi elaborada a seguinte hipótese: **a proliferação dos loteamentos fechados de alta renda impacta as áreas metropolitanas interferindo tanto nas áreas urbanas quanto nas áreas limítrofes (rurbanas) no que tange a aspectos fundamentais para a sua sustentabilidade: uso social do estoque de terras, socialização da mais-valia-fundiária, territorialização, territorialidades e serviços ambientais.**

¹ Zonas rurais que sofreram urbanização, em função da inclusão de novas atividades econômicas, especialmente as não agrícolas.

Baseado nessa hipótese a presente pesquisa teve como objetivos:

Geral:

- Identificar de que forma os loteamentos fechados estabelecem relações entre si formando um mosaico no território e como estas relações antrópicas interferem na sustentabilidade dos serviços ambientais nas áreas urbanas e rurbanas onde estes estão inseridos.

Específicos:

- Analisar os loteamentos fechados como produto do mercado;
- Tipificar o loteamento fechado como meio construído que interfere na estrutura territorial da região metropolitana de Campinas-SP;
- Identificar o meio-ambiente construído, presente nos loteamentos fechados da metropolitana e estabelecer a sua relação como o meio ambiente natural;
- Observar a oferta de serviços ambientais e quais os serviços substitutos são gerados no processo de apropriação da natureza;
- Observar como se dá o processo de legalidade dos loteamentos fechados, que por muitas vezes se instalam em zonas sujeitas à regulamentação ambiental, nem sempre cumprida;
- Observar quais relações de identidade/territorialidade que são geradas neste processo;
- Mapear a zona de interferência dos loteamentos na região circunvizinha a esses e como acontecem as conexões com os diferentes empreendimentos na RMC.

Para obtenção dos objetivos propostos a metodologia adotada foi descritiva e analítica tendo como objeto de estudo a Região Metropolitana de Campinas, dando ênfase aos municípios de Campinas, Valinhos e Vinhedo. Foi analisado o processo de instalação e configuração dos loteamentos fechados de alta renda sob a ótica da apropriação da natureza.

Para atingir os objetivos da pesquisa e seguir a metodologia anteriormente descrita, a pesquisa utilizou-se como ferramentas metodológicas os seguintes itens:

Fontes

Para obtenção das fontes da pesquisa foi realizado um levantamento bibliográfico referente à temática da pesquisa, bem como um aprofundamento de conceitos base, verificando desta forma sua aplicabilidade na construção da análise proposta.

Caracterização da área de pesquisa

Realização da delimitação da área de atuação da pesquisa. Mais especificamente foram realizadas investigações locais para verificar tanto a quantidade de condomínios presentes, quanto de que forma estes se estabelecem. Paralelo a esta atividade foi realizado também a análise de documentos como: mapas, Planos diretores, legislações vigentes, fotos áreas e outros elementos auxiliares no processo da pesquisa. Baseado nesse processo produziu-se material iconográfico: fotografias e mapas.

Construção da análise

Foram definidas três escalas distintas de investigação:

- Metrópole;
- Municípios que constituem a metrópole;
- Loteamentos fechados presentes nos municípios da metrópole.

Para construção da análise foram confeccionados mapas identificando onde ocorre maior déficit de serviços ambientais e quais são os substitutos a estes. Também se

verificou se os desenhos dos loteamentos interferem ou não na melhor oferta e apropriação dos serviços, e se a infra-estrutura adotada pelos empreendimentos é geradora de impactos a esse processo.

Estrutura da tese

Com a intenção de apresentar de que forma a pesquisa foi conduzida, este documento está organizado em quatro capítulos, além da introdução, que apresentam:

No capítulo. 1 - **Meio ambiente urbano**: uma visão geral da discussão do conceito de meio ambiente urbano, aponta qual o conceito definido como base a tese. Discute como se deu o processo de apropriação da natureza no urbano ao longo da história, como este meio ambiente urbano pode ser organizado em redes urbanas. Analisa também o surgimento de novas centralidades no urbano, por vezes geradas por grandes empreendimentos, quer sejam residências ou de reurbanização ou requalificação de determinadas áreas e observando que esse processo também pode gerar gentrificação. E por fim traz a discussão de quais são os serviços ambientais ofertados pelo meio ambiente e de que forma tais serviços interferem na qualidade de vida no urbano;

No capítulo. 2 - **Habitabilidade na metrópole e os loteamentos fechados**: um levantamento histórico de como se deu o processo de habitabilidade na metrópole, quando e como surgiram os loteamentos fechados, como esses processo estava relacionado à apropriação da natureza, quais foram os primeiros modelos teóricos adotados, dando ênfase ao das Cidades-jardim, que vai ser norteador para diferentes empreendimentos ao redor do mundo. Mostra como esses princípios foram absorvidos nas cidades brasileiras e como isso se refletiu na formulação dos loteamentos fechados. Traz uma descrição das diferentes tipologias de comunidades fechadas, tomando como referencial o caso norte-americano. Mostra ainda uma breve análise de como esse tipo de empreendimento pode também ser gerador de segregação socioambiental, no caso brasileiro, e como eles também propiciam o surgimento de territorialidades. E por fim apresenta um levantamento da legislação no Brasil sobre o uso e ocupação da terra, especificamente naquilo que tange a legalização dos loteamentos fechados;

No capítulo. 3 - **Os loteamentos fechados e os serviços ambientais na Região Metropolitana de Campinas**: um levantamento sobre a região metropolitana de Campinas, apresenta como se deu o processo de estabelecimentos dos loteamentos fechados nos municípios base da pesquisa, Campinas, Vinhedo e Valinhos e qual a legislação reguladora nesses municípios. Traz ainda uma discussão de quais os serviços ambientais são mais afetados com a infra-estrutura urbana e quais são os maiores impactos que surgem com a instalação dos loteamentos fechados na RMC. Por fim traz um levantamento da oferta dos serviços ambientais em loteamentos fechados nos três municípios base; e

No capítulo. 4 - **Considerações finais**: analisa a forma como que tais empreendimentos interferem na sustentabilidade urbana da região onde estão inseridos e aponta sugestões para o equilíbrio entre loteamentos fechados e a oferta de serviços ambientais.

1. MEIO AMBIENTE URBANO

O ambiente urbano exerce influência nos seus habitantes; podem transformá-los pouco a pouco; pelas suas exigências (alimentação, matérias primas, comércio), a cidade desempenha um papel importante nas atividades internas e periféricas; pelo próprio poder, favorece, difunde ou bloqueia os diversos impulsos vindos do exterior. Se o homem utiliza e molda a cidade, a recíproca é igualmente verdadeira (BEAUJEU-GARNIER, 1997:11).

É necessário compreender que a dimensão ambiental do urbano é um campo em construção e disputa e não uma definição acabada. Braga (2001) sugere trabalhar tal questão a partir da composição de três definições de meio ambiente urbano. A primeira de autoria de Borja e Castells (1997) que conceitua como meio ambiente urbano tudo aquilo que configura um entorno que define a qualidade de vida. A segunda de IBASE (1995) onde o meio ambiente urbano é definido como aquilo que diz respeito aos processos de reprodução social no espaço urbano e à apropriação social de sua base material - ou natural. E finalmente a terceira inspirada em Lefebvre (1978), que vê o meio ambiente urbano como o “sentido de obra”, inerente aos elementos sociais (relações sociais, espaços construídos), bióticos (fauna, flora) e abióticos (ar, água, solo) das cidades.

Analisando esses conceitos Braga (2001) afirma que é possível estabelecer uma visão do meio ambiente urbano como um espaço de relações de forças que é constituído em volta dos recursos ambientais, naturais, artificiais, culturais e econômicos presentes no espaço urbano, além disso, é necessário observar que:

Ser urbano, (...), não significa necessariamente viver no espaço físico da cidade. A questão urbana é de uma magnitude diferente. Ela ultrapassa as fronteiras físicas da cidade. A cidade e o campo, (...), são realidades confluentes (SOUZA, 1995:65).

Beaujeu-Garnier (1997) assinala que o ambiente urbano é o espaço produzido, que é resultado tanto do meio físico quanto da ação humana a qual tendo participado do surgimento e posterior desenvolvimento urbano e oferece à cidade contemporânea, um campo frutífero de ser modificado, caracterizando-a em uma extensa seqüência de pontos e

contrapontos sem interrupção (BEAUJEU-GARNIER, 1997:33).

A visão que ambiente e urbano são campos que não interagem, simplificando a noção de ambiental apenas correlacionando-o ao chamado meio natural. A oposição entre o ambiental e o urbano, o primeiro visto como pertencente ao reino do natural e o segundo como a expressão do não-natural, dominou o pensamento ambientalista em seus primórdios. Entretanto ao longo dos anos 90, do século passado, a aproximação das dimensões ambiental e urbana no campo das políticas públicas foi se consolidando, a despeito da visão do urbano, ser considerado como o centro dos principais problemas ambientais do planeta, pelas primeiras gerações de ecologistas (BRAGA, 2001).

Segundo Harvey (1999), esse anti-urbanismo, oriundo do movimento ambientalista e ecológico, traduzia a visão na qual cidades não deveriam existir, pois elas seriam as grandes produtoras da poluição bem como o centro para onde culminavam a *pilhagem de tudo o que é bom e sagrado no planeta terra* (HARVEY, 1999:426).

Costa (2000) chama a atenção para a convergência das análises ambiental e urbana na proposta de desenvolvimento urbano sustentável, convergência esta que se dá antes com base nas práticas de planejamento urbano do que nas formulações teóricas que dão suporte a ambas as análises.

A questão ambiental urbana é uma das grandes questões da atualidade e incorpora em seu debate questões cruciais como desenvolvimento, equidade e cidadania, porém possui muito de ideológica e conservadora.

O discurso ambiental urbano cai por vezes em um atraente, porém vazio, discurso de “culto ao poder local” combinado a um “municipalismo verde furioso” que pretende resolver no plano local todos os problemas ambientais do planeta (BRAGA, 2001:38).

Segundo Costa (2006), a dimensão ambiental passa a fazer parte das formas de compreensão do capitalismo, não apenas através do discurso, mas também pelo fato de ser um mecanismo de formação de renda fundiária urbana. Ainda segundo a autora duas questões revelam-se importantes para a compreensão do problema: de um lado, a pressão

externa pela associação da preservação ambiental ao crescimento econômico, e de outro, o capitalismo pós-moderno direcionado para a capitalização da natureza (COSTA, 2006).

No início da década de 1980 implantou-se no Brasil, nas instâncias federal, estadual e municipal, a Política Nacional do Meio Ambiente. Porém a questão “natureza” no Brasil sempre esteve associada a uma suposta “preservação do meio ambiente”. Onde o patrimônio natural do entorno torna-se exclusividade dos empreendimentos e, em grande parte deles, encontra-se confinada intramuros: privatizada.

A Política Nacional do Meio Ambiente vinha ao encontro de três aspectos daquele momento histórico: 1º. que a sociedade brasileira começava a pesar os resultados dos impactos ambientais resultantes das obras de grande porte, realizadas na década anterior (grandes hidrelétricas, rodovias, poluição industrial, derrames de mineração, intoxicação por agrotóxicos etc.); 2º. que o Brasil começava a vivenciar o alvorecer da abertura política e havia a necessidade de ser criados canais para a participação da sociedade nas decisões do governo; 3º. a pressão exercida pelos órgãos financiadores internacionais que começavam a exigir dos países em desenvolvimento a consideração da variável ambiental na solicitação de recursos para seus programas e projetos de desenvolvimento (FRANCO, 2000).

1.1 A apropriação da natureza no urbano

Desde os primórdios da urbanização a natureza como paisagem assumiu diferenciadas formas influenciando na configuração das cidades e refletindo as diferentes culturas que as formam. Sendo característico que esta “natureza” era em sua maioria fruto da manipulação humana acomodando-se aos seus interesses.

Apropriação da natureza no urbano apresenta diversas formas, uma das mais propagadas é a que a natureza é vista como paisagem, como cenário ou então apenas um adorno a essa estrutura urbana, diferenciado por vezes como a natureza é supostamente apreendida no campo, onde parece possui um caráter muito mais de provedor de recursos naturais, destinados ao desenvolvimento das atividades inerentes a vida rural como a agricultura, a pecuária e afins.

Segundo Fraisoli (2005), quando os espaços naturais são apropriados e adequados as atividades sociais e produtivas, estes conseqüentemente são valorizados, gerando desta forma transformações também nos espaços urbanos.

Desta forma o ambiente no qual uma cidade está colocada é o resultado da ação humana e é deste ambiente (que é constituído do trabalho da população, da política e da ação do capital) que o sistema urbano tira as suas entradas, alimentando seu interior onde os espaços, as atividades e a organização urbana se inter-relacionam e por onde ele elimina as suas saídas. O ambiente exerce forte influência nesse contexto onde a produção, a ocupação e o comportamento oriundos da ação humana se relacionam no decorrer do tempo (BEAUJEU-GARNIER, 1997) (FIGURA. 1.1).

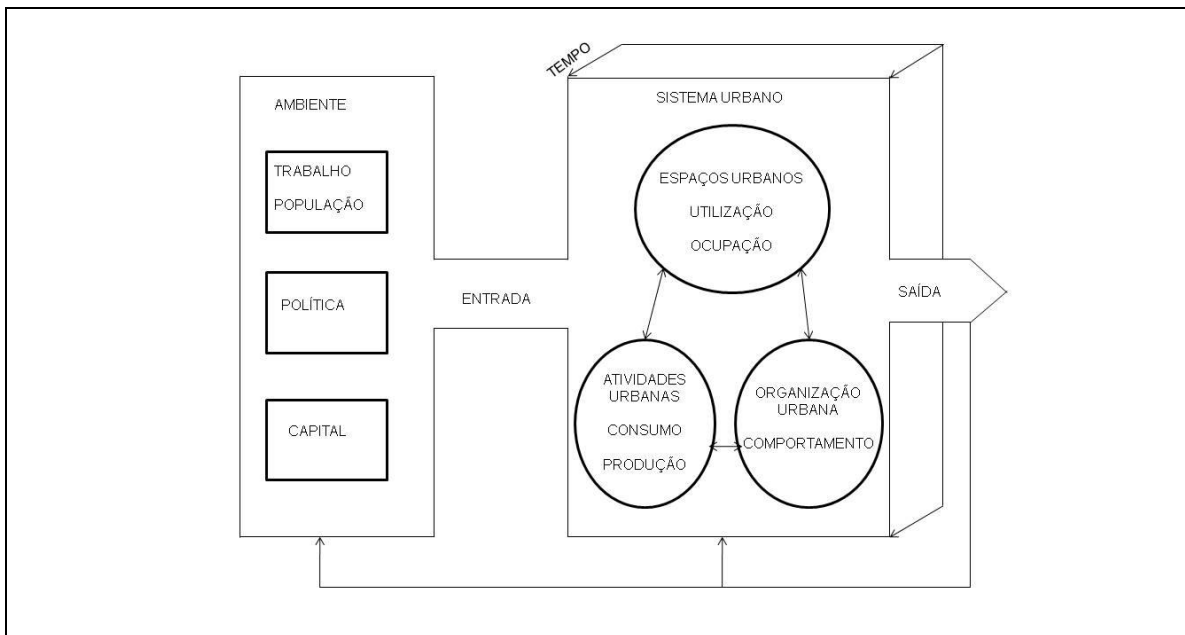


FIGURA. 1.1. Esquema do Sistema Urbano. Fonte: Beaujeu-Garnier (1997).

Para Arruda (1993), as relações entre o homem e a natureza podem assumir cinco diferentes formas: relação associativa - quando o homem se adapta e se associa à natureza; relação negativa - quando o homem deteriora e destrói a natureza; relação associativa positiva - combinação de relação associativa com a melhoria e o respeito à natureza; relação associativa negativa - combinação das relações negativa e associativa; relação ambígua - quando são adotados dois tipos de relação opostos (FIGURA. 1.2).

Em determinados períodos na história um tipo de associação esteve em maior evidência que os outros, mas elas podem ocorrer em paralelo o que resulta em diferentes visões de como o homem se relaciona com a natureza na história e dentro das diferentes culturas humanas impactando diretamente no desenvolvimento dessas populações.

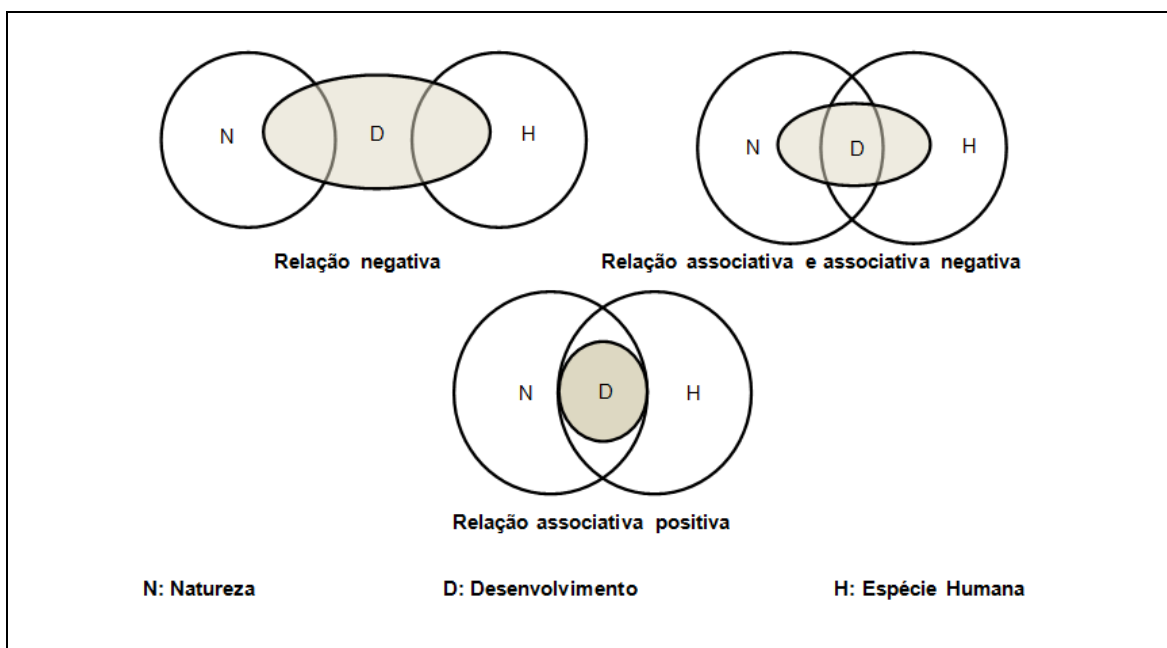


FIGURA. 1.2. Modelos de relação humana com a natureza. Fonte Arruda (1993).

Essas relações entre natureza e urbano se caracterizaram em diferentes formas no decorrer da história. Na Itália renascentista, tinha-se o domínio explícito do homem sobre a natureza, expresso nas extensas paisagens que guarneciam os castelos, dando ênfase e magnitude à arquitetura, numa espécie de gesto heróico das linhas clássicas e cerebrais. Já nos séculos seguintes o que predominou foi o jardim inglês baseado no pictoricismo teórico que predominou no século XVIII. O pressuposto dessa corrente é que a natureza é o modelo definitivo e a missão *do design* presa à correção e recomposição da paisagem no intuito de "melhorá-la", significou a quebra da ordem geométrica rígida do paisagismo francês e italiano, dominante nos séculos anteriores, embora que no desenho inglês ainda estivesse presente o mesmo domínio sobre o natural, só que de forma muito mais sutil e dissimulada nas curvas e nos cenários românticos e pitorescos (FRANCO, 2000).

Essa tendência perdurou até o começo do século XX, quando os projetistas urbanos romperam com a tradição do paisagismo que tratava de recriar a natureza. Movimento que se enfatizou após a segunda guerra mundial, quando com a percepção da crise ambiental planetária, a inércia das intervenções paisagísticas baseadas no pitoresco ou no racionalismo pôde ser rompida, assim o desenho da paisagem baseado somente em valores estéticos e na funcionalidade perdeu sua razão de ser. Neste período foi fortalecida a visão que o tema central dos paisagistas deveria ser firmado no sentido que uma paisagem não pode nascer da invenção, mas das raízes culturais do lugar (CARNEIRO, 1998). Essa paisagem precisa de um significado que pertença à essência cultural do passado, transmitindo de forma unitária um conjunto de metáforas significativas e contemporâneas.

O reconhecimento de um determinado espaço como próprio ao indivíduo, à família e ao grupo mais amplo, é informado pela memória coletiva herdada de gerações anteriores; os marcos ou pontos de apoio dessa memória são os próprios componentes da paisagem: rios, morros, montanha, árvores, etc., que persistem mesmo que transformados pela ação do homem (CARNEIRO, 1998:4).

A crise ambiental, a relação entre homem e natureza muito baseada na relação negativa e na associativa negativa, foi sucedida pela de ambiente, onde as ações humanas interferem positivamente nos sistemas urbanos, não admitindo assim uma definição racional ou geométrica, estando mais a mercê da forma como essas ações se comunicam. Esse processo acabou por produzir uma abordagem sistêmica do mundo, no qual todos os elementos, incluindo as sociedades humanas, interagem numa gigantesca rede de relações. Natureza e sociedade fundem-se numa totalidade organizada. Essa apreensão da natureza dissocia-se das concepções mecanicistas e busca sua identidade nos modelos biológicos mais do que nas construções físicas (ARRUDA, 1993; FRAISOLI, 2005).

O valor atribuído aos espaços naturais é transferido aos espaços socialmente construídos, tendo em vista a diferenciação e possibilidade dos lugares. Porém apesar do valor inferido aos espaços construídos no modo de produção capitalista, a valorização dos espaços naturais continua constante, uma vez que estes ainda configuram em recursos, objeto e condição para o processo produtivo (FRAISOLI, 2005:49).

Essa forma de apreender a paisagem não é novidade, desde o fim do século XIX, o antagonismo à baixa qualidade de vida nas cidades por causa da urbanização crescente, bem como aos processos de exploração da natureza, de cunho importante, exercidas pela agricultura e pecuária (nos Estados Unidos da América), originou o movimento conservacionista do *Parks Movement*, o qual teve como principal fonte de inspiração as obras de George Perkins Marsh e Henry David Thoreau. O Brasil e, especialmente São Paulo, não ficou indiferente a essas diferentes influências, o que pode ser percebido através das reformas urbanas que aconteceram no início do século 20 que trouxeram a colaboração de paisagistas como Joseph Bouvard, nos projetos do Anhangabaú e do Parque Dom Pedro 1º e de Barry Parker nos empreendimentos da Companhia City para os bairros jardins, especialmente os do Jardim América e Pacaembu (OTTONI, 1996).

1.2 As novas centralidades urbanas

O processo de urbanização nas grandes metrópoles é responsável por uma contínua reconfiguração territorial do espaço dessas grandes aglomerações. Diferente do que era proposto no modernismo onde a cidade era um projeto totalizador sem resíduos, hoje é buscada uma cidade feita de fragmentos, de elementos de estilos, de formas e culturas.

Na atualidade a cidade fundamentada em lógicas de centralidade espacial, simbólica e cultural cede lugar para a cidade-*collage* ou a cidade-*bricolage*. Assim a cidade feita de uma colagem de *cites* é das mais sugestivas e cativantes e é, provavelmente, com suas incoerências e tensões, também das mais estimulantes. Na cidade contemporânea, em suas formas, e, todavia mais em sua vida, o presente se dilata e se libera em uma parte no passado e em outra no futuro. O passado se recupera e apresenta como momento de presente eterno, feito de episódios (AMENDOLA, 2000).

A segmentação não é um estado transitório, uma espécie de modernização imperfeita; ela é um dado estrutural da metrópole contemporânea, um resultado da mesma modernização e de seu depois (AMENDOLA, 2000:103).

Ainda segundo Amendola (2000), o presente contínuo tem a vantagem de poder ser continuamente modelado e organizado; o passado, reduzido a episódio do presente, perde todo poder. Este já não é ameaçador ou simplesmente embaraçoso por que pode ser eliminado, re-contextualizado, re-significado. A dimensão temporal é fragmentada e reduzida a episódios auto-suficientes, cada um deles capazes de conter em si o passado e o futuro que necessita (AMENDOLA, 2000).

Esta fragmentação se expressa no espaço em particular no ambiente artificial. O que vemos expresso na paisagem urbana são o tempo e a história que são específicos de cada lugar. Entretanto, mesmo sendo particular, a forma urbana também se expressa em padrões internacionais próprios dos processos homogeneizantes do mundo globalizado.

É possível perceber, tanto nos países centrais quanto nos periféricos², a emergência de um novo padrão de segregação urbana, mais fragmentado, disperso e excludente. A periferia que antes era destino apenas de moradia para pobres, hoje ela também é destino de moradias da classe média e da elite. *Empreendimentos cada vez mais fechados e fragmentados espalham-se pelo território urbano invadindo o espaço rural* (FREITAS, 2008:13).

1.2.1 O estabelecimento das novas centralidades urbanas

Centralidade é uma paisagem de poder. A suposição da centralidade não é um fato e sim um processo social, uma imposição espacial do poder econômico/político centralizado, uma relação problemática entre o uso e valor, quando revela um processo cultural, uma ligação espacial com história e uma temporal com poder econômico/político (ZUKIN, 1993).

Na cidade nova contemporânea tendo dinheiro e “knowhow” sempre cabe a possibilidade de definir-se um nicho onde pode ser construída uma cidade própria (...) hiper-realidade, realidade virtual, descontextualização indicam os caminhos graças aos quais cada um pode imaginar, desejar, construir e experimentar sua própria cidade pessoal (AMENDOLA, 2000:103-104).

² Divisão baseada na teoria da dependência que fala da relação entre países chamados periféricos e os centrais ou hegemônicos. Os primeiros possuem uma relação econômica de dependência as economias centrais. Em geral são produtores e exportadores de matérias prima e dependem do capital e da tecnologia produzidos pelos países hegemônicos.

A cidade contemporânea real oferece o dobro dessa subjetividade, ou seja, através da subjetividade de seu agente essa cidade pode ser construída de forma pessoal com diferentes conexões e conectividades que estarão relacionadas com diferentes aspectos destes itinerários, gostos, rede de relações, como também desejos e práticas. Daí surgem os novos espaços da cidade pós-moderna, como centros comerciais, parques temáticos, áreas de gentrificação, etc.(AMENDOLA, 2000).

O processo de descentralização das atividades urbanas dos centros históricos fez com que outras zonas da cidade acumulassem estas funções, ocasionando na re-localização do comércio, da administração, da vida financeira, do estado, da burocracia, da tecnologia. Esta desconcentração de funções urbanas modificou as relações entre o centro e a periferia, conduzindo ao aparecimento de uma nova centralidade (CARRIÓN, 2003). Tem-se desta forma que, a dinâmica do complexo processo de urbanização nas grandes metrópoles é responsável por uma contínua reconfiguração territorial do espaço dessas grandes aglomerações, aí incluídas tanto a cidade central como os núcleos urbanos componentes da região metropolitana.

O crescimento das cidades, de acordo com os estudos clássicos, dá-se no sentido centro-periferia. Este é o padrão clássico de formação das metrópoles, grandes cidades passam por um processo de concentração e centralização para, em seguida, se dispersarem sobre o território do seu entorno abarcando os municípios vizinhos num processo de conurbação (SILVA, 2001).

Segundo Carrión (2003), as novas tendências da urbanização na América Latina imprimem um novo peso à centralidade urbana. O urbanismo que se desenvolveu ao longo do século 20 na América Latina, fundamentado no assentamento periférico, entra em uma nova etapa, a introspecção. Antes a lógica da urbanização se dirigia para a periferia, hoje o faz para a cidade existente, para a urbe consolidada. Produz-se uma mutação na tradicional tendência do desenvolvimento urbano (exógeno e centrífugo), que privilegiava o urbanismo da periferia, mudando-o para a direção da cidade existente (endógena e centrípeta).

É evidente que com o crescimento das cidades existe uma pressão pela anexação de áreas, antes rurais, para uso urbano, transformando o uso da terra, de rural para

urbana. Segundo Gonçalves (2002), devido à enorme demanda existe uma procura constante de terrenos em área urbana, para ele com a mobilidade social há a necessidade de novas moradias, resultando assim na incorporação de áreas, porém um terreno precisa possuir características básicas para a construtibilidade, entretanto nem todos os terrenos possuem tais elementos e nem é possível ou de interesse para o construtor produzir estes equipamentos coletivos e de infra-estrutura, cabendo ao construtor da moradia procurar terrenos que possuam essas condições básicas ou que possam tê-las num futuro próximo, surge desta maneira, a necessidade de incorporação de áreas rurais para o uso urbano, mesmo que existam áreas vazias dentro das cidades.

De acordo com Gonçalves (2002), o processo de crescimento das cidades basicamente, ocorre de duas formas: 1) pelo adensamento das áreas já existentes; e, 2) pela incorporação de áreas, antes destinadas ao uso rural, na franja urbana. Neste segundo processo além de ser uma mudança de *status* jurídico, também outros processos se entrelaçam, como, por exemplo: a especulação, a propriedade da terra, o direito de propriedade e a legislação de regulação do uso da terra.

Nesta transformação de terra rural em terra urbana, a especulação desempenha um papel fundamental, que é potencializado por um conjunto de fatores, como: a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva. Esta especulação é a grande responsável tanto pelo encarecimento da moradia urbana quanto pelos vazios urbanos, na medida em que subutiliza a infra-estrutura urbana e também favorece o encarecimento dos transportes (GONÇALVES, 2002).

Esta terra utilizada de forma especulativa superdimensiona o espaço urbano e exige constantes investimentos em infra-estrutura que terminam por aumentar a valorização dessas áreas, criando assim novas oportunidades de incorporação imobiliária, significando que os investimentos sociais são transformados em instrumentos de valorização das terras urbanas (ARENDIT, 1993). Estas modificações que um empreendimento imobiliário, proporciona no espaço, reverberam social, ambiental e economicamente em um determinado local. Estas modificações das condições locais geram alterações no preço da terra que se manifestam no espaço, geralmente, reforçando a exclusão sócio-espacial.

O espaço urbano que materializa as relações desiguais do mercado de trabalho, *embora seja econômica e funcionalmente partilhado é, cada vez mais, socialmente segregado e culturalmente diferenciado* (MAYER, 1992: 3). A cidade que daí resulta combina segregação a diversidade e hierarquia, assemelhando-se a um mosaico de grupos *socialmente discriminados, territorialmente segregados e culturalmente segmentados que não podem constituir uma classe devido a suas posturas extremamente diferentes nas novas relações de produção* (CASTELLS, 1995: 319).

1.2.2 Novas centralidades e gentrificação

Sjoberg (1972) aponta que durante muitos séculos a elite morou na cidade. Ela e seus dependentes congregavam-se particularmente no centro da cidade. Esse centro era a área de maior prestígio, onde se encontravam os edifícios religiosos e governamentais. Tal concentração tinha uma dupla importância o incentivo ao intercâmbio de idéias; e a máxima proteção contra ataques externos (JACOBS, 1971). Com o aprimoramento dos transportes e da comunicação essa elite foi palatinamente se deslocando para as periferias e os centros foram sendo abandonados por essa classe social. As grandes cidades também abrigavam as populações desfavorecidas que escolhiam ali morar por que poderiam se beneficiar da maior oferta de benefícios sociais e de infra-estrutura, já a classe média preferia se instalar nas periferias mais ou menos próximas a esses centros (MONGIN, 2009).

Nas últimas décadas, os centros históricos das grandes cidades latino-americanas sofreram um lento, mas destrutivo processo de redução de investimentos, que também contribuiu com o deslocamento da elite, porém o poder público vem investindo em projetos e políticas de requalificação destas áreas centrais como uma estratégia de manutenção de sua identidade física, mas também como forma de participar do mercado turístico internacional (DEBORD, 2008; SANTOS, 2005; JACQUES, 2003). Opção adequada para motivar o retorno de investimentos privados, visto que o centro é a área das cidades com maior oferta de infra-estrutura, dando a essas regiões maior valor agregado tornado-as propícias a verticalização e conseqüência a consolidação de um modelo de cidade compacta.

Duarte (2005) aponta que se for acrescentado a esses eventos o papel cada vez mais importante do capital imobiliário no processo geral de reprodução do capital, a crescente competição entre os lugares em busca de atração de investimentos e de moradia da população de maior nível de renda e a maior preocupação com a preservação da memória arquitetônica, encontraremos o fundamento para o entendimento dos processos de recuperação de áreas urbanas degradadas, conhecidos como revitalização, renovação, requalificação ou reabilitação urbana.

Estes eventos favoreceram também processos de gentrificação. Áreas, antes degradadas, através da ação tanto pública quanto do capital imobiliário, tiveram maciços investimentos em infra-estrutura, afastando as populações originais de tais locais dando lugar a apropriação das elites, como nos casos de Londres com os *Docklands*, em Barcelona com a revitalização do porto e o projeto da cidade olímpica, em Buenos Aires na recuperação do *Puerto Madero*, em Recife no bairro do Recife antigo, entre outros, que podem ser observados nas figuras que seguem onde são apresentados essas quatro regiões portuárias e como elas se modificaram após sofrerem os processos citados (FIGURAS 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6).

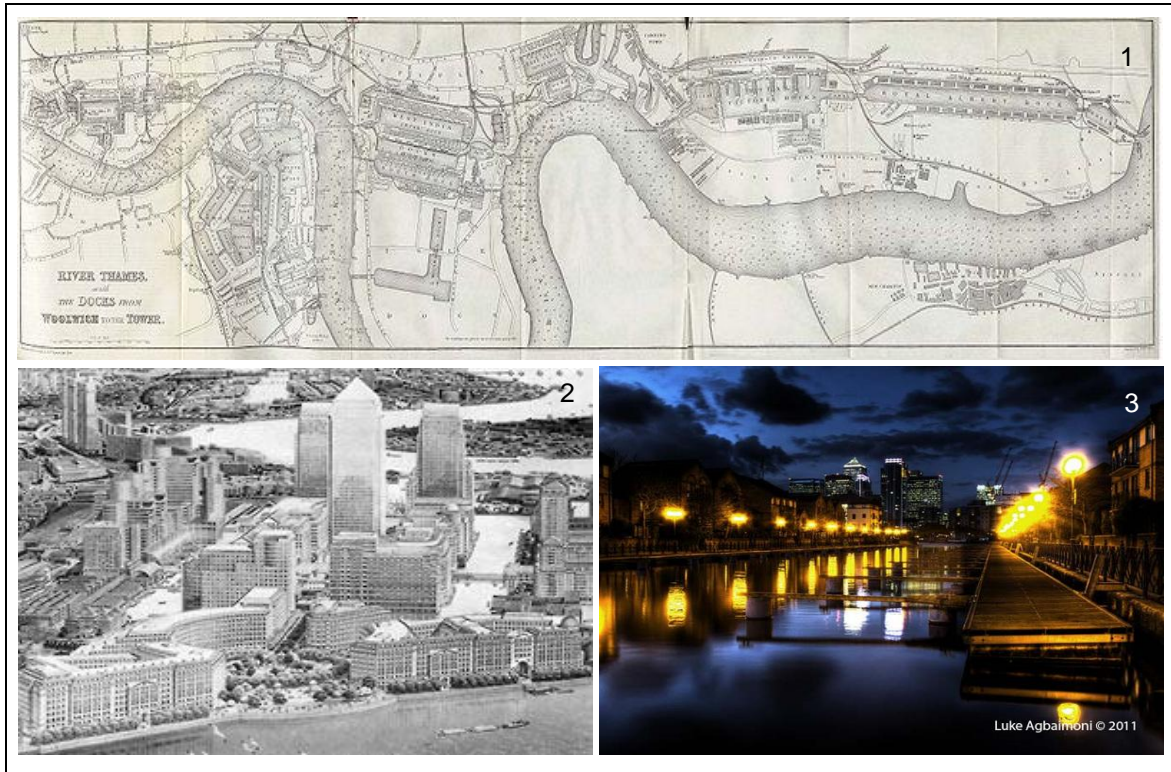


FIGURA. 1.3. 1. Plano original do The London docks, 1882. Fonte: Jonathan Potter limited: <http://www.jpmaps.co.uk/cartographers/initial/W> ; 2.O mega-projeto de 1988 para Canary Wharf, London Docklands. Fonte: reprodução de Del Rio, 2001; 3.: London Docklands atualmente. Fonte: Foto de Luke Agbaimoni, 2011, <http://www.lukeagbaimoni.com/>



FIGURA. 1.4.: 1. Porto de Barcelona década de 1980, antes de sofrer intervenções de requalificação. Fonte: www.zerkowitz.es; 2. Vista de Maremàgnum, Porto que foi revitalizado para os eventos das Olimpíadas de Barcelona, 1988. Fonte: fotografia de Pere Vivas, 1998.



FIGURA. 1.5.: 1 e 2 Puerto Madero em 1900, quando ainda funcionava com marina de armazenamento de produtos oriundos das transações marítimas. Fonte: www.puertomadero.com ; 3. Puerto Madero, atualmente funcionando como área de lazer e de entretenimento. Fonte: www.puertomadero.com



FIGURA. 1.6: 1. Porto de Recife, 1870. Fonte: Guilherme Gaensly, 1870,; 2. Ponte 7 de setembro, início do século XX, ambas imagens mostrando o porto em sua função original. Fontes: <http://fotos.vegetudo.com/recife-antigo/> e <http://www.cyberartes.com.br/artigo/?i=657&m=432>; 3. Vista aérea do Recife antigo, mostrando a requalificação do bairro. Fonte: Recife Guide, 2009.

Getrificação é um esforço de se apropriar da centralidade dos centros urbanos por meio do consumo, realçando os valores econômicos e culturais destes, refere-e a uma profunda reestruturação espacial em diversos sentidos (ZUKIN, 1993). O termo foi cunhado pela primeira vez pela socióloga inglesa Ruth Glass (1964), a partir de seus estudos sobre Londres nos séculos XVII e XIX. A autora usou tal vocábulo para denominar o processo de expulsão da população de baixa renda em certos bairros centrais da cidade, sua substituição por moradores de classe média e a renovação das moradias, transformando completamente a forma e o conteúdo social desses espaços urbanos.

Smith (1996) identifica duas correntes de abordagem deste fenômeno. A primeira procura explicá-lo pelo ângulo do consumo do espaço urbano, construindo seu foco de análise a partir da decisão individual de mudar-se ou não para um determinado ponto do espaço urbano. A segunda corrente estaria centrada na produção do espaço urbano, com especial atenção para agentes fundamentais como o Estado e os agentes imobiliários e para a importância do binômio investimento/desinvestimento como propiciador de oportunidades para a ocorrência da gentrificação.

Ainda segundo Smith (1996) as explicações globais desse fenômeno fariam parte da tendência de produção de um desenvolvimento desigual. A dimensão mais ampla desse processo estaria ligada aos grandes movimentos de capital, em particular àqueles ocorridos nos períodos de crise na economia mundial quando as taxas de lucro dos setores do grande capital industrial começam a cair. Nessas condições, o setor financeiro torna-se altamente atraente, em função de sua lucratividade permanecer comparativamente alta e os riscos são baixos. Ocorre, assim, a tendência de elevação dos fluxos de capital para o setor imobiliário, viabilizando a gentrificação.

Quanto à gentrificação, ela acompanha a constituição de um centro de alto rendimento, aquele que corresponde, em pequena ou grande escala, à cidade global, e uma reorganização dos centros de cidade onde as zonas seguras coabitam com espaços onde se reagrupam as populações precarizadas atraídas pelos lugares de conexão (...). O gentrificado cria um entre - si urbano onde lhe é possível, a despeito da presença do mais desfavorecidos, fruir a cidade, (...) todas as cidade que concentram as melhores oportunidades de encontros, os lugares de prazer e os monumentos do patrimônio (MONGIN, 2009:213-215).

O mesmo acontece em relação aos loteamentos fechados quando estes se instalam em áreas anteriormente tidas com desvalorizadas, como no caso das periferias urbanas. Com essa nova apropriação do espaço este é requalificado e revalorizado. Quando empreendimentos de alto padrão são inseridos nesses territórios faz com que o movimento que aconteceria na região central se desloque, levando consigo serviços e funções destas regiões construindo assim novas centralidades, agora muito mais relacionadas às questões econômicas do que as históricas e culturais.

1.2.3 As Novas centralidades no Brasil

No Brasil a questão fundiária e imobiliária está na base do travamento do mercado gerando o que assiná-la Maricato:

Ocupação indiscriminada de várzeas, encostas de morros, áreas de proteção de mananciais, beira de córregos, enfim, áreas ambientalmente frágeis e 'protegidas' por lei são as mais agredidas pela falta de alternativas de moradia no mercado legal, para a maior parte da população das metrópoles e cidades grandes. A questão fundiária e imobiliária está na base do travamento desse mercado (MARICATO, 2001: 86).

Além desses elementos, Nestor Reis (2006) introduz a idéia de que a cidade tradicional está se transformando. Segundo ele as áreas urbanizadas superam os limites das cidades e das regiões e esta mudança física pode ser atribuída às mudanças nos processos sociais. Há a formação daquilo que Reis chama de “nebulosa urbana” ou ilhas de dispersão, que são caracterizadas pela dispersão de núcleos entremeados por vazios, diminuindo a densidade de ocupação. Esse autor observa ainda que atividades tipicamente urbanas se deslocam para a área rural, fazendo com que, segundo ele, estejamos rumo à urbanização total, onde o campo e a cidade se fundirão em uma única estrutura, mesmo que fragmentada e dispersa, de ocupação da terra (REIS, 2006).

Reis (2006) aponta duas escalas distintas de transformação urbana: a Escala metropolitana: com a dispersão de núcleos urbanos, presença de terras vazias entre núcleos e redução da densidade de ocupação e a Escala urbana: evidenciando a mudança nas relações entre espaços públicos, privados e coletivos de propriedade privada. Reis defende a idéia de que o esvaziamento das áreas centrais se iniciou antes mesmo do aparecimento

de *shoppings centers* e loteamentos fechados, já nos anos 60, acreditando que este esvaziamento dos espaços públicos centrais ocorreu como consequência de uma mudança nos hábitos sociais, como o surgimento da televisão que deslocou o entretenimento para dentro das casas, e nos finais de semana a classe média e alta optava por sair da cidade em busca de lazer.

No estado de São Paulo esta dispersão aconteceu de forma mais acentuada nas regiões do Vale do Paraíba e na Região Metropolitana de Campinas. Aqui a mancha urbana não é contígua, mas sim formada por pontos isolados ocupados por diferentes usos. São núcleos de baixa densidade, distantes uns dos outros forçando a população a se deslocar utilizando prioritariamente o automóvel, tanto particular quanto em transporte público. Esta dispersão se dá ao longo dos eixos rodoviários onde os empreendimentos aí instalados visam atender um público da metropolitana, aumentando desta forma a escala, a diversidade e também a dimensão dos mesmos, principalmente quanto a comércio e serviço.

A dispersão se intensifica com o deslocamento que hoje ocorre dos setores produtivos e do emprego qualificado, para as vias de ligação entre as grandes regiões metropolitanas do estado. Nestas áreas há fluxos diários de pessoas que se deslocam entre a moradia e o local de trabalho, configurando o que se chama de macrometrópole (FREITAS, 2008:36).

Esta dispersão residencial tem trazido o agravamento da segregação social nas cidades. Para Freitas (2008) vale destacar que a dispersão dos ricos apresenta também uma outra característica, a ilegalidade e contravenção da lei, posto que, quase não acontece punição e fiscalização e que isso ocorre em muitas vezes com a cumplicidade do poder público local.

Em São Paulo, em sua maioria os empreendimentos dispersos que são voltados a residência da elite foram implantados em área com características rurais, isolados entre si e cercados, caracterizando-se como condomínios ou loteamentos fechados. Esta implantação é baseada no argumento de que nos centros urbanos é crescente a violência e que a volta ao rural traria uma proteção contra esses fenômenos urbanos. Aponta-se ainda que esta busca por áreas distantes dos centros é uma reação contra problemas urbanos bem

característicos como: congestionamentos, poluição, dentre outros, levantando novamente que tais problemas seriam compensados pela vida junto à área rural. Entretanto, como assinala Freitas (2008), esta busca por terras rurais decorre do interesse do mercado imobiliário em aumentar lucros, reduzindo o preço dos terrenos e assim propiciando também maiores vantagens para os compradores finais.

Um outro conceito que nas últimas décadas vem sendo cada vez mais incorporada a questão do urbano é a noção de sustentabilidade urbana. Os atuais planejamentos e planos alardeiam a sustentabilidade como meta a ser alcançada. O conceito de sustentabilidade urbana corporifica a convergência entre o ambiental e o urbano. Mas o que seria o desenvolvimento urbano sustentável? *Um rótulo de marketing urbano na competição global ou uma utopia a ser perseguida?* Questiona Costa (2000: 55), Ferreira (1998) afirma que:

o conceito torna-se um ponto de referência obrigatório dos debates acadêmicos, políticos e culturais; na verdade, passa a ser uma idéia poderosa, sobre a ordem social desejável e um campo de batalha simbólico sobre o significado desse ideal normativo(FERREIRA, 1998:59).

Para Ascerald (1999) são três as matrizes discursivas de sustentabilidade urbana: 1) a representação tecno-material da cidade, que combina modelos de racionalidade energética com modelos de equilíbrio metabólico e reduz a sustentabilidade urbana a seu aspecto estritamente material, além de desconsiderar a política e a complexidade social do espaço urbano; 2) a representação da cidade como espaço da qualidade de vida, que combina modelos de pureza, de cidadania e de patrimônio e remete a sustentabilidade a um processo de construção de direitos que possam equacionar as externalidades negativas responsáveis pela insustentabilidade urbana; 3) a reconstituição da legitimidade das políticas urbanas combina modelos de eficiência e equidade e remete a sustentabilidade à construção de pactos políticos capazes de reproduzir suas próprias condições de legitimidade e assim dar sustentação a políticas urbanas que possam adaptar a oferta de serviços urbanos às demandas qualitativas e quantitativas da população.

Uma possível vertente de se englobar tais questões é a análise da oferta e da demanda de serviços ambientais como norteador das decisões e intervenções no ambiente urbano com vias a promover a sua sustentabilidade socioambiental.

1.3 Serviços Ambientais no Urbano

Nas últimas décadas os serviços ambientais ou ecossistêmicos³, vêm sendo reconhecidamente valorizados devido a sua importância tanto para o sistema econômico quanto para o bem-estar humano assim como a necessidade de um adequado gerenciamento desses serviços, devido a sua importância para a manutenção da vida humana (DAILY, 1997; COSTANZA ET AL., 1997).

Independente do prisma teórico sob o qual se analisa as relações entre economia e meio ambiente, o ponto consensual é de que os sistemas naturais vêm sendo ameaçados pelas constantes intervenções humanas, sendo necessário compreender de que forma se dão as interconexões entre os sistemas econômico e natural, bem como os fatores que acarretam mudanças no meio ambiente a fim de se propor medidas para o uso sustentável e eficiente do capital natural (ANDRADE; ROMEIRO, 2009:8).

1.3.1 Funções ecossistêmicas e serviços ambientais

Como afirmam Andrade e Romeiro (2009b), embora o conceito de serviços ecossistêmicos não seja recente, ele tornou-se objeto de pesquisa mais recentemente devido:

à crescente preocupação sobre as interconexões entre o estado dos ecossistemas, o bem-estar das populações humanas e os impactos negativos que mudanças drásticas nos fluxos de serviços essenciais prestados pelos ecossistemas podem ter sobre o bem-estar das sociedades (ANDRADE; ROMEIRO, 2009b).

O conceito de serviços ambientais foi desenvolvido gradualmente no último século como uma maneira de reconhecer a dependência da sociedade humana a um sistema

³ A Avaliação Ecossistêmica do Milênio (AM) utiliza o termo *Ecosystems Services*, mas para Demantova (2009) o termo apropriado seria “serviços ambientais” porque segundo esta autora no meio urbano as espécies não apresentam apenas as interações características de um ecossistema que seriam: a interação de diferentes comunidades entre si e que sofrem a ação apenas dos fatores abióticos presentes em seus *habitats*. No urbano a presença do homem altera completamente estas relações, e por isso o termo ecossistema não é ideal para ser utilizado neste contexto.

baseado na natureza (DAILY, 1997). Porém para melhor compreensão da dinâmica dos ecossistemas é necessário antes entender o que são as funções ecossistêmicas. Funções ecossistêmicas podem ser definidas como as constantes interações existentes entre os elementos estruturais de um ecossistema (DALY, FARLEY; 2004).

É através das funções ecossistêmicas que se dá a geração dos serviços ambientais. Isto acontece quando os processos naturais subjacentes, a essas funções, desencadeiam uma série de benefícios direta ou indiretamente apropriáveis pelo ser humano, incorporando à função a noção de utilidade antropocêntrica. Desta forma, uma função passa a ser considerada um serviço ecossistêmico quando ela apresenta possibilidade/potencial de ser utilizada para fins humanos (HUETING ET AL., 1997, ANDRADE; ROMEIRO, 2009b). Porém nem sempre os serviços e as funções ecossistêmicas apresentam uma relação biunívoca, um único serviço ecossistêmico pode ser o produto de duas ou mais funções, ou uma única função pode gerar mais que um serviço (COSTANZA ET AL., 1997; DE GROOT ET AL., 2002).

Serviços ambientais ou ecossistêmicos são os benefícios que o ser humano obtém dos ecossistemas, considerando ecossistema como uma unidade funcional onde comunidades diversas interagem entre si e com seu respectivo meio (DAILY, 1997, AM, 2005). A Avaliação ecossistêmica do milênio enfatiza a importância de se correlacionar as características do meio ecológico com o social (AM, 2005). Para Andrade e Romeiro (2009) o conceito de serviços ambientais refere-se aos benefícios tangíveis e intangíveis obtidos pelo homem através das interações entre os diversos componentes do capital natural. Os benefícios tangíveis seriam os fluxos de recursos naturais, como madeira e alimentos, por exemplo, e os intangíveis seriam aspectos como a beleza cênica e a regulação do clima ambos provenientes do capital natural.

Os serviços ambientais são gerados por uma interação complexa dos ciclos naturais potencializados pela energia solar, funcionando em escalas de espaço e de tempo e podem ser classificados em quatro categorias (QUADRO 1.1): serviços de provisão (ou de abastecimento); serviços de regulação; serviços culturais; e os serviços de apoio (ou suporte) (AM, 2005; DAILY, 2000).

QUADRO 1.1

Serviços Ambientais segundo suas categorias. Fonte: Avaliação Ecosistêmica do Milênio, 2005.

Serviços de abastecimento	Serviços de regulação	Serviços culturais
<p>Produtos obtidos do ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimento • Água doce • Combustível • Fibras • Bioquímicos • Recursos genéticos 	<p>Benefícios obtidos da regulação dos processos do ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulação do clima • Regulação de enfermidades • Regulação de água • Purificação da água • Polinização 	<p>Benefícios intangíveis obtidos no ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espirituais e religiosos • Recreativos e ecoturísticos • Estéticos • Inspiracionais • Educacionais • Sentido de pertencimento • Herança cultural
<p style="text-align: center;">Serviços de Apoio</p> <p style="text-align: center;">Serviços necessários para a produção de todos os outros serviços ambientais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formação do solo • Ciclos de nutrientes • Produção primária 		

Daily (2000) aponta ainda que, os serviços ambientais podem estar relacionados com cinco diferentes funções: produção de bens de consumo, regeneração de processos, processos de estabilização, satisfação da vida e reserva de opções (QUADRO 1.2):

QUADRO 1.2. Exemplos ilustrativos de serviços ambientais de acordo com a função. Fonte: Adaptado de Daily(2000)

Para produção de bens de consumo:	Para regeneração de processos:	Para processos de estabilização:	Para funções de satisfação da vida:	Para a reserva de opções:
<ul style="list-style-type: none"> • Alimentos – produtos de origem animal, plantas forragens, frutos do mar, especiarias; • Fármacos – produtos medicinais, base para os fármacos sintéticos; • Materiais duráveis - fibras naturais, madeira; • Energia - combustíveis de biomassa, água para hidroelétricas; • Produtos industriais - Ceras, óleos, fragrâncias, tinturas, látex, borracha, etc., base para muitos produtos sintéticos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Processos de ciclagem e filtragem - Desintoxicação e decomposição de resíduos, geração e renovação da fertilidade do solo, purificação do ar, purificação da água; • Processos de deslocamentos - Dispersão das sementes necessárias para o reflorestamento, polinização das colheitas e da vegetação natural. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estabilidade da costa e também de cursos de rios; • Compensação de uma espécie para outra sob a variação de circunstâncias; • Controle da maioria das espécies potenciais de praga; • Moderação de extremos do tempo (como da temperatura e o vento); • Estabilização parcial da regulação do clima, do ciclo hidrológico (mitigação das inundações e das secas). 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleza estética; • Inspiração cultural, intelectual, e espiritual; • Valores existenciais; • Descobertas científicas; • Serenidade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenção de componentes ecológicos e sistemas, necessários para o suprimento de bens e serviços futuros, além de garantir a manutenção daqueles que ainda esperam ser descobertos.

1.3.2 Serviços ambientais e bem-estar humano

Outra perspectiva que pode ser levada, em consideração aos serviços ambientais, é a sociocultural como um valor atribuído ao ambiente. O ambiente estaria associado a valores humanos tais como os históricos, éticos, religiosos e espirituais. Esta valorização do ambiente teria como base as diferentes visões de mundo ou concepções da natureza que são formuladas pelas diferentes sociedades. Em muitas culturas a identidade sociocultural é em parte constituída pelo ambiente onde estas estão inseridas.

Esta relação ambiental traz muitas conseqüências para o bem-estar humano por meio dos serviços culturais, neste sentido a AM exemplifica que as espécies totêmicas, os bosques sagrados, as árvores, as paisagens pitorescas, os rios, os lagos, dentre outros, são funções ambientais que influenciam os aspectos estéticos, recreativos, educacionais, culturais e espirituais das experiências humanas (AM, 2005).

As sociedades têm desenvolvido uma interação íntima com o seu meio natural, fazendo com que como apontam Andrade e Romeiro (2009), moldem a diversidade cultural e os diversos sistemas de valores humanos. Entretanto, a transformação dos ecossistemas em paisagens cultivadas têm enfraquecido as ligações entre ecossistemas e diversidade/identidade cultural. Ao mesmo tempo o uso dos ecossistemas para objetivos de recreação e turismo tem aumentado, como apontam os autores, devido ao aumento da população, maior disponibilidade de tempo para o lazer entre as populações mais ricas e maior infraestrutura de suporte a esse tipo de atividade (ANDRADE; ROMEIRO, 2009).

Embora ainda não completamente compreendidas, as relações entre o bem-estar e os serviços ecossistêmicos são complexas e não-lineares. Quando um serviço ecossistêmico é abundante em relação à sua demanda, um incremento marginal em seu fluxo representa apenas uma pequena contribuição ao bem-estar humano. Entretanto, quando o serviço ecossistêmico é relativamente escasso, um decréscimo em seu fluxo pode reduzir substancialmente o bem-estar (ANDRADE; ROMEIRO, 2009b).

Assim percebe-se que os serviços ambientais estão estreitamente ligados a manutenção do bem-estar humano e cada um dos serviços podem interferir de forma mais ou menos acentuada em diferentes aspectos da vida humana. A degradação dos

ecossistemas naturais e dos fluxos de serviços por ele gerados tem impactos importantes no bem-estar das populações, evidenciando a profunda dependência do homem em relação aos serviços ambientais (AM, 2005) (FIGURA. 1.7).

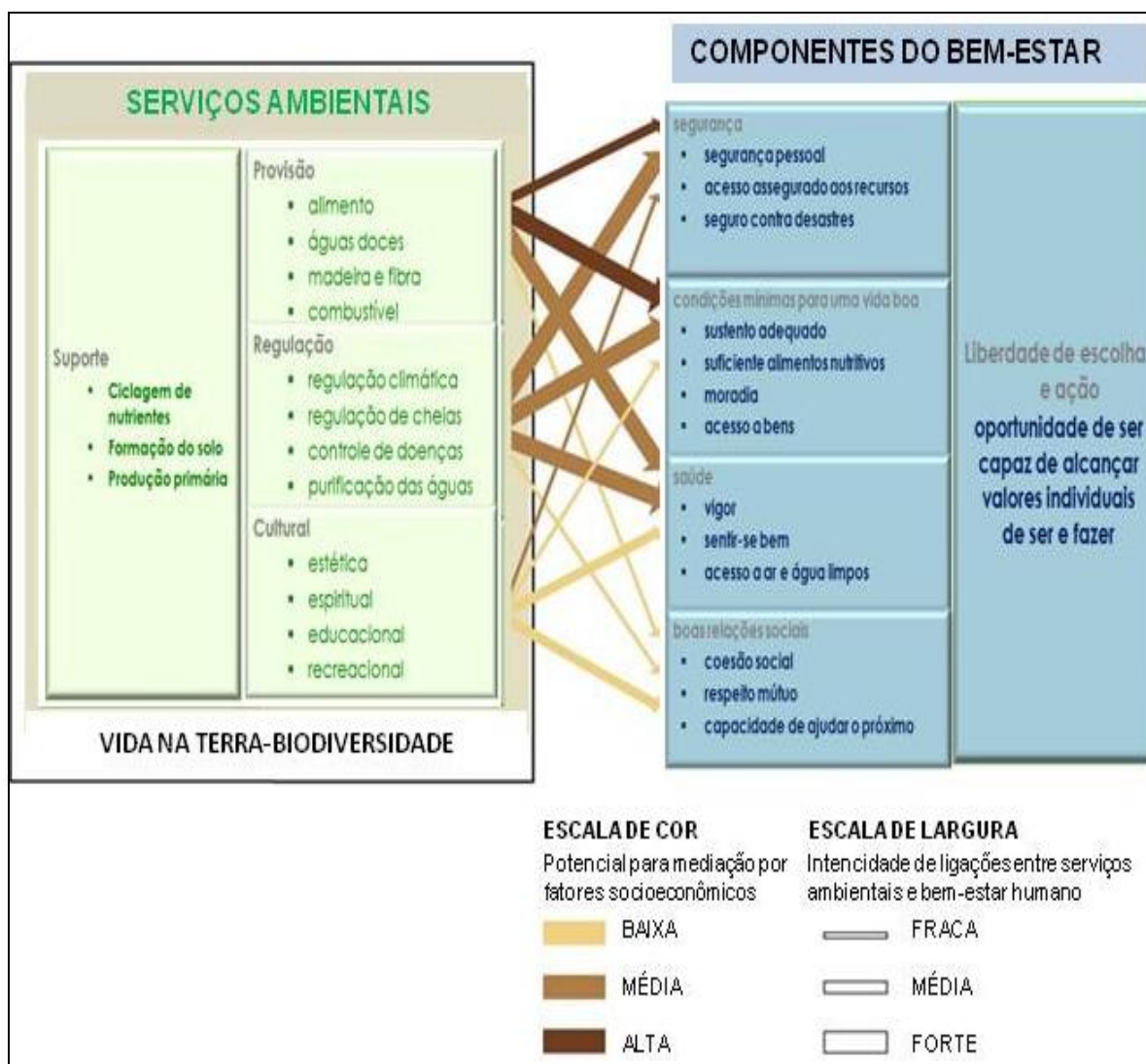


FIGURA. 1.7: Relações entre os serviços ambientais e o bem-estar humano. Fonte: Adaptado de Avaliação Ecossistêmica do Milênio, 2005

Além desses fatores para Demantova (2009), a oferta de serviços ambientais é fundamental para a solução de problemas locais cada vez mais agravados pelo processo de urbanização, porém como nos mostram Andrade e Romeiro (2009) as sociedades desenvolveram uma íntima interação com o seu meio natural, moldando a diversidade

cultural e os sistemas de valores humanos, entretanto com a transformação de ecossistemas biodiversos em paisagens cultivadas com características mais homogêneas a ligação entre ecossistemas e diversidade/identidade cultural foi enfraquecida. Como resultado desse enfraquecimento surgiram ambientes os quais não ofertam diretamente os serviços ambientais fundamentais para vida humana, sendo necessária a utilização de serviços substitutos.

De acordo com a AM (2005) há substitutos disponíveis para alguns dos serviços ambientais, como por exemplo, as Estações de Tratamento de Água que substituem os ecossistemas no fornecimento de água limpa potável, entretanto, com frequência, o custo dessas substituições tecnológicas é alto e elas não podem substituir todos os serviços perdidos. A AM aponta também que outro fator a se considerar nessa substituição é que nem sempre os benefícios dos serviços ambientais substitutos são destinados a aqueles que originalmente se beneficiariam de tais serviços como, por exemplo, os produtores rurais que enviam sua produção as grandes cidades, ou então pescadores especializados como os de lagostas, que em geral não consomem tais produtos. Desta forma, as possibilidades de substituição abertas a uma comunidade dependem decisivamente do *status* econômicos que estas possuem (AM, 2005).

Demantova (2009) observa, ainda, que a oferta de serviços ambientais deve ser analisada dentro de uma proposta de desenho apta a proporcionar melhorias na qualidade de vida da população e do ambiente, através da oferta desses serviços em todo o território e também de uma conectividade ecológica regulatória. Daily (2000) aponta que a influência humana aumenta gradativamente transformando o ambiente em um ritmo, em uma escala geográfica, gerando problemas irreversíveis, assim torna-se prioridade a proteção ambiental.

A degradação e alteração dos fluxos dos serviços ambientais pode também representar um entrave ao desenvolvimento. As Nações Unidas através do Projeto do Milênio das Nações Unidas, como seus objetivos de Desenvolvimento do Milênio, estabelece como premissa básica aumentar o bem-estar humano através de uma série de ações (QUADRO 1.3), e dentro deste contexto o papel dos serviços ambientais é de

fundamental importância para que esses objetivos sejam alcançados. Quando se considera as ligações entre o bem-estar humano e os serviços ambientais torna-se evidente que qualquer ação que procure aumentar a qualidade de vida das populações assim como acelerar o processo de desenvolvimento terá que reconhecer a importância dos serviços ofertados pelos ecossistemas e a manutenção da vida humana (ANDRADE; ROMEIRO, 2009b; NAÇÕES UNIDAS, 2005; AM, 2005).

QUADRO 1.3.

Objetivos de desenvolvimento do Milênio. Fonte: Nações Unidas, 2005.

Objetivo
1. Erradicar a pobreza e fome extremas
2. Atingir a educação primária universal
3. Promover a igualdade de sexo e promover a mulher
4. Reduzir a mortalidade infantil
5. Melhorar a saúde materna
6. Combater AIDS/HIV, malária e outras doenças
7. Assegurar a sustentabilidade ambiental
8. Formar parcerias globais para o desenvolvimento

1.3.3 Valoração dos serviços ambientais

Sendo a economia a ciência de alocação de escassos recursos entre alternativos fins, o sucesso da revolução industrial reduziu drasticamente a oferta de bens de consumo para muitas populações mundiais. O crescimento econômico que acompanhou esse processo, entretanto, agora ameaça a abundância anterior de bens e serviços produzidos pela natureza, transformando-os em recursos escassos (DALY; FARLEY, 2004).

O meio ambiente ao desempenhar funções essenciais a vida humana apresenta assim um valor econômico positivo mesmo não refletindo diretamente no funcionamento do mercado. Segundo Marques e Comune (2001), o ambiente e o sistema econômico

interagem, quer através dos impactos que o sistema econômico provoca no ambiente, quer através do impacto que os recursos naturais causam na economia.

Valorar os ecossistemas significa captar o valor dos serviços gerados por ele. Como nos aponta Gonzalez (2010), a economia se preocupa com a idéia de valor, porém estes são comumente expressos por preços que muitas vezes não refletem a real importância que um serviço ambiental possui. Desta forma a valoração dos serviços ambientais é uma estimativa de caráter subjetivo, dado que se refere aos benefícios que trazem a satisfação das necessidades ou do bem-estar humano (GONZALEZ, 2010).

De acordo com De Groot et al.(2002), os serviços ambientais podem ser valorados de acordo com três enfoques distintos: a valoração de caráter ecológico; a valoração econômica e a valoração sociocultural. Porém como nos alerta Gonzalez (2010), evidenciar a valoração dos serviços ambientais a partir de uma ou outra perspectiva é um ação limitante, a qual não permite compreender as relações de interdependência que existe entre a qualidade do ecossistema e a sua capacidade de prover dos serviços ambientais no tempo e espaço (GONZALEZ, 2010). Com isto a autora nos demonstra que a valoração integral só irá acontecer quando todos os condicionantes presentes nos três diferentes enfoques forem analisados (FIGURA. 1. 8).

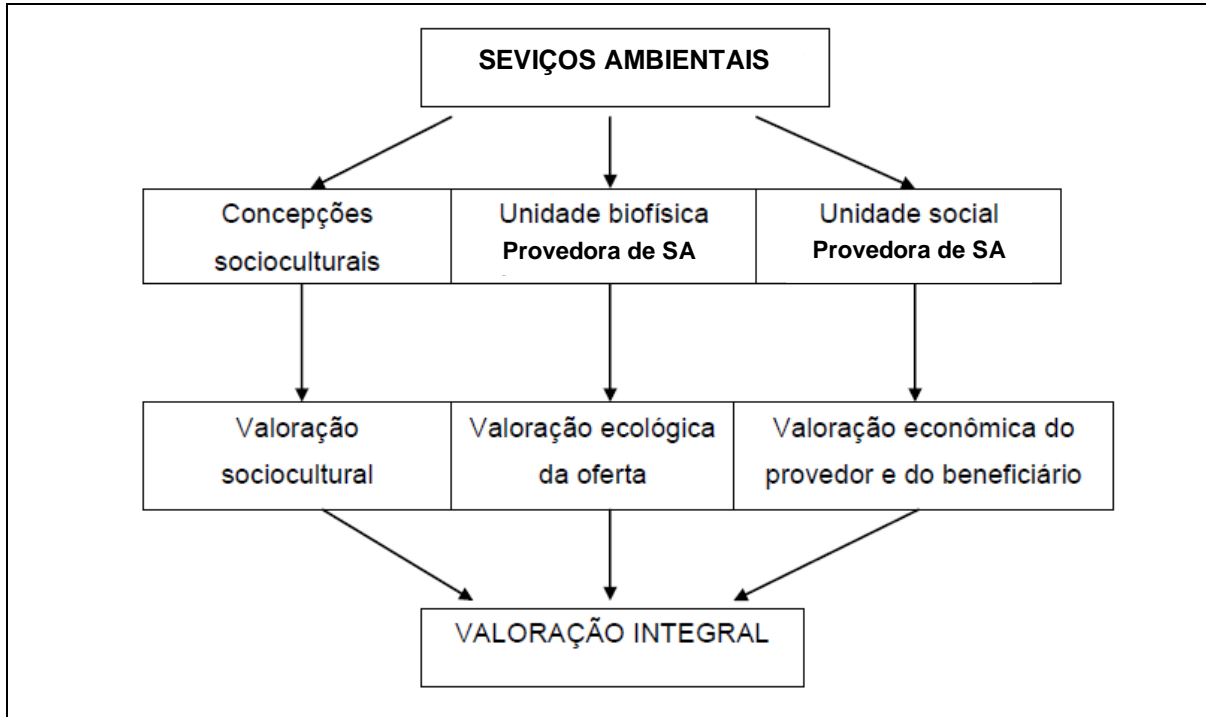


FIGURA 1.8. Esquema para avaliar serviços ambientais. Fonte: Adaptado de De Groot (2002)

1.3.4 Pagamento por serviços ambientais no Brasil

No Brasil são crescentes as iniciativas para o pagamento por serviços ambientais. São ações mais correntes aquelas que buscam incrementar os estoques de carbono em florestas e usos da terra, cobrança pelo uso da água – pagamentos aos proprietários de mananciais protegidos, ICMS ecológico – premiação e compensação pela conservação da natureza e da água, premiações a agricultores por conservação áreas além da reserva legal (MAY ET AL, 2005).

São exemplos mais comuns no Brasil, de experiências de pagamento por serviço ambiental, aqueles que utilizam o conceito de pagamento por serviço ambiental para manter a qualidade e quantidade dos recursos hídricos. Na maioria dos projetos o objetivo é que o pagamento seja feito aos fornecedores de serviços ambientais, aqui entendidos não como os ecossistemas, mas sim os produtores agrários individuais ou em associação ou então até os comitês de bacias, que através de práticas e manejos

conservacionistas, contribuam para a melhoria das condições dos recursos hídricos, seguindo a lógica do provedor-recebedor, prática onde o beneficiário, dos serviços ambientais, paga e o conservacionista recebe. Dentre esses projetos podemos destacar o programa “Produtor de Água” da Agência Nacional da Água, o projeto “Conservador das Águas de Extrema”, no estado de Minas Gerais, o “Produtor de Água em Joanópolis e Nazaré Paulista” e o projeto “Mina d’água”, no estado de São Paulo (GONZALEZ, 2010).

Quanto ao pagamento por serviço ambiental nos empreendimentos imobiliários ainda não se tem claramente uma ferramenta de como isso possa ser feito. Um exemplo no Brasil é o caso da empresa Alphaville Urbanismo que desde o ano de 2000 adotou uma postura dita sustentável e que procura oferecer aos seus clientes diversas opções de empreendimentos com maiores ou menores inter-relações com a natureza de acordo com a faixa econômica de cada um deles (Alphaville Urbanismo, 2011), como que é possível de ser observado quando verificamos o material de propaganda produzido pela empresa (FIGURA. 1.9). Em geral nessa empresa a cobrança aparece de forma indireta no momento que os serviços são oferecidos como valor agregado ao empreendimento, os compradores dos lotes ou imóveis “pagam” pela direito de morar próxima a uma reserva florestal, de usufruir de recursos naturais, e estar imerso nesse contexto de “natureza” e exclusão.

MEIO AMBIENTE

Para Cima ↑

Mais Verde para Viver Melhor



Implantado em um terreno plano, bem próximo ao rio São Francisco, o Terras Alpha Petrolina terá belas paisagens e muito verde. Agora, com a chegada da 2ª fase, serão mais de 205 mil m², distribuídos entre praças, sistema viário, espaços ajardinados e área do clube.

Com população estimada de 1885 habitantes para a 2ª fase do empreendimento, 5 habitantes por lote, o coeficiente de área verde será quase o dobro do recomendado pela OMS.

Além de 3 praças equipadas e ruas arborizadas, o projeto prevê a recuperação da vegetação na faixa frontal do terreno.

A AlphaVille Urbanismo doou à Prefeitura uma extensa área verde que equivale a mais de 20% de terreno do empreendimento. Ali, será implantado o primeiro núcleo de conservação de fauna e flora do Vale do São Francisco, no qual a Fundação AlphaVille promoverá diversas ações sociais.



CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DO BEM VIVER 2

CONCEPÇÃO URBANÍSTICA
LOCALIZAÇÃO
SEGURANÇA
ESPORTE E LAZER
MEIO AMBIENTE
CONVENIÊNCIA
GESTÃO PARTICIPATIVA
INFRAESTRUTURA

AlphaVille São José dos Campos é rico em áreas verdes, provenientes tanto de suas paisagens preexistentes quanto dos tratamentos paisagísticos que serão realizados no empreendimento. A topografia do terreno valoriza ainda mais os cenários naturais, uma vez que o AlphaVille situa-se num ponto alto, de onde se tem visão panorâmica da serra da Mantiqueira.

Do total de 1.351.681 m², 574.807 m² são áreas verdes, sendo que 284.854 m² correspondem a uma Área de Preservação Permanente. Dessa forma, o novo AlphaVille vai propiciar uma média de 121 m² de verde por morador, coeficiente mais de dez vezes superior ao padrão recomendado pela organização mundial da saúde.

O empreendimento também contará com quatro praças temáticas – cada uma delas com

Localização

Atendimento Online

Contato

ALPHAVILLE

SJC

FIGURA. 1.9. Material promocional de empreendimentos imobiliários da Alphaville Urbanismo. 1. Petrolina-PE, 2. São José dos Campos-SP. Fonte: reprodução de <http://www.alphaville.com.br/>

2. A HABITABILIDADE NA METRÓPOLE E OS LOTEAMENTOS FECHADOS

As atuais metrópoles mais que nunca exacerbam questões que surgiram no final do século XIX, com o início da modernidade. A questão das multidões, pessoas aglomeradas num mesmo centro urbano, mas que não possuem necessariamente uma ligação entre elas. Essa multidão gera em seu habitat uma grande angústia, fazendo com que, principalmente, as classes burguesas partissem para se estabelecer nas zonas periféricas, onde ali poderiam readquirir os velhos sentimentos das cidades menores, sem desta forma perder todas as vantagens que os grandes aglomerados urbanos pudessem oferecer.

Esse fenômeno ficou mais evidente em países como os Estados Unidos da América (EUA) mais fortemente a partir da década de 1950, muito se devendo ao clima de incentivo ao crescimento econômico gerado no período pós-2ª guerra, e no Brasil o processo se acentuou por volta da década de 1980, também dentro do processo de reestruturação política (fins da ditadura militar). Este movimento ainda é presente em nossas cidades em muito reforçada por questões sociais como, por exemplo, a grande criminalidade e violência dos centros urbanos. A dinâmica como surgem e desaparecem novas experiências de linguagens nas cidades contemporâneas, traz como resultado um desespero perante a dificuldade de identificação de seus habitantes de uma temporalidade e espacialidade tão mutáveis.

Segundo Marshall Berman (1987), ao longo de quase todo o século 20 os espaços urbanos foram sistematicamente planejados e organizados para assegurar-nos de que confrontos e colisões seriam evitados, porém, para Bassani (2003) a cidade como unidade sensível simplesmente deixa de existir. No seu lugar figura agora um fragmento que se estende quando é justaposto aos demais na trama urbana, um processo mental, abstrato. Estes fragmentos passam a configurarem-se como ambientes urbanos e, na maioria das vezes, tornam-se muito hostis.

Neste contexto, as crescentes periferias urbanas continuam alimentando a *modernidade seletiva* brasileira, formada por cidadãos e *subcidadãos* (SOUZA, 2003). Nota-se que os espaços da cidade são utilizados como pano de fundo, coisificando a cidade, podendo assim transformá-la em mero adorno. A cidade e seus tantos eventos são agentes das angústias e apreensões que produzem em seus habitantes esta postura de afastamento (escapismo), criando uma atmosfera de falso contentamento.

Além destes pontos, desde o século XIX, a cidade, tomada pelo capital, da *coke-town* às megalópoles contemporâneas, tem sido objeto de um fenômeno, que se expressou tanto na utopia das cidades-jardim quanto nas propostas das cidades-região. Raymond Williams (1990) identificou a presença desse fenômeno no mundo contemporâneo, ao apontar o fascínio que a "natureza", que a fuga para o campo, para a montanha, para a praia exercem sobre amplas camadas da população, que parecem depositar na possibilidade dessas evasões periódicas a própria possibilidade da continuidade do trabalho e da vida na cidade, tomados como tormentos e sacrifícios sem fim.

Segundo Costa e Peixoto (2007), a associação entre poluição e qualidade do ambiente urbano já apontava, desde a década de 1970, a necessidade de regulação ambiental da urbanização em moldes semelhantes ao das atividades produtivas, este processo em princípio, levaria a uma melhoria geral das condições de vida da população. Entretanto, segundo as autoras, nesse período inicial de percepção das questões ambientais, a visão que predominou foi a que qualquer transformação no ambiente natural constituía uma fonte de deterioração ambiental.

Sob esta visão, a ocupação urbana, que engloba, em grande medida, processos artificiais, seria, por definição, causadora da degradação ambiental. Esta perspectiva só começou a transformar a partir de meados da década de 1980, quando ganhou corpo a hipótese da gestão urbana consolidada como uma ação de proteção ambiental, entretanto, existe uma clara ambigüidade entre o discurso dos empreendedores, ao reconhecerem a importância do licenciamento ambiental, e a prática marcada pela tendência à implantação

dos empreendimentos à margem da legislação vigente, onde se faz a opção pela ilegalidade como forma de diminuir custos (COSTA; PEIXOTO, 2007).

Realizar empreendimentos imobiliários observando os critérios exigidos garante um padrão de qualidade ao produto, mas por outro lado, eleva o investimento realizado, encarecendo o produto final. Neste contexto, chega-se ao paradoxo onde a observância da regulação urbanística e ambiental, na atividade imobiliária, agrega valor ao produto, encarecendo-o e, conseqüentemente, elitizando-o e tornando-o inacessível para os segmentos mais pobres da população (COSTA; PEIXOTO, 2007). Aliado a esses fenômenos observa-se também o surgimento de novas urbanidades que introduzem formas de melhor responder a todas essas questões que surgem no meio urbano.

2.1 As elites e a “fuga” dos centros urbanos para os subúrbios e periferias: a busca pela “natureza”

Historicamente é antiga a idéia de afastar-se dos centros e buscar refúgios próximos a natureza sem, no entanto, afastar-se do modo de vida urbano. Muito antes que a cidade industrial tivesse tomado forma, a idéia de deixar para trás as complexidades da civilização foi atraente a mente européia. Em toda a história, aqueles que possuíam ou arrendavam terras fora dos muros da cidade gostavam de ter um lugar no campo, mesmo que não desempenhassem ativamente trabalhos relacionados com a agricultura.

As elites da Antiguidade greco-romana tinham uma visão de subúrbio diferente dessas elites medievais. Para os gregos estar fora da cidade era sinônimo de descanso e paz, para os romanos o subúrbio significava proteção contra o ambiente insalubre da cidade e contra o contato com as camadas mais baixas da sociedade. Indo mais adiante na história, para as elites européias e, posteriormente as americanas, o campo era seu refúgio, onde buscavam encontrar um ambiente mais saudável para viver, livre das pressões urbanas e onde poderiam estabelecer um estilo de vida diferenciado, mais próximo daquele vivido pela aristocracia. Já no século XVIII os subúrbios, começaram a assumir um aspecto novo e burguês, à medida que os cidadãos começaram a achar que sua cidade estava ficando cada

vez mais populosa e poluída, isso em uma época em que as estradas e o transporte em geral estavam passando por um processo de melhoria (MUMFORD, 1998).

Cidadãos que possuíam meios mudavam-se para os limites da cidade ou mesmo para o campo, em busca de ar puro e de algo que se assemelhasse à vida rural, embora permanecendo relativamente próximos de seus locais de trabalho. Dada a preferência dos ingleses por casas isoladas, os empreendedores passaram a atender a tal moda construindo loteamentos. Antes mesmo de meados do século, a extensão das linhas ferroviárias já havia estimulado tal crescimento, e os londrinos começavam a colonizar Hampstead e Clapham. Também em Paris a ferrovia desempenhou seu papel. A extensão da linha suburbana oeste pouco antes de 1850 levou Alphonse Pallu a planejar um subúrbio rural em Le Vésinet, em frente do velho palácio real de Marly. Este empreendimento pretendia atrair um público de renda mista para um loteamento cujo projeto havia sido cuidadosamente controlado. Contudo, à medida que ia sendo ocupado, transformou-se rapidamente em um enclave da classe média como pode ser observado na FIGURA. 2.1 que traz um pôster de um empreendimento imobiliário em Le Vesinet trinta anos após o início do projeto (RYKWERT, 2004).



FIGURA. 2.1. Pôster de empreendimento em Le Vesinet, década de 1890. Fonte: Sociedade Histórica de Lé Vesinet, 2009.

No caso de Londres, Bedford Park (FIGURA 2.2), também foi a resposta de um empreendedor a uma nova estação ferroviária. Nos EUA, Nova York cresceu tanto na direção de Long Island como de Nova Jersey, ao longo de novas rodovias e ferrovias; Filadélfia cresceu em direção a Camden, na outra margem do Delaware, mas também para o leste, ao longo da ferrovia que leva a Harrisburg, a capital do Estado da Pensilvânia perto de Chicago, subúrbios como o elegante Riverside (FIGURA 2.3), projetado por Olmsted, respondiam ao mesmo tipo de extensão de linhas férreas (RYKWERT, 2004; WOLFF, 2001; ANDRADE, 1998).

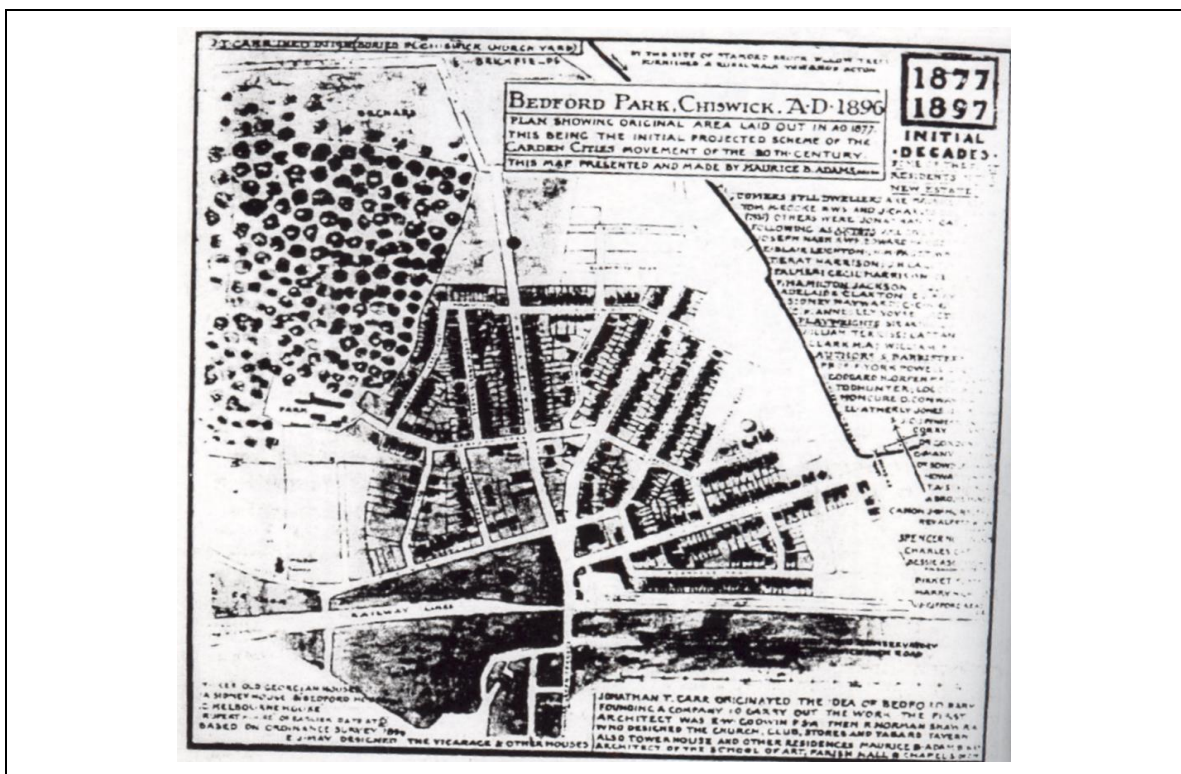


FIGURA. 2.2: Plano de Bedford Park, projeto Maurice B. Adams, 1875-81. Fonte: reprodução de Andrade, 1998

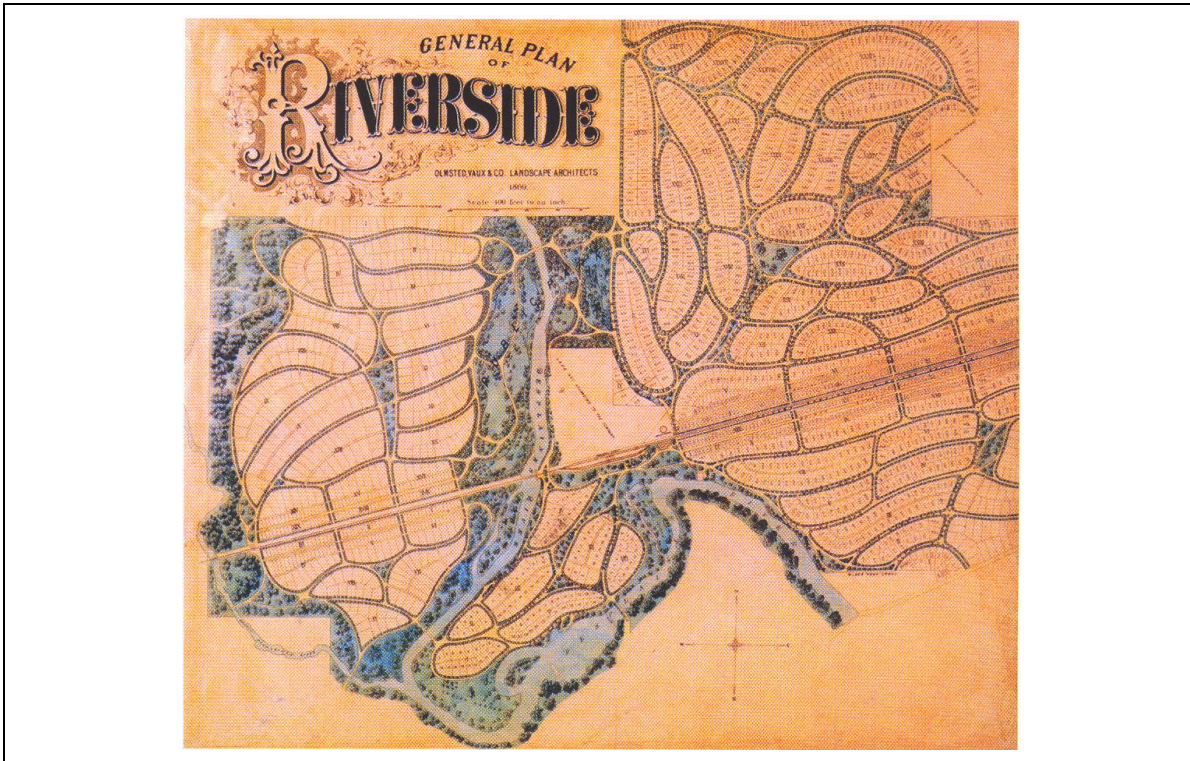


FIGURA. 2.3: Planta geral de Riverside, projeto de Frederick Law Olmsted e Calvert Vaux, 1869. Fonte: reprodução de Wolff, 2001.

Outra tipologia amplamente difundida nesse período nos EUA era o de enclaves pitorescos que teve sua maior representatividade através do sucesso do empreendimento Llewellyn Park (FIGURA. 2.4), que obteve tanto sucesso que fez com que essa tipologia fosse promovida nos jornais, revistas populares, novelas e até em peças de teatro, se afirmando como um modelo de *American Life* (HAYDEN, 2003).

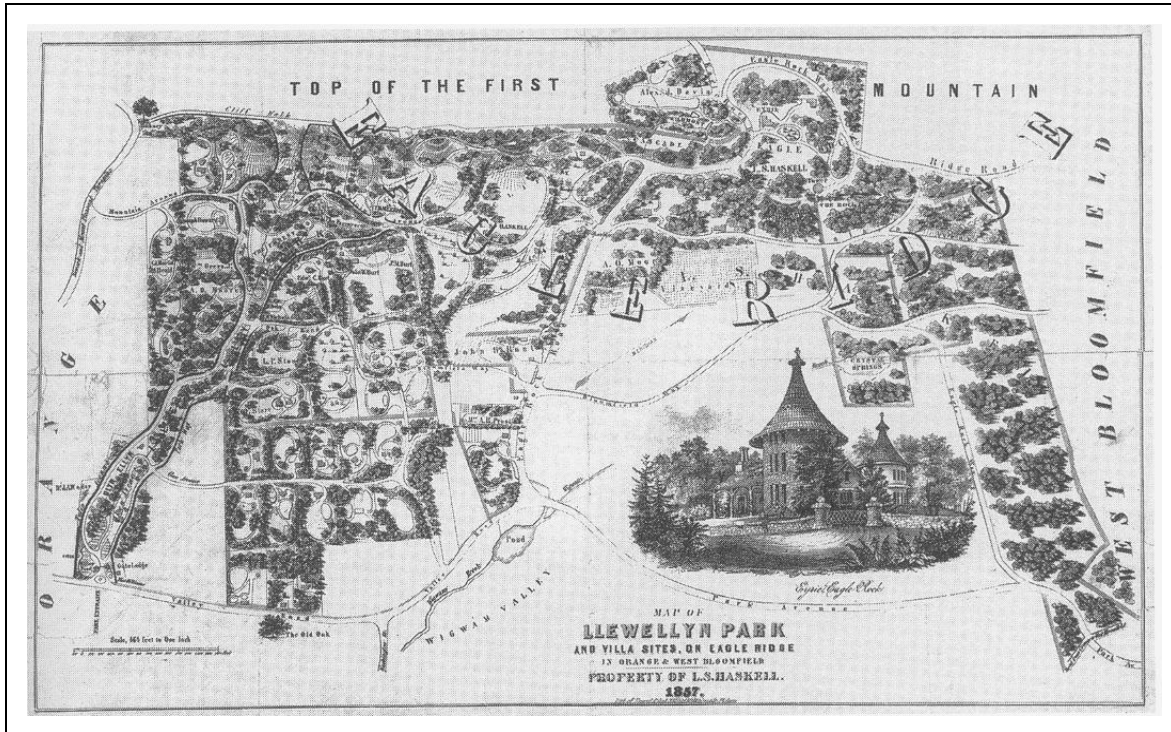


FIGURA. 2.4: Plano de Lewellyn Park, Projeto Alexander Jackson Davis, 1857. Fonte: reprodução de Hayden, 2003.

Essa dispersão proporcionava um crescimento urbano, porém estas áreas, estes agradáveis cenários, eram destinadas principalmente as classes dominantes que tinham a possibilidade de se deslocar sem, no entanto perder qualidade de vida. Apregoava-se a superioridade higiênica do subúrbio que era uma das principais atrações desse deslocamento, persistentemente recomendada pelos médicos (MUMFORD, 1998).

Embora o afastamento da cidade apresentasse vantagens para a saúde e a vida familiar, era igualmente uma tentativa de conseguir a liberdade ante as convenções e compulsões às vezes estereis de uma sociedade urbana: um esforço, dados os necessários meios financeiros, no sentido de viver a vida em seus próprios termos, mesmo que isso significasse vivê-la sozinho. Mumford (1998:526) assiná-la citando Alberti que nesse afastamento *há enorme dose de satisfação num retiro conveniente perto da cidade, onde o homem tem liberdade para fazer aquilo que lhe agrada* assim temos que a diferença entre a vida domestica no campo e na cidade, é que na cidade se é obrigado a moderar-se em vários

particulares segundo os privilégios do vizinho que se tem; tem-se muito mais liberdade no campo (MUMFORD, 1998).

2.2 O estabelecimento dos condomínios horizontais: das cidades-jardim até os atuais loteamentos fechados

Em todas as épocas, o medo das infecções da cidade e as atrações do campo aberto proporcionam estímulos tanto negativos quanto positivos. No século XIX as formas curvas da natureza são enfatizadas na literatura e no pictoricismo inglês, em decorrência da aversão de alguns setores intelectuais às máquinas, formas urbanas deterioradas, e ao processo que as gerou, a industrialização.

À medida que o congestionamento das grandes metrópoles e a propagação das cidades industriais tornavam-se crônicos, no século XVIII, a necessidade de fugir a cidade, tornava-se conseqüentemente mais imperiosa e inegável (MUMFORD, 1998:527).

Os subúrbios eram para onde as famílias mais prósperas se dirigiam na fuga ao congestionamento da vida urbana, seduzidos pelo encanto da vida cênica dos campos das fazendas e das florestas (HAYDEN, 2003), deles brotou, na realidade, uma nova arquitetura doméstica organicamente coerente, tanto em função quanto em imagem, com a vida no interior e a paisagem no exterior. As expressões mais graciosamente originais da forma moderna foram alcançadas na casa suburbana. Assim, em sua mais antiga forma, o subúrbio reconhecia as variedades de temperamento e aspiração humana, a necessidade de mudança, contraste e aventura, e acima de tudo, de um ambiente visivelmente sensível aos nossos esforços pessoais (MUMFORD, 1998).

Segundo Mumford (1998), o antigo subúrbio romântico era um esforço de classe média no sentido de encontrar uma solução privada para a depressão e a desordem da metrópole imunda: uma efusão de gosto romântico, mas também uma fuga à responsabilidade cívica e à previsão municipal. O tipo antigo de subúrbio, que dependia principalmente da estrada de ferro, tinha uma vantagem especial que só pode ser plenamente avaliada depois que desapareceu. Tais subúrbios, enfileirados ao longo de uma

ferrovia, eram descontínuos e convenientemente distanciados e, sem a ajuda da legislação, eram limitados tanto em população quanto em superfície.

Graças as suas paradas espaçadas e por possuir um cinturão verde natural, muitas vezes ainda cultivado para fornecimento aos mercados e como área de recreação disponível, o subúrbio ferroviário, a princípio, foi impedido de se espalhar ou de crescer indevidamente em população. Foi provavelmente a própria existência desses cinturões verdes naturais, que isolavam as comunidades suburbanas, pequenas, contidas em si mesmas, mas intimamente ligadas, que levou o economista Alfred Marshall a sugerir, em 1899, um “imposto nacional do ar puro”, na Inglaterra, como meio de garantir a permanência de cinturões verdes entre as cidades (MUMFORD, 1998).

Foi nesse contexto que Ebenezer Howard propôs a Cidade-Jardim. A Cidade-Jardim para Howard era antes de tudo uma cidade. Esta cidade seria uma nova unidade, caracterizada pelo desenho orgânico que se difundiria a partir de um modelo individual, gerando assim uma constelação de cidades semelhantes, dentro de uma perspectiva de planejamento com finalidades sociais amplas, reunindo cidade e campo nesse todo orgânico (HOWARD, 1996; WOLFF, 2001).

A proposta de Howard não se referia a um modelo espacial, na verdade era um esquema teórico de como seria uma cidade autônoma, com gestão comunitária, e que teria dimensões limitadas sendo circundadas por faixas agrícolas e com alta densidade de áreas verdes e baixa densidade habitacional (FIGURA 2.5) (WOLFF, 2001).

Com as Cidades-Jardins Howard queria demonstrar que era possível ter uma boa qualidade ambiental, não apenas no centro das cidades, mas nela como um todo, sendo necessários apenas cuidados paisagísticos que atravessariam toda a cidade e que se comunicaria com um cinturão verde definindo que deveria ser permanente e integrado a cidade, proporcionando assim aos cidadãos uma casa em meio ao verde, com fácil acesso ao trabalho, ao centro e ao campo (HOWARD, 1996).

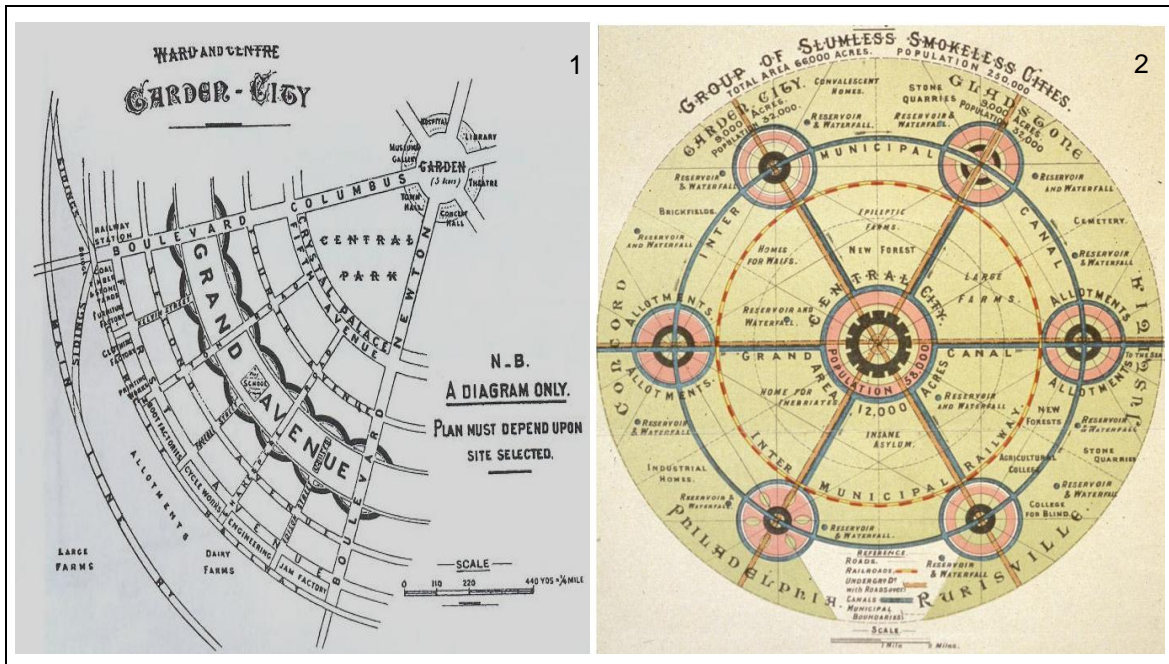


FIGURA. 2.5: 1. Distrito e centro da Cidade-Jardim, Proposta de projeto, 1898. Fonte: Howard, 1996; 2. Diagrama de agrupamento de Cidades Jardins, 1898. Fonte: Howard, 1996.

Howard não chegou a construir uma cidade-jardim o esquema que ele desenhou era uma abstração que foi só concretizada com as primeiras experiências britânicas em Letchworth e Hampstead (FIGURA. 2.6 e FIGURA. 2.7). Nos primeiros empreendimentos de *Garden-City* a organização dos planos estava relacionado aos transportes coletivos, muitas vezes a estação de trem tinha uma localização articuladora e também buscava harmonizar-se com a valorização da natureza, onde eram marcantes a preservação de bosques, rios, lagos e etc., deixando evidente o respeito à topografia (WOLFF, 2001; HAYDEN, 2003). Depois da primeira guerra, ainda na Inglaterra, teve início em 1920 a construção de outra cidade-jardim e a primeira a ser chamado de cidade “satélite”, Welwyn, em Hertfordshire (FIGURA. 2.8).



FIGURA. 2.6: Plano de Letchworth, projeto Park e Uniwin. Fonte: reprodução de Andrade, 1998.

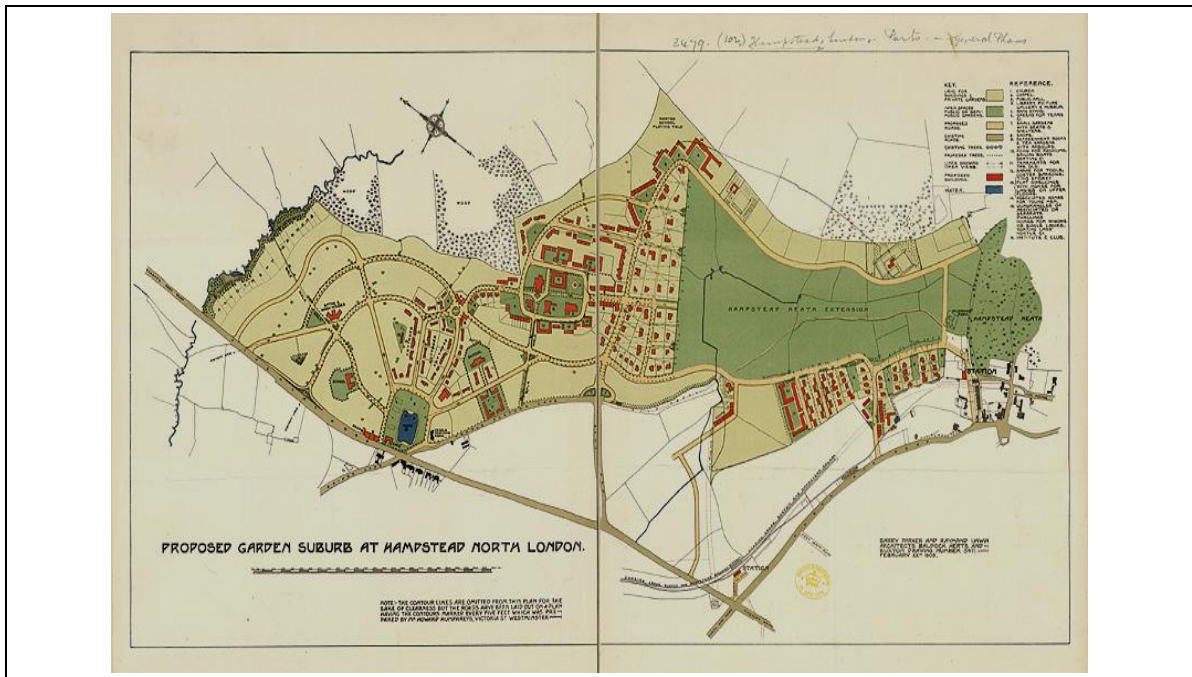


FIGURA. 2.7. Projeto de Hampstead Garden Suburb, 1917. Fonte: The British Library, 2009.

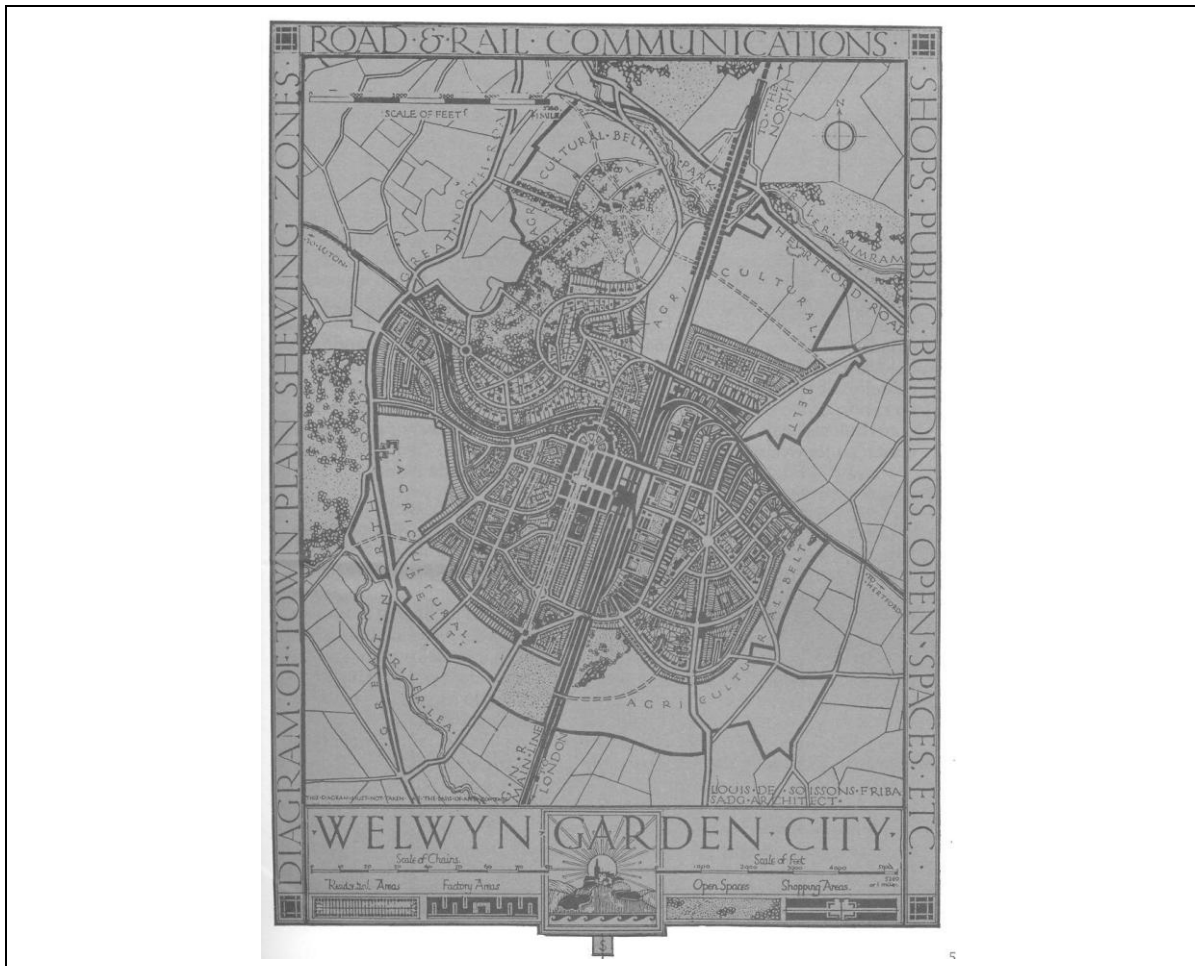


FIGURA. 2.8.: Plano Original da Cidade de Welwyn, mostrando o relacionamento entre área urbana e cinturão agrícola. Fonte. Reprodução de Howard, 1996.

Para Silva (2001) a cidade jardim difere dos subúrbios aristocráticos ingleses na medida em que é fruto de um método, de um planejamento, oriundo da lógica da forma urbana no mundo industrial, interessada na dinâmica da revolução como instrumento privilegiado da especulação imobiliária, é a abertura da paisagem urbana inglesa para o espetáculo do campo. O padrão urbanístico das cidades jardim vai ser transposto para os Estados Unidos como unidades de vizinhança, construídas para a classe média em ascensão. Este foi o padrão, que deu início à proliferação de condomínios horizontais nos Estados Unidos, e ao caráter segregacionista desses espaços. Nos EUA os condomínios que tinham como suporte cultural o *american way life*, preservaram na forma, as características

das cidades jardins, os quais se destacam: o campo recriado e os espaços comunitários (SILVA, 2001).

É destacado ainda que além destas características, posteriormente também foi incorporada uma estrutura policialesca, com vigias, câmeras de vídeo e principalmente muros altos separando estes condomínios, ao menos fisicamente, das cidades que o circundam (SILVA, 2001). Nos primeiros empreendimentos havia forte dependência entre os moradores dos subúrbios de classe média e a vida nas cidades, local de onde retiravam os recursos para viver uma vida tranqüila e junto da natureza, nos subúrbios. Porém com relação ao projeto dos loteamentos, a paisagem natural era uma qualidade necessária à implantação dos subúrbios americanos. Áreas verdes eram abundantes, com parques, largas calçadas e posteriormente foram implantados clubes e campos de golfe (FREITAS, 2008).

Além dos EUA as idéias de Howard que começam a se implantadas na Inglaterra no início do Século XX irão repercutir em todo o mundo, sendo em geral implementadas de maneira a justificar as críticas formuladas, pois se produziram subúrbios-jardins de qualidade variável, para defender somente a melhoria do ambiente residencial da classe média alta. Esta influência também se apresenta no Brasil, de variadas maneiras, Monteiro de Andrade (1998) cita em sua tese o trabalho do Arquiteto Victor da Silva Freire, que no texto “Um Capítulo de Urbanismo e de Economia Nacional” de 1917, indicava que além das questões de higiene das habitações deveria se pensar a cidade como um todo para sobre ela legislar e intervir, mostrando com um isso um claro reflexo do pensamento das cidades-jardim.

Conforme observa Ottoni (1996), em São Paulo, a partir de 1913, com a instalação da *City of São Paulo Improvements and Freehold Company Ltd*, e para o Rio de Janeiro com o plano “A Cidade do Rio de Janeiro - extensão e remodelação, embelezamento (1930)” do urbanista francês Alfred Agache que propõe duas Cidades-Jardins, para as ilhas do Governador e Paquetá. Vários loteamentos foram realizados nos bairros da Gávea, Jardim Botânico e Laranjeiras, reproduzindo o modelo adotado na Inglaterra (como pode ser visto na FIGURA. 2.9), muito valorizados na década de trinta.



FIGURA. 2.9: Plano Cidade-Jardim Laranjeiras, projeto Victor Dubugras, 1939. Fonte: reprodução de Andrade, 1998.

Além do Rio de Janeiro e São Paulo, o nome e os conceitos da Cidade-Jardim vai dar algum status a vários empreendimentos da época, como o bairro homônimo em Belo Horizonte, junto à Avenida do Contorno, o bairro Jardim na cidade de Natal (1929) projeto do arquiteto Giacomino Palumbo (FIGURA. 2.10), que também vai projetar loteamentos na Barra da Tijuca (1936) na cidade do Rio de Janeiro o plano para a cidade e Águas de São Pedro-SP(década de 1940)(FIGURA.2.11) e o plano para Goiânia de Atílio Corrêa Lima (1933) dentre outros exemplos (ANDRADE, 1998; OTTONI, 1996).

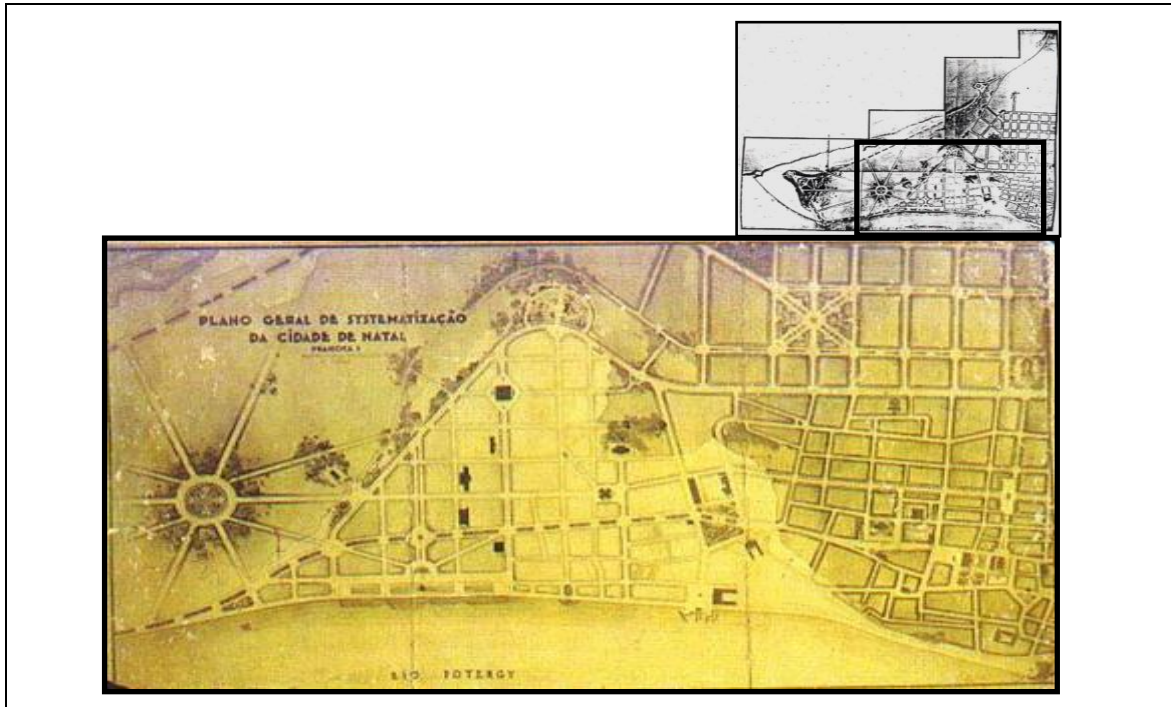


FIGURA. 2.10: Plano para a cidade de Natal, Giacomo Palumbo, 1929. Fonte. Reprodução de Andrade, 1998 e <http://www.nominuto.com/vida/turismo/natal-da-cidade-dorminhoquenta-ao-cartao-postal/53322/>.

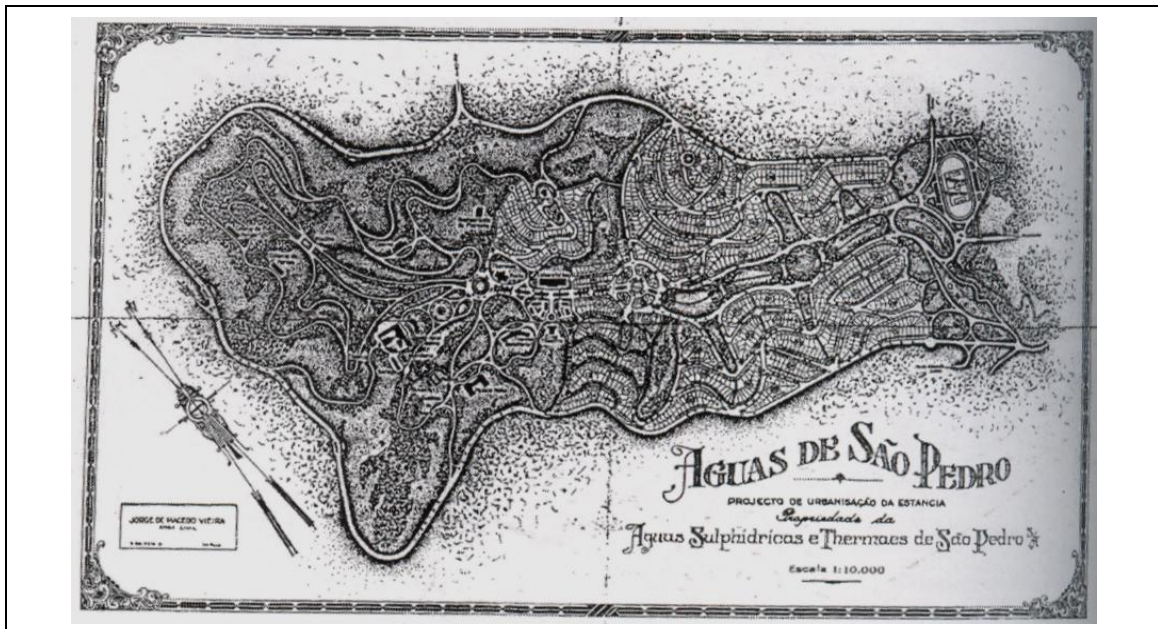


FIGURA. 2.11: Projeto da Estância Águas de São Pedro-SP, década de 1940, projeto Jorge de Macedo Vieira. Fonte. Reprodução de Andrade, 1998.

Em Goiânia a zona residencial ao sul da cidade (FIGURA. 2.12) foi construída com ruas curvas, com inúmeros *cul-de-sac* e extensa vegetação, lembrando o sistema empregado nas duas Cidades-Jardins Inglesas, principalmente da Cidade-jardim Letchworth (FIGURA. 2.6), já no setor sudoeste, que foi projetado por Armando Godoy, receberá influência do subúrbio-jardim de Radburn, EUA (ANDRADE, 1998; OTTONI, 1996).

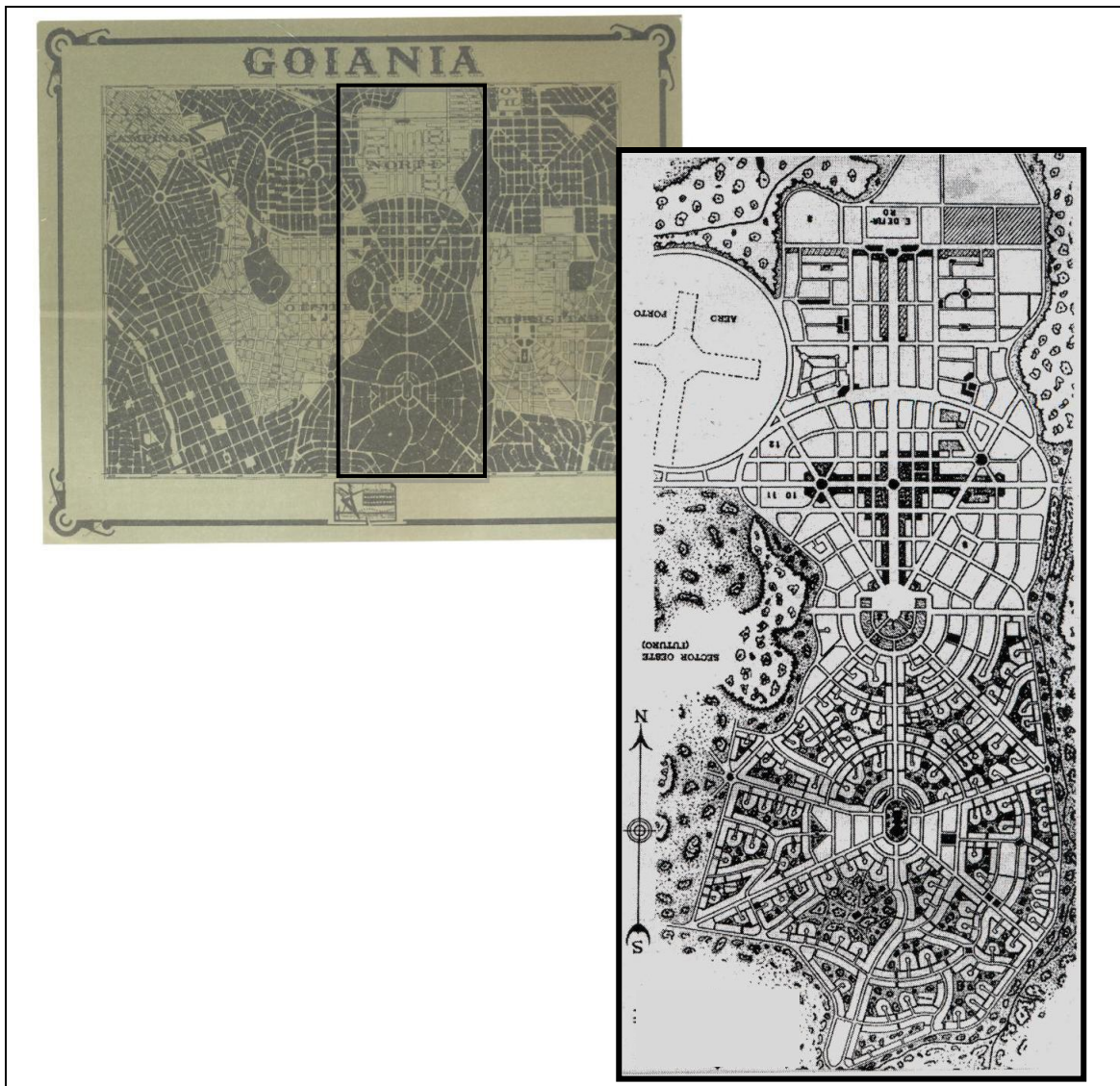


FIGURA. 2.12.: Plano de Goiânia, projeto de Atilio Correia Lima, 1933, no detalhe projeto do setor sudeste, projeto do Eng. Armando Godoy. Fonte: Bruan, 1981 apud Ottoni, 1996 e reprodução de Andrade, 1998.

Entretanto, o exemplo mais extenso e cuidadosamente implantado será o da Companhia City em São Paulo. A fundação desta companhia está diretamente ligada ao projeto elaborado para reestruturação do vale do Anhagabaú em São Paulo, pelo arquiteto francês Joseph Bouvard em 1911, cujo projeto paisagístico passa a prever belas alamedas e canteiros no parque junto aos futuros palacetes a serem construídos entre a Rua Líbero Badaró e o parque. Logo após este projeto Bouvard, irá influenciar diversos outros projetos. Isso ocorrerá quando o arquiteto, após avaliar as enormes possibilidades de São Paulo, aconselha o banqueiro Edoard Fontaine e Leveleye, a adquirir os direitos de compra de uma extensão de terra que envolvia a cidade, com mais de 12.000.000 m²(1.200 hectares), compra que se efetivará em 1912 pela Companhia City (OTTONI, 1996).

O bairro do Jardim América foi o primeiro a ser loteado a partir de 1913. Seu estudo inicial foi desenvolvido por Barry Parker e Raymond Unwin. Seu plano é de um loteamento-jardim, longe da idéia de auto-suficiência da Cidade-Jardim e mais próximo de um subúrbio com alguma infra-estrutura, como *Hampstead Garden Suburb* de 1917 (FIGURA. 2.7) em Londres, que também foi projetado pelos dois arquitetos (OTTONI, 1996). Barry Park no Jardim América buscou adaptar as diferentes experiências anteriores, só que aqui, buscando adaptar ao projeto a sua visão de arquitetura e de sociedade relacionando-os com os processos da comunidade paulista (FIGURA. 2.13) (WOLFF, 2001).

No Jardim América os jardins permeiam todo o bairro, com residências que não podem exceder área de projeção de um quinto do terreno. No entanto, não conseguiram eliminar a separação entre terrenos e rua obtendo, porém, a troca de muros por cercas vivas, mas a idéia de verde contínuo é obtida na realidade. Os jardins internos às quadras não foram aceitos, tendo sido loteados a partir de 1932 (FIGURA. 2.14) (WOLFF, 2001; OTTONI, 1996).

O caráter quase exclusivamente residencial constituiu-se, assim, como uma marca do Jardim América, padrão este que se estendeu a outros bairros paulistanos de moradia de classe média e média alta, tendo inclusive suas diretrizes incorporadas pela legislação municipal (WOLFF, 2001:132).

Não confundam!
só há um **Jardim América**

AVISO
A parte de 1/4 de hectare pertencente a uma grande área de terreno de que se trata o loteamento de JARDIM AMÉRICA, pertencendo a um terreno de 1 hectare de 55000 e 100000 e sendo dividido.

COMPANHIA CITY
50, RUA LIBERO BADARO

FIGURA. 2.13: Anúncios de venda de lotes do Jardim América. Fonte: reprodução de Wolff, 2001.



FIGURA. 2.14. Plano de Barry Parker e Raymond Unwin para o Jardim América (São Paulo-SP), 1919. Fonte: Reprodução de Wolff, 2001.

Novos loteamentos da própria Companhia: Pacaembu (FIGURA. 2.15 e FIGURA. 2.16), Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Butantã e outros vizinhos ao Jardim América, loteados por empreendedores diversos, que irão estender por um lado até o bairro de Cidade-Jardim e Morumbi e por outro até o Ibirapuera, seguirão o padrão implantado pela Companhia City. Estes bairros dos abastados se transformaram em modelo, pelo menos em nome, de inúmeros loteamentos da cidade de São Paulo, como: Jardim Míriam, Jardim Campo Limpo, Jardim Ideal, Jardim Felicidade (OTTONI, 1996).



FIGURA. 2.15: Plano do Jardim Pacaembu, projeto Eng. G. Dodd para a Companhia City. Fonte: Reprodução de Andrade, 1998.



FIGURA. 2.16. Anúncio publicitário para o Jardim Pacaembú, São Paulo. Fonte: Reprodução de Wolff, 2001.

2.3 As tipologias dos loteamentos fechados

Loteamentos fechados (ou como comumente são denominados, condomínios fechados), são áreas residenciais com acesso restrito em que habitualmente os espaços públicos são privatizados (BLAKELY & SNYDER, 1997, FREITAS, 2008). Essas comunidades fechadas são uma das mais marcantes formas de fronteiras residenciais, e que tem crescido consideravelmente nos EUA desde o início dos anos 1980. Segundo Blakely e Snyder (1997), essas “fortalezas” se desenvolvem predominantemente nos subúrbios, trazendo consigo um crescimento das zonas urbanas das cidades (BLAKELY & SNYDER, 1997).

O modelo de cidades fechadas ou muradas não é novo, pelo contrário existe desde muitos séculos, um exemplo disso é o caso das comunidades fechadas criadas com a ocupação romana na Inglaterra por volta de 300 depois de Cristo. Porém, só foi na segunda metade do século XIX, que surgiram as vizinhanças fechadas estritamente residenciais, mesmo assim esses empreendimentos permaneceram raridades até o advento dos planos mestres para as comunidades de aposentados nas décadas de 1960 e 1970.

Inicialmente nos EUA essas formas contemporâneas de comunidades fechadas surgiram como áreas para *resorts* altamente seletivo, sendo mais comum nos estados da chamada faixa do sol, os estados do sudeste e sudoeste, só posteriormente eles foram aparecer nas áreas metropolitanas. Assim percebe-se que essas comunidades fechadas surgiram sim com um tom excludente, mas naquele momento não era levado em consideração a questão da violência (BLAKELY & SNYDER, 1997).

Segregação econômica e social não é novidade, zoneamentos e planejamentos urbanos sempre foram projetados, em parte, para preservar a posição dos privilegiados, trazendo essa distinção tanto nas diferenças de partido das construções, quanto aos códigos de densidade, entretanto os loteamentos fechados foram adiante nessa exclusão. Eles criaram barreiras físicas de acesso, privatizaram espaços comunitários, não só meramente espaços individuais. Muitos ainda privatizaram responsabilidades cívicas como policiamento, manutenção de ruas, serviços públicos, recreação e entretenimento. Necessitando assim de um contato mínimo com a vizinhança ou com os sistemas políticos, criando desta forma um mundo privado (BLAKELY & SNYDER, 1997). *Alguns muros servem para manter as pessoas dentro, outros para manter as pessoas fora; alguns são para marcar territórios e identidades e outros para excluir* (BLAKELY & SNYDER, 1997:30).

Blakely e Snyder (1997) definiram basicamente três tipologias de loteamentos fechados: os *Lifestyle Communities*, os *Prestigies Communities* e os *Security Zone Communities*.

Lifestyle communities atraem aqueles que querem se separar, privatizar serviços e lazer; eles também buscam um ambiente homogêneo socialmente. As prestiges communities atraem quem procura uma vizinhança estabelecida de pessoas similares onde valores da propriedade serão protegidos; a preocupação com a privatização dos serviços é secundária. As securities zones se preocupam em fortalecer e proteger o senso de comunidade, e seu principal objetivo é excluir pessoas que possam comprometer sua segurança e a sua qualidade de vida (BLAKELY & SNYDER, 1997:44-45).

Cada uma dessas tipologias possui em si diferentes versões que podem ser observados no Quadro 2.1. Grant e Mittelsteadt (2004) assinalam que além dessas tipologias os loteamentos fechados também podem ser definidos de acordo com mais quatro outros aspectos: propriedade; localização, tamanho de lotes e contexto político.

Quadro 2.1.

Diferentes tipologias dos loteamentos fechados. Fonte: BLAKELY & SNYDER, 1997.

Tipologia de loteamentos	Variação	Definição
Lifestyle Communities (comunidades de estilo de vida)	Retirement communities (Comunidade de aposentados)	Desenvolvidos para aposentados da classe média e média alta. É centrado em campos de <i>golf</i> ou clubes e também incluem uma gama de amenidades recreacionais, além de possuir um programa estruturado de atividades sociais. (FIGURA 2.17)
	Golf and leisure communities (Comunidades de <i>golf</i> e lazer)	Onde os campos de <i>golf</i> e tênis são as características centrais. São fisicamente similares as <i>Retirement communities</i> , mas o mercado e o gerenciamento é voltado para pessoas profissionalmente ativas; incluem também clubes de campo fechados, centros de <i>golf</i> e segundas casas de férias.

Continuação do Quadro 2.1. Diferentes tipologias dos loteamentos fechados. Fonte: BLAKELY & SNYDER, 1997.

<p>Lifestyle Communities (comunidades de estilo de vida)</p>	<p>The new town (Novas cidades)</p>	<p>É uma nova classe de estilo de vida suburbana. Além das residências possuem uma infra-estrutura de cidade com a presença de escolas, shopping centers, centros comerciais, parques e áreas de recreação.</p>
<p>Prestigies Communities (comunidades de privilegiados)</p>	<p>Enclaves of the rich and famous (empreendimentos para os ricos e famosos)</p>	<p>Originais comunidades fechadas dos EUA. Criados para prover privacidade para celebridades, enclaves fortificados para os muito ricos. (FIGURA 2.18)</p>
	<p>Developments for the top fifth(empreendimentos para os top 50)</p>	<p>Criados para conferir o prestígio dos ricos e famosos para aqueles com menos status exclusivistas. Geralmente destinados a altos executivos, profissionais liberais ou aqueles de grande sucesso profissional.</p>
	<p>Executive home developments (empreendimentos para executivos)</p>	
<p>Security Zone Communities (comunidades em áreas de segurança)</p>	<p>The city perch</p>	<p>Vizinhanças que se cercam para evitar a desordem urbana</p>
	<p>The suburban perch</p>	<p>Geralmente é o cercamento de subúrbios periféricos à cidade ou então de pequenas cidades.</p>
	<p>The barricade perch</p>	<p>Ocorre com o fechamento de algumas áreas (semelhante a barricadas), não há o fechamento completo, são intencionalmente projetados para restringir o acesso em espaços públicos. Em geral ocorre quando é impossível o enclausuramento completo. Em geral ruas em <i>cul-de-sac</i>, são usadas nessa variável.</p>



FIGURA 2.17: Mission Hills Country Club, Rancho Mirage, exemplo de *Retirement communities*. Fonte: http://www.golfcoursevacationrentals.com/club_detail.php?id=31 e <http://mmrealtysteamblog.com/post/2060233/mission-hills-country-club-homes-for-sale-rancho-mirage-ca>



FIGURA 2.18: Cottonwood Valley, Irving, Texas- Exemplo de *Enclaves of the rich and famous*. Fonte: <http://activerain.com/blogsviw/2114463/homes-for-sale-in-irving-tx-cottonwood-valley-market-update>

No Brasil, a idéia dos subúrbios de elite, também continua se propagando, de acordo com Freitas (2008), nos últimos dez anos, se observa a introdução dos *lifestyle communities*, empreendimentos fechados de alto luxo, que ocupam áreas maiores e mais afastadas dos centros, cuja concepção é construir residências em torno de uma grande área de lazer e entretenimento (FIGURA.2.19). Nestes empreendimentos a proximidade com o meio rural e a presença de elementos naturais como lagos e reservas assumem grande importância, sendo que grande parte dos loteamentos fechados tipo *lifestyle communities* localiza-se no perímetro rural. São parcelamentos com lotes de vinte mil metros quadrados, o que faz com grandes áreas naturais sejam expostos ao uso urbano, de forma predatória e insustentável no que tange a preservação do ecossistema natural. Além disso, o subúrbio brasileiro seguiu o modelo do *streetcar suburb*, baseando-se no automóvel particular para todos os deslocamentos. Semelhante ao que aconteceu nos Estados Unidos, *não foi apenas a suburbanização que destruiu a cidade, mas sim a suburbanização baseada no uso do carro* (FREITAS, 2008:89).



FIGURA. 2.19: Loteamento La Campagne Green Golf, exemplo de *lifestyle communities*, na região metropolitana de Campinas. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

Outra tipologia em crescimento é o dos *Prestigies Communities*, esses empreendimentos baseados no desejo de excluir, criar barreiras entre as diversas camadas sociais e oferecidas para famílias de alta renda e para a classe-média, onde *seus portões simbolizam distinção e prestígio e criam uma proteção, um lugar seguro para a ascensão social* (BLAKELY & SNYDER, 1997:41). O objetivo desses empreendimentos, tanto os *Lifestyle communities* quanto os *Prestigies Communities* é distanciar seus moradores dos problemas urbanos, eles atribuem segurança ao distanciamento geográfico dos empreendimentos em relação aos centros urbanos.

Os enclaves fortificados exemplificam a emergência de um novo padrão de organização das diferenças no espaço urbano; reaproximando fisicamente grupos com grandes distâncias sociais e alterando a estruturação sócio-espacial centro-periférica das metrópoles (CALDEIRA, 2000:328).

2.3.1 Os Loteamentos fechados e segregação espacial no Brasil

As cidades brasileiras que hoje recebem loteamentos fechados especialmente suburbanos, já apresentam forte segregação espacial das classes populares, o que faz com que os empreendimentos das classes médias e altas busquem localizar-se junto aos eixos tradicionalmente valorizados. Nos loteamentos fechados apesar de duas classes sociais conviverem no mesmo espaço, isto não reflete uma proximidade social, a possível homogeneidade não acontece ocorrendo por outro lado a reprodução de esquemas tradicionais de relação de trabalho (MENDONÇA, 2006).

Enquanto processos mais amplos, tais tendências trazem à tona o debate sobre as muitas formas de segregação socioespacial da população metropolitana em implicação do aprofundamento da demarcação rígida de espaços excludentes, cada vez mais caracterizados pela homogeneização, tanto das características socioeconômicas e ocupacionais da população residente, como o da paisagem social, arquitetônica e urbanística resultante (COSTA, 2006: 101-102).

No Brasil a implantação desenfreada de loteamentos fechados em áreas contíguas entre si compromete a fluidez do tráfego, excluindo parte da população do uso de espaços de lazer público, da circulação em determinadas regiões da cidade, bem como a

impede de ver certas paisagens e de tomar contato com o meio rural. Esta exigida distância entre ricos e pobres, condição básica para a garantia do valor dos imóveis, acaba sendo um modelo que tanto é caro quanto é controvertido, por que a população que trabalha nos loteamentos fechados acaba morando nessas regiões em situações precárias e distantes dos centros urbanos. Desta forma os custos urbanos e sociais, causados por tais empreendimentos, são repartidos com o resto da sociedade (FREITAS, 2008).

Ainda segundo Freitas (2008), esta ocupação acaba formando núcleos urbanos isolados, cada vez mais fechados e fragmentados e espalhando-se pelo território urbano invadindo também o rural fazendo com que esta “cidade” da elite tome o lugar de tudo. Com o processo de globalização, esta segregação residencial se acentuou assumindo diferentes formas, cada vez mais desiguais, mais segmentadas, demarcando fortemente espaços de separação entre ricos e pobres, não acontecendo mobilidade social entre classes.

Nas últimas décadas a proliferação de enclaves fortificados vem criando um novo modelo de segregação espacial e transformando a qualidade da vida pública em muitas cidades ao redor do mundo. Enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho. Esses espaços encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, “ os marginais” e os sem-teto. Enclaves fortificados geram cidades fragmentadas em que é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas (CALDEIRA, 1997:159).

Outro custo social gerado por tais empreendimentos é que a dispersão de bairros fechados junto às áreas rurais e preservadas acaba degradando o meio ambiente do entorno. Esses altos índices de impermeabilização do solo, decorrentes da implantação de loteamentos urbanos, alteram as feições do sítio natural e os ciclos hidrológicos, além disso, o surgimento de diferentes territorialidades para um mesmo espaço físico e isso vai se refletir na forma como as diferentes classes se apropriam desse território.

2.4 Construindo territorialidades nos loteamentos fechados

Um território representa uma trama de relações com raízes históricas, configurações políticas e identidades que desempenham um papel ainda pouco conhecido no próprio desenvolvimento econômico. Assim mais que simples base física para as relações entre indivíduos e empresas possui um tecido social, uma organização complexa feita por laços que vão muito além de seus atributos naturais, dos custos de transportes e de comunicações (ABRAMOVAY, 2000).

Por outro lado territorialidade envolve a preocupação com o destino, a construção do futuro, que são elementos inerentes aos seres humanos. Esse conceito refere-se às relações entre um indivíduo ou grupo social e seu meio, manifesta-se em várias escalas geográficas e é expressão de um sentimento de pertencimento e um modo de agir no contexto de um espaço geográfico específico. Individualmente a territorialidade diz respeito ao espaço pessoal imediato, já em nível coletivo torna-se um meio de regular as interações sociais e serve ainda como um reforço a identidade do grupo e/ou comunidade, não traduzindo apenas uma relação com o meio, mas sim a relação entre todos os agentes sociais que é mediada pelo espaço. Do local ao mundial, as diferentes escalas territoriais correspondem a práticas políticas, econômicas e sociais específicas, que se organizam em torno e através de poderes territoriais. A essas diferentes escalas e práticas territoriais correspondem distintas territorialidades (SANTOS e SILVEIRA, 2001; ALBAGLI, 2004).

A apropriação produtiva e cognitiva da natureza, em seu cerne é sempre um processo de territorialização. O homem quanto a natureza são sistemas abertos. A natureza é uma “totalidade complexa” e o homem possui uma relação de autonomia/dependência organizadora, com ela. Assim o território resultante se torna, ele próprio, uma força condicionante das ações futuras, favorecendo-as ou dificultando-as, caso elas sejam respeitadas ou contrariadas. A configuração territorial responde a escalas e tempos diferentes, determinados pelo trabalho, relações sociais, formas de propriedade, sistema de distribuição e troca, meios de produção, conhecimento disponível, nível técnico e grau de desenvolvimento científico-tecnológico (CASSETI, 1991; MORIN, 1973).

É a presença humana que produz a configuração do território, por meio de processos sociais que reforçam e conservam determinada organização territorial. As relações sociais e as relações com o ambiente fazem emergir as territorialidades que dão ao território o caráter dinâmico, cujas manifestações podem ser apreendidas e analisadas. A configuração natural é uma variável que contribui para especificar o território concreto dos fenômenos sociais, mas não significa de nenhuma maneira que produza a configuração territorial. É a estrutura social concreta, com seu grau e modalidade de desenvolvimento das forças produtivas, com seu sistema político etc., que dá sentido e alcance a um determinado espaço (CORAGGIO, 1987).

A relação homem-natureza, as formas de apropriação da paisagem e a dinâmica dos assentamentos humanos resultam de práticas sociais e culturais recorrentes, sendo que a dimensão simbólica é parte dessa relação. A noção de território se oferece como alternativa para compreendermos essas relações entre história-espço e história-natureza quando abarcam em si as dimensões do poder, da apropriação, da delimitação, da definição, das conexões internas e externas e do conteúdo do conjunto formado por sociedade, natureza e suas articulações (ESPINDOLA, 2007).

Com o surgimento de novas tecnologias (principalmente as novas tecnologias de informação e comunicação) e novas relações econômicas o espaço urbano sofreu transformações não apenas no que se refere ao seu aspecto físico pura e simplesmente, mas também quanto ao grau de complexidade na convivência entre seus diversos segmentos populacionais, suas necessidades imediatas e seus símbolos (SILVA, 2001). O loteamento fechado funciona como uma representação, que envolve em signos, símbolos e imagens, tem como finalidade construir uma irrealidade, um mundo de fantasia desconectado da cidade tradicional (FREITAS, 2008).

Sendo os loteamentos fechados apenas terra murada, os símbolos devem ser reforçados no intuito de iludir e criar um sonho, mais do que uma realidade (FREITAS, 2008), sugerindo o que Debord(2008) chama de “espetáculo”, o qual *não é um conjunto de imagens, mas uma relação social entre pessoas, mediatizada por imagens* (Debord, 2008:

4), além disso os loteamentos fechados apresentam, também outro aspecto, voltado para representação da paisagem, seu aspecto cênico.

Escreve Franco (2000:53), *a paisagem é a representação simbólica da ordem cósmica, das forças envolventes da natureza ou de ordens culturais de civilizações remotas*. Assim temos que, esses assentamentos devem conter em seu desenho um casamento entre cidade e campo, uma zona diferenciada separada das ruas da cidade no sentido do campo. Seu desenho é mais do que uma característica cosmética, ele protege e define a comunidade, mesmo que ela venha a ser cercada pelo crescimento urbano, e estabelece o padrão de baixa densidade (FISHMAN, 1987: 117).

Os bairros fechados têm sido vendidos como opção de moradia que contribui para a formação de comunidades mais integradas, permitindo a utilização dos espaços livres, ruas e praças, com maior tranquilidade, pois o fechamento impede o trânsito de passagem permitindo o lazer nas ruas. A presença de guaritas propicia maior segurança nos espaços livres e homogeneidade do perfil de seus moradores, supostamente deveria ser significado de que compartilham aspirações comuns (FREITAS, 2008).

Porém apesar desses pressupostos, ao contrário do que ocorre na cidade tradicional, a população moradora de bairros fechados apresenta pouca motivação pra participar e se relacionar. A administração condominial se responsabiliza por prover as necessidades básicas da população moradora. Não há necessidade de haver organização social em busca de interesses e reivindicações comuns. A associação de moradores assume o papel de defensora dos interesses individuais de seus proprietários, desobrigando seus moradores de zelar por seu espaço comum (BLAKELY & SNYDER, 1997).

Nos bairros fechados quem governa são associações de moradores: governos privados. A segurança, bem como todos os outros serviços básicos, é realizada por empresas privadas, contratadas pelas associações de moradores. A polícia não entra e os guardas privados se submetem aos padrões: moradores dos bairros fechados. Desta forma, *morar no subúrbio significa não só fugir da poluição gerada pelas fábricas, mas,*

principalmente, distanciar-se da população trabalhadora, indesejáveis e perigosos (FREITAS, 2008:58).

2.5. Loteamentos fechados, condomínios horizontais e a legislação no Brasil

Até recentemente, no Brasil, a visão que predominava era que apenas a ocupação de baixa renda parecia infringir a lei e degradar o meio ambiente, através da ocupação de áreas ambientalmente frágeis, porém, vemos que hoje, esse tipo de apropriação do território disputa espaço com a ocupação dos loteamentos fechados de alto padrão que, a revelia da lei, privatizam o espaço público e ocupam áreas de proteção ambiental rurais, em busca de valorização trazida pela ocupação de alta renda em fazendas antes destinadas a produção agrícola. Embora, nesses casos, o discurso da ocupação de alta renda tenha como argumento a manutenção da flora e da fauna e o afastamento da população de baixa renda, que pode vir a degradar o meio ambiente. Esses novos agentes aliam-se aos interesses privados dos especuladores, os quais sobrevivem à custa de verbas de compensação destinadas por instrumentos legais como forma de mascarar os impactos gerados por tais implantações, tais como ocupação de terras rurais, a supressão de vegetação nativa ou mesmo a ocupação de áreas de preservação permanentes à revelia da lei.

2.5.1 Estabelecimento das leis de parcelamento da terra no Brasil

No Brasil a primeira lei que tratou de regulamentar a questão do parcelamento da terra para fins urbanos foi o decreto Lei 58/37 de 1937. Nesta lei a preocupação maior era a realidade social das pessoas que vindas do campo para a cidade, ou mesmo deslocando-se no próprio campo, eram enganadas ao adquirir terrenos a prestações. Desta forma esse decreto lei estabelece em seu artigo 3º a inalienabilidade dos espaços livres, que forem considerados pela jurisprudência, como bens reservados do loteador: Artigo 3º. Dec. Lei 58/37 *A inscrição torna inalienáveis por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e planta.*

Essa regulamentação só veio a ser modificada em 1967 através do artigo 4º do Decreto de Lei 271/67, que dizia que desde a data de inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público do município as vias e as praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes o projeto e do memorial descritivo. Entretanto, só em 1979, devido a proliferação de loteamentos clandestinos, e a necessidade de adaptação da Lei de Parcelamento de Solo, tão falha, foi promulgada a Lei 6.766⁴, que dentre outras lacunas do Decreto Lei 58/37, estabeleceu que as áreas públicas, registrado o loteamento passam a integrar o domínio do município (MARINI, 2008).

O loteamento urbano convencional está disciplinado por legislação própria (federal - municipal) que ordena desde a sua formação até a alienação e utilização das unidades edificáveis, dos espaços livres e das vias públicas de uso comum do povo. Diversamente, os loteamentos especiais, também conhecidos por "condomínio horizontal" ou "loteamento fechado" vêm sendo implantados sem que haja um normativo adequado para esse tipo de empreendimento, quer federal ou mesmo local regulamentador de seus aspectos urbanísticos. Tais loteamentos são bem diferentes dos convencionais, principalmente por que as áreas de domínio público tem utilização privativa por seus moradores (MARINI, 2008).

⁴ A lei federal no 6.766/79, também conhecida como Lei Lehmann, dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana. Os municípios podem estabelecer, supletivamente, normas complementares para adequar o previsto nesta lei às peculiaridades regionais e locais. A característica da lei 6.766 é a de que o parcelamento da terra e a venda dos lotes resultantes não possuem nenhum vínculo com qualquer edificação ou futura incorporação imobiliária. O artigo 4º. estabelece que os loteamentos devam atender a uma série de requisitos, entre eles, as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, e a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% da gleba. As vias do loteamento deverão articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (OLIVEIRA, 1997).

No Brasil, a moradia intramuros foi inicialmente permitida na forma de condomínios fechados horizontais, regulamentados pela Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964⁵ que dispõe sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações imobiliárias, mas foi através dos loteamentos fechados⁶ que se proliferou este tipo de moradia. Nos anos 1970 os bairros fechados surgem como loteamentos rurais, nos anos 1980 organizam-se através de condomínios horizontais e só a partir dos anos 1990 assumem a forma de loteamentos urbanos convencionais, fechados, em detrimento da Lei Federal 6.766/79 de parcelamento do solo. A partir de 2000, começam a surgir também loteamentos fechados em zona rural, para fins urbanos, embora esta situação seja proibida pela mesma Lei Federal. Localizar-se e zona rural significa abster-se do cumprimento da legislação tanto federal quanto municipal, bem como das taxas urbanas cobradas (FREITAS, 2008).

Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados ‘loteamentos fechados’, ‘loteamentos integrados’, ‘loteamentos em condomínio’, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade.

Para esses empreendimentos, porém, deve ser imposto um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas, que em tais casos são bens públicos de uso comum do povo e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e

⁵ **Condomínio fechado:** Esse empreendimento é submetido às exigências da lei federal 4.591/64 com as seguintes características: os adquirentes são proprietários de casas térreas ou assobradadas, que serão unidades autônomas dos em que estão incluídas as áreas destinadas a uso privativo desta unidade, como, por exemplo, o jardim e o quintal. O adquirente terá também uma fração ideal no que se refere às outras áreas comuns da gleba, como as vias, as áreas verdes e as de uso comum, como salão comunitário, quadra de esporte etc. Não pode o adquirente dissociar a sua fração ideal do todo e deve sujeitar-se às regras do condomínio. Esta gleba pode ser fechada com muros e ter seu acesso às vias públicas intermediado por um portão de entrada. Se adotado o sistema de lei no 4.591/64, pode-se vedar o acesso do público, permanecendo as ruas de propriedade dos condôminos. Todavia, o adquirente estará obrigado a adquirir um lote já edificado. Conforme esta lei, não há possibilidade de adquirir o lote e posteriormente construir a casa.

⁶ **Loteamentos fechados:** são loteamentos convencionais aprovados sob a Lei Federal 6.766/79, que, com ou sem anuência das prefeituras, são cercados e murados. Situam-se prioritariamente nas franjas urbanas, ou em alguns casos em zona rural. Possuem guaritas ou cancelas operadas por agentes de segurança privados que controlam o acesso aos lotes e aos espaços livres do interior do loteamento e só permitem a entrada de visitantes mediante identificação e autorização de um morador, impedindo a livre circulação de pessoas em suas ruas fechadas. Embora conhecidos também como condomínios, possuem características diferentes da figura do condomínio horizontal de casas, regido pela Lei Federal 4.591/64. Isso porque no loteamento fechado há apenas a implantação da infra-estrutura e a demarcação dos lotes, enquanto no condomínio é necessário construir a edificação destinada à moradia (FREITAS, 2008).

dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso (MEIRELLES, 1982).

No âmbito federal, até o momento não há legislação específica para condomínios fechados horizontais, bem como loteamentos fechados. Desde 2000, 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 a forma condomínio urbanístico e suas variantes. É considerado condomínio urbanístico, de acordo com o Projeto de Lei, a divisão de imóveis para edificações autônomas, às quais pertencem frações ideais das áreas comuns dos condôminos. A unidade autônoma é definida 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. No condomínio urbanístico são permitidas vias privadas e proibidas a de logradouro público (BICUDO 2007).

3. OS LOTEAMENTOS FECHADOS E OS SERVIÇOS AMBIENTAIS NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS

3.1 A Região Metropolitana de Campinas

A região de Campinas se urbanizou de forma dispersa, o que resultou que a sua região metropolitana apesar de ser quase tão extensa quanto a de São Paulo, possui apenas um quinto da população dessa região metropolitana, além disso, apresenta densidades muito baixas, mesclando trechos urbanizados de forma descontínua com áreas de características rurais. Suas áreas dispersas localizam-se em geral ao longo de rodovias ou próximas de entroncamentos viários, na busca de boa acessibilidade.

Como é apontado em Miranda (2002), o processo de crescimento econômico, demográfico e urbano de Campinas, acabou gerando uma conurbação que abarcou os municípios de Campinas, Valinhos Vinhedo, Monte-Mor, Sumaré, Hortolândia, Nova Odessa, Santa Barbara D'Oeste e America, constituindo assim em um fator de pressão de ocupação de suas áreas rurais. Além disso, essa região é bastante heterogênea, apresentando municípios em diferentes graus de desenvolvimento e urbanização e com diferentes vocações econômicas.

A Região Metropolitana de Campinas - RMC foi estabelecida através da Lei Complementar Estadual nº 870 de 19/06/2000 e Campinas passou a ser formalmente a sede da região. A RMC é formada por 19 municípios, com 3.840.648 Km² de área e uma população de 2.798.477 habitantes, segundo o senso de 2010 (IBGE, 2011). Os municípios que compõem a RMC são, além de Campinas, Americana, Artur Nogueira, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte-Mor, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara D'oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré,

Valinhos e Vinhedo e a região é atravessada pelas rodovias SP 065 - D. Pedro I, SP 330 - Anhangüera, SP 348 - Bandeirantes e SP 075 - Santos Dumont (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006) (FIGURA. 3.1).

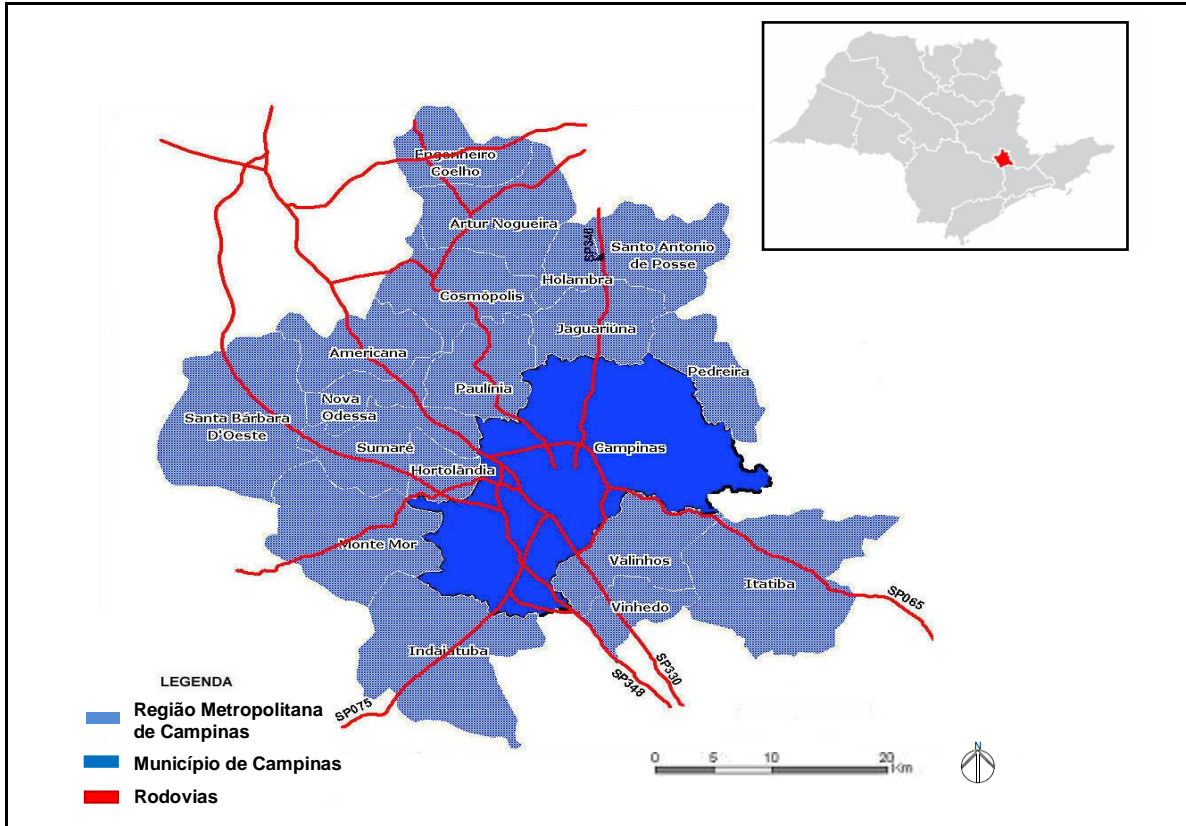


FIGURA. 3.1. Região Metropolitana de Campinas com suas principais rodovias e sua localização no Estado de São Paulo. Fonte: adaptado de Seplama/Prefeitura Municipal de Campinas, 2006

No vetor dos municípios localizados ao longo da via Anhangüera, a oeste de Campinas, Hortolândia, Sumaré e Monte-Mor, apesar de apresentar elevado grau de urbanização e conurbação tendo, em sua maioria, vocação industrial, apresentam características diferenciadas: população de baixa renda e aspectos de periferia regional. Por outro lado, municípios localizados ao longo dessa mesma rodovia, agora nas porções sul e sudoeste de Campinas, Valinhos, Vinhedo e Indaiatuba, são os que por apresentar os melhores índices de qualidade de vida, além de uma produção significativa de frutas nobres e abrigar população de renda média alta e alta, os quais residem na maioria em loteamentos fechados de alto padrão e por muitas vezes estes moradores trabalham na cidade de São

Paulo. Os municípios ao norte de Campinas como Santo Antonio de Posse, Artur Nogueira e Engenheiro Coelho, são predominantemente agrícolas, com baixas densidades populacionais e com as mais baixas taxas de urbanização da RMC (MIRANDA, 2002).

3.1.1 Processo de expansão da Região Metropolitana de Campinas

Entre as alterações observadas na estrutura e no tecido urbano associadas à urbanização dispersa, destacam-se, no caso brasileiro três pontos fundamentais: 1) a intensificação da mobilidade espacial da população, permitindo a organização da vida dos indivíduos à escala metropolitana e intermetropolitana; 2) a adoção de novas formas de gestão do espaço urbano, com diversificadas formas condominiais; alterações na relação entre espaços públicos e privados, com o surgimento de espaços de uso público, mas de propriedade privada (os *shopping centers*, por exemplo); 3) e as novas formas de atuação do mercado imobiliário caracterizadas pela implantação de empreendimentos de usos múltiplos. Na RMC verifica-se, a intensificação da urbanização dispersa, ancorada em empreendimentos de grande porte e usos diversos, o aumento da mobilidade pendular da população, com relações cotidianas envolvendo diversos municípios e a utilização do sistema rodoviário nos deslocamentos diários, com o predomínio do transporte individual⁷ (REIS, 2006; PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

A expansão metropolitana de Campinas tem início nos anos 70, impulsionada pelo processo de interiorização da indústria no Estado de São Paulo, atraindo população e investimentos. Essa nova dinâmica urbana e regional imprimiu novas características às funções das cidades, especialmente do pólo regional. A influência da cidade-sede transpõe os limites administrativos, atinge as cidades vizinhas e conduz à formação de um conglomerado de cidades cuja integração depende menos do tamanho populacional do que das demandas geradas a partir das especificidades da dinâmica regional. Se até 1970, mais da metade da população metropolitana concentrava-se na sede, Campinas, em 2000, o entorno já comportava 60% da população regional da RMC. A periferia metropolitana

⁷ Dados do Departamento Nacional de Trânsito (Denatran) mostram que as 19 cidades da RMC tinham 903 mil veículos emplacados em 2002 e que os registros chegaram a 1,498 milhão de automóveis em 2009, um crescimento de 65,92%. Fonte: <http://www.puc-campinas.edu.br/servicos/detalhe.asp?id=56079>

assumiu o papel de abrigar os grandes investimentos econômicos e também a população migrante, notadamente no eixo da Via Anhanguera (FIGURA 3.2). (CANO, 2002, FREITAS, 2008).

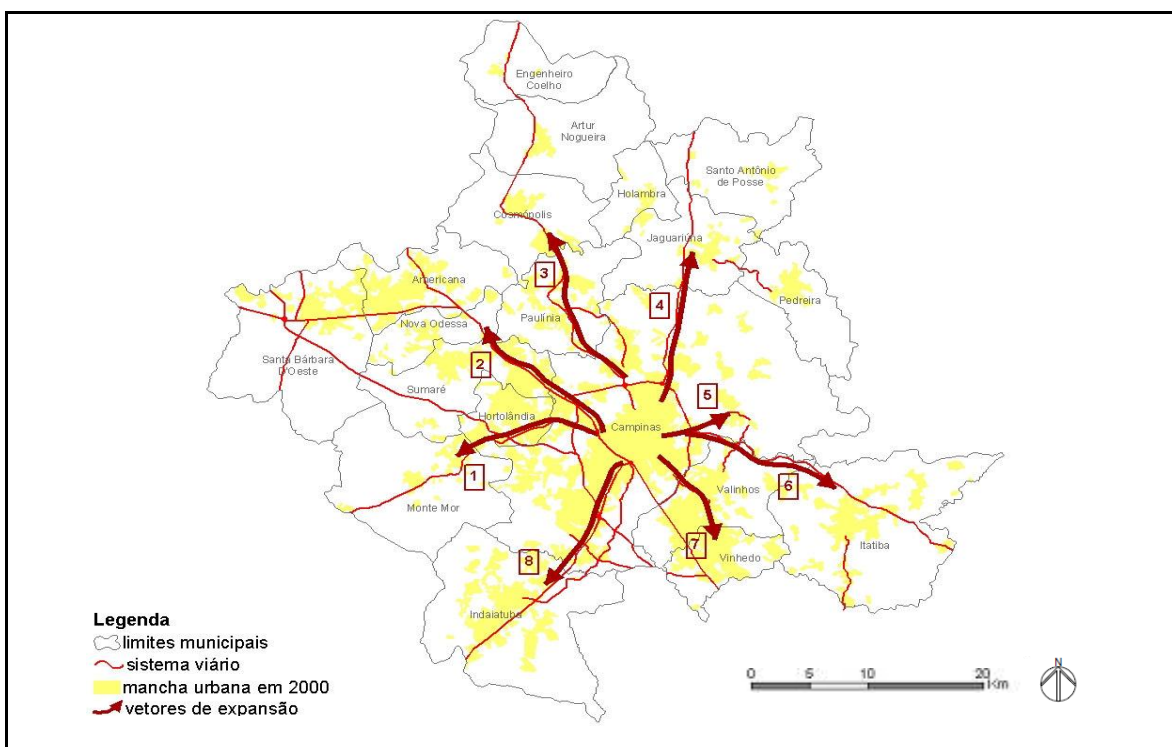


FIGURA. 3.2. Vetores de expansão urbana da Região Metropolitana de Campinas. Fonte: Plano Diretor do Município de Campinas, 2006, sobre base cartográfica do Embrapa, 1989 e 2000.

No final da década de 1980, a ocupação urbana vai corresponder a cerca de 15,3% do território da Região Metropolitana de Campinas. É possível observar uma mancha urbana, praticamente contínua, ao longo da via Anhanguera, de Vinhedo à Sumaré, e de Sumaré à Santa Bárbara d'Oeste, configurando uma extensa conurbação de sete municípios que, em 1991, concentraram 80% da população da RMC. Entre 1989 e 2000, há um acréscimo de 17 mil ha de área urbanizada, ou seja, um aumento de quase 30%, passando a corresponder a 20% do território metropolitano.

Os municípios articulados pela rodovia SP-340-Campinas Mogi Mirim aumentaram mais de 30% na área urbanizada, entre 1989 e 2000. Em Paulínia, Indaiatuba e Itatiba a área com ocupação urbana cresceu mais de 50%. Campinas é o município que incorpora, em números absolutos, cerca de 57% do acréscimo de área urbana da RMC no período, com grande espraiamento da mancha urbana (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006)(FIGURA.3.3).

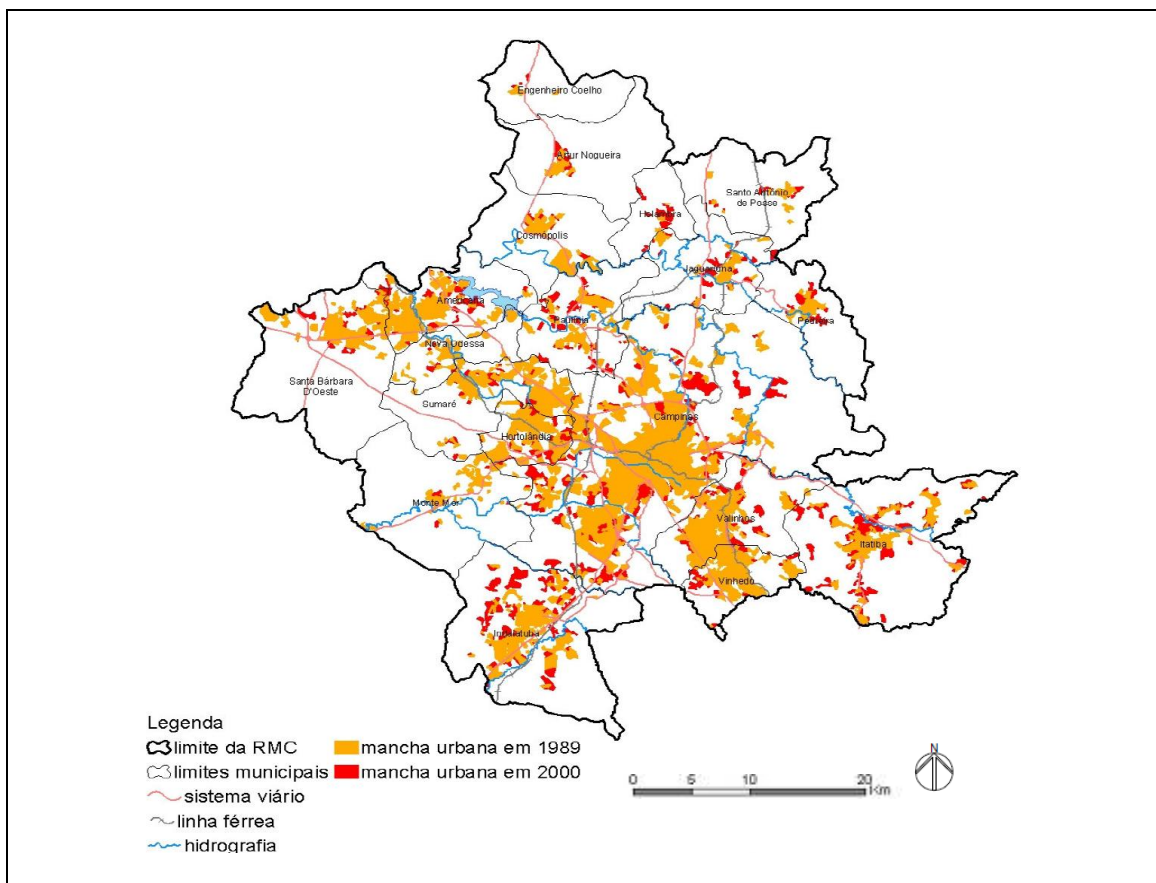


FIGURA. 3.3. Evolução da Mancha Urbana da Região Metropolitana de Campinas. Fonte: Plano Diretor do Município de Campinas, 2006

Estes eventos culminaram em um processo que resultou, atualmente, que não há mais distinção entre área urbana e área rural, pois a urbanização está onde existe infraestrutura. Na RMC observa-se ainda que, o estabelecimento das indústrias ao longo dos eixos rodoviários, assim como os loteamentos fechados buscam espaços distantes dos

centros urbanos, por volta de cinco a dez quilômetros de distância, em áreas próximas da natureza e da zona rural (FREITAS, 2008).

Nas últimas décadas do século passado, nos anos 80 e principalmente na década de 90 em diante, investimentos na área de transporte foram concentrados nos eixos de atuação do mercado imobiliário. Destacam-se os eixos Campinas/Mogi Mirim, vetor Santos Dumont no sentido Indaiatuba e Anhanguera/Bandeirantes. O governo do Estado de São Paulo inaugurou em 2000 o anel viário de ligação entre as rodovias Anhanguera e Dom Pedro I, implantando marginais em grande parte do trecho urbano de Campinas (PIRES, 2007).

A continuidade desse padrão de urbanização sinaliza o agravamento de problemas como: o aumento das distâncias e dos deslocamentos populacionais levando a deficiência do transporte coletivo; acentuação da dispersão com baixa densidade, que leva ao encarecimento do provimento de infra-estrutura gerando também grande impacto ambiental; e na intensificação do processo de dualidade sócio-espacial da população, trazendo com isso o aumento da segregação.

Na RMC os principais impactos percebidos na estrutura urbana são: o aumento da distância entre as áreas de localização de empregos e as áreas de concentração de população de baixa renda, bem como das áreas de consumo, que passam a se localizar principalmente nos *shopping centers*, que também se hierarquizam conforme a faixa de renda de seu consumidor alvo, resultando em uma multiplicidade de tecidos urbanos mais homogêneos e mais fragmentados e no aumento da mobilidade (FIGURA. 3.4). Em contrapartida, ocorre a acentuação do abandono do centro, especialmente da sede metropolitana, não só pelas camadas de alta renda, mas também pelo poder público, resultando na redução da diversidade social da área central, no descuido das áreas públicas, na subutilização de imóveis e na obsolescência de sua infra-estrutura (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

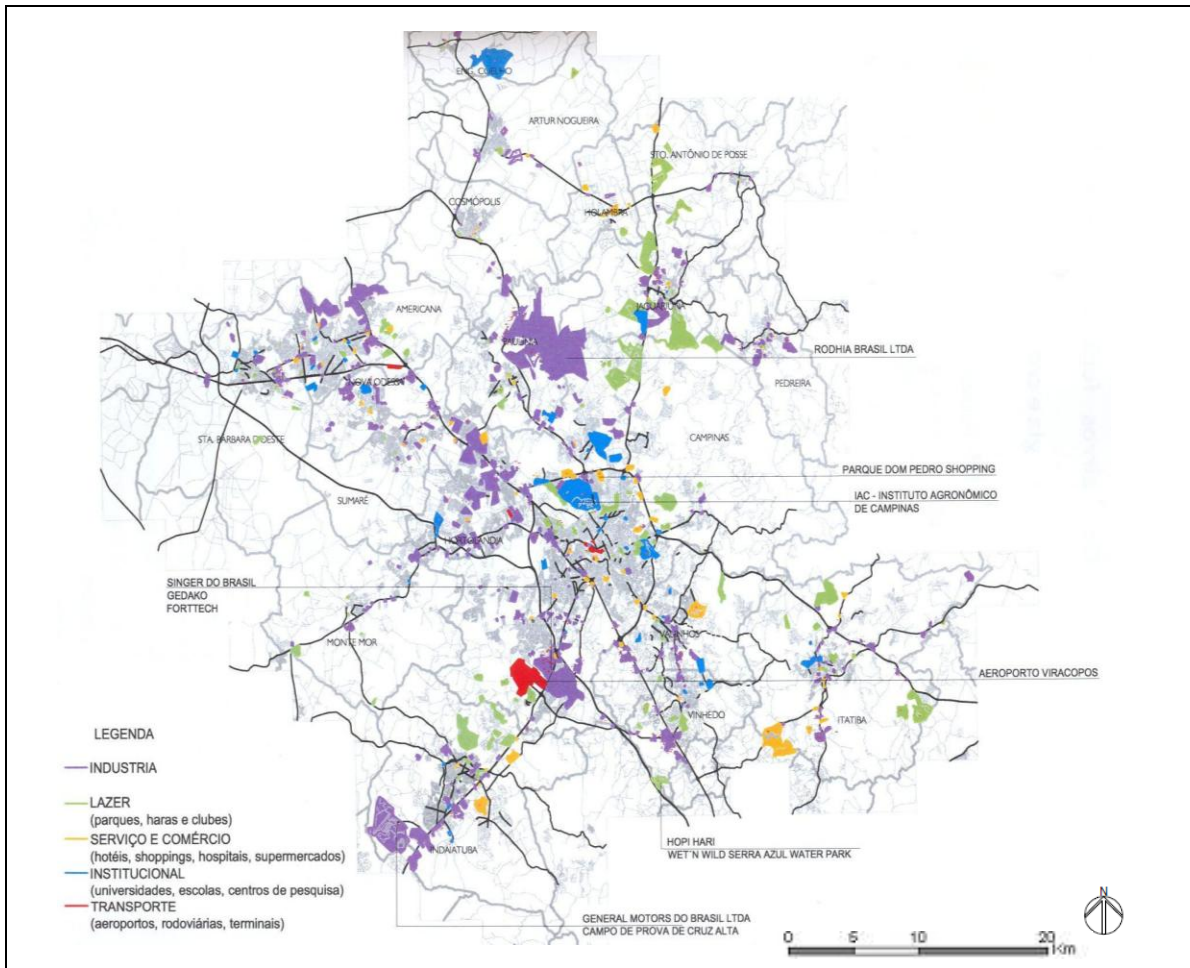


FIGURA. 3.4: Localização de serviços e lazer na metropolitana. Fonte: reprodução de Freitas, 2008.

Além disso, nesse processo, novas estruturas urbanas baseadas nessa segregação espacial começaram a se configurar gerando um novo padrão de desenho urbano no repertório local: ruas sem saída em *cul-de-sac*, quadras com fundo de lote para rua, áreas de preservação permanente funcionando como barreira física entre cidade e o novo loteamento fechado. Com isso, o argumento da preservação ambiental foi muito valorizado, restrições ambientais condicionaram desenhos interrompidos, ruas desconexas e *grids* alternados (FREITAS, 2008).

Neste contexto, o mercado imobiliário tem investido na venda desse estilo de vida, o de loteamentos fechados (condomínios de elite), caracterizando assim novo tipo de subúrbio brasileiro, onde áreas distantes do núcleo central, com acessibilidade garantida

pelo sistema rodoviário, passam a receber empreendimentos destinados às camadas de renda média e alta onde, como foi explicitado anteriormente, essa nova estrutura aumenta a distância das áreas de localização de empregos das áreas de concentração da população trabalhadora, bem como das áreas de consumo (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

3.2 Os Loteamentos fechados na Região Metropolitana de Campinas

A Região Metropolitana de Campinas possui atualmente área fechada equivalente a 20 milhões de metros quadrados. Estas áreas distribuem-se em loteamentos novos fechados, existentes fechados posteriormente, condomínios horizontais, condomínios irregulares na área rural e loteamentos rurais (aprovados pelo INCRA) fechados e utilizados para fins urbanos (FREITAS, 2008). Todos os novos lançamentos imobiliários na região voltados à renda média e alta são fechados. A maioria dos loteamentos existentes na região anteriores a 1996 (quando foi promulgada a lei 8.736) fechou-se com base na lei ou à revelia dela, e há também os loteamentos fechados localizados na área rural que respondem a mais de 50% do total de áreas fechadas.

Tal processo é possível de ser observado quando visualizamos o mapa de implantação de loteamentos na RMC (FIGURA. 3.5) desenvolvido por Freitas (2008), onde se destaca a implantação de tais assentamentos baseado nas leis que regulamentam tais processos na região. Além disso, podemos visualizar no QUADRO. 3.1, elaborado com base nos loteamentos aprovados pelo GRAPROHAB - Grupo de análise e aprovação de Projetos habitacionais do Estado de São Paulo, que não distingue quais loteamentos são fechado ou não, ou os que posteriormente se estabelecem como condomínios de elite, mas mesmo assim é possível delimitar a que faixa de renda tais loteamentos se destina analisando principalmente o tamanho dos lotes com a quantidade de lotes por loteamento e a correlação com a renda per capita maior que 10 salários mínimos observável na FIGURA 3.6.

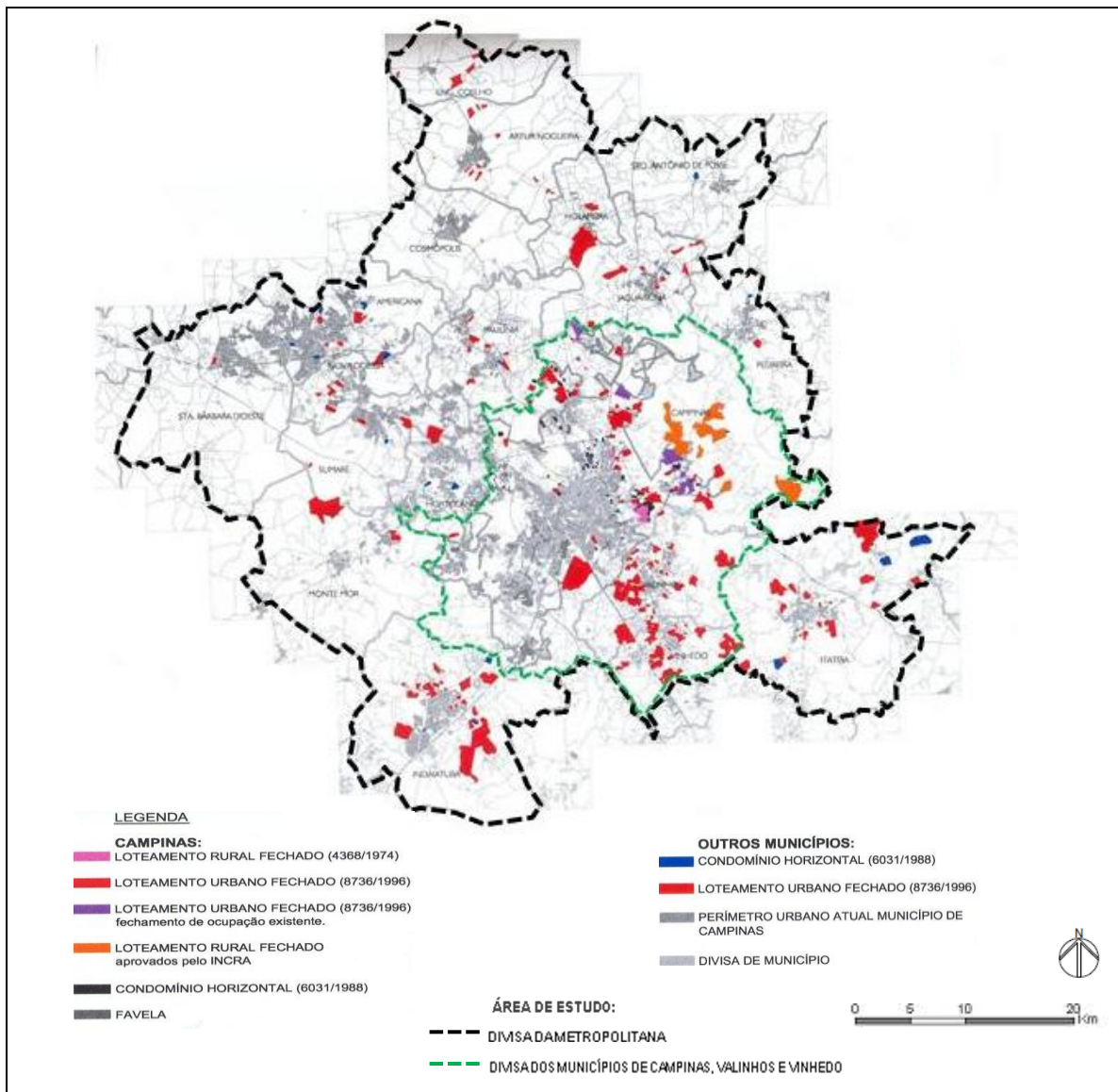


FIGURA. 3.5. Loteamentos Fechados da RMC, caracterizados de acordo com a Legislação. Fonte: Freitas, 2008.

QUADRO. 3.1

Loteamentos aprovados pelo Graprohab. Região Metropolitana de Campinas, 1994-2004. Fonte: adaptado de Campinas, 2006⁸

Município	Área total loteada		Quantidade de lotes		Área média do lote	Nº de Loteamentos	Área Média dos loteamentos
	m ²	% RMC	nº	% RMC			
Campinas	3.873.789,56	7,92	7.594	8,65	251	20	193.689,48
Monte Mor	1.862.477,20	3,81	4.805	5,47	192	6	310.412,87
Hortolândia	2.786.615,16	5,69	4.417	5,03	308	8	348.326,90
Sumaré	4.262.699,96	8,71	7.150	8,15	319	12	355.225,00
Sta Bárbara D'Oeste	3.721.451,08	7,61	6.436	7,33	271	14	265.817,93
Nova Odessa	1.621.421,40	3,31	3.875	4,41	217	9	180.157,93
Americana	4.735.452,74	9,68	11.533	13,14	190	17	278.556,04
SUB-TOTAL	17.127.640,35	35,00	33.411	38,07	252	60	285.460,67
Valinhos	2.267.762,93	4,63	3.289	3,75	352	28	80.991,53
Vinhedo	2.182.996,97	4,46	3.111	3,54	404	25	87.319,88
SUB-TOTAL	4.450.759,90	9,10	6.400	7,29	377	53	83.976,60
Paulínia	3.988.220,55	8,15	6.738	7,68	294	15	265.881,37
Cosmópolis	135.480,05	0,28	366	0,42	218	2	67.740,03
Artur Nogueira	2.294.652,18	4,69	2.478	2,82	486	13	176.511,71
Engenheiro Coelho	407.865,49	0,83	639	0,73	369	3	135.955,16
SUB-TOTAL	6.826.218,27	13,95	10.221	11,64	343	33	206.855,10
Jaguariúna	2.535.297,74	5,18	5.810	6,62	213	16	158.456,11
Holambra	873.937,89	1,79	966	1,10	527	5	174.787,58
Sto Antonio de Posse	172.203,20	0,35	379	0,43	295	1	172.203,20
Pedreira	313.308,33	0,64	578	0,66	305	3	104.436,11
SUB-TOTAL	3.894.747,16	7,96	7.733	8,81	263	25	155.789,89
Indaiatuba	5.473.946,57	11,19	11.089	12,63	276	35	156.398,47
Itatiba	5.422.661,93	11,08	6.519	7,43	440	17	318.980,11
TOTAL	48.932.240,94	100,00	87.772	100,00	286	249	196.515,02

⁸ Nos municípios situados no eixo da Anhangüera, de Campinas à Americana, foram aprovados 60 empreendimentos, em mais de 17 milhões de m² (35% da RMC), resultando em 33,4 mil lotes, a área média do lote é semelhante à de Campinas (em torno de 250 m²), sendo que Hortolândia e Sumaré, apresentaram os empreendimentos com maiores áreas médias de lote desse grupo de municípios, superior a 300 m², e as maiores áreas por empreendimento de toda a RMC. Os 20 loteamentos aprovados nesses dois municípios ocupam mais de 7 milhões de m² (14,4% da área aprovada na RMC), totalizando 11,6 mil lotes. Os empreendimentos de Americana apresentaram a menor área média de lote, 190 m², e o maior número de lotes (11,5 mil) de toda a RMC. Em Monte Mor foram aprovados 6 empreendimentos totalizando 1,9 milhões de m² (3,8% da área aprovada na RMC) e 4,8 mil lotes (5,5%). A área média do lote é de 192 m², indicando tratar-se de loteamentos predominantemente populares. Também em Monte Mor é elevada a área média dos empreendimentos, superior a 310 mil m², indicando haver disponibilidade de grandes áreas para o parcelamento urbano. Em Valinhos e Vinhedo o número de empreendimentos aprovados foi de 53 empreendimentos em 4,45 milhões de m² (9% da área aprovada na RMC), com 6400 lotes (7,3%). A área média do lote (377 m²) está entre as mais altas da RMC, e a área média dos loteamentos é a menor de toda a região (cerca de 84 mil m²). Nos municípios de Paulínia, Cosmópolis, Artur Nogueira e Engenheiro Coelho foram aprovados 33 empreendimentos em quase sete milhões de m² (14% da área aprovada da RMC) e mais de 10,2 mil lotes (12%), sendo cerca de 60% da área e 66% dos lotes em Paulínia. Nesse município têm ocorrido diversos parcelamentos na forma de loteamentos fechados, que possui legislação específica e é incentivado pelo poder público municipal. Paulínia apresenta área média do empreendimento bastante superior aos demais municípios desse grupo. A área média do lote nesse grupo de municípios é relativamente alta, 343 m², elevada pela área média do lote de Artur Nogueira, 486m², a segunda maior da RMC. Nesse município tem ocorrido o parcelamento de fazendas em "chácaras de recreio ou moradia". No grupo de municípios formado por Jaguariúna, Holambra, Santo Antonio de Posse e Pedreira foram aprovados 25 empreendimentos em 3,9 milhões de m² (8% da área aprovada na RMC), com 7,7 mil lotes (8,8%), sendo mais de 65% da área e 75% dos lotes em Jaguariúna. Esse município apresenta a menor área média do lote, 213 m², e Holambra a maior não só desse grupo de municípios como de toda a RMC (527 m²). Indaiatuba foi o município que apresentou o maior número de empreendimentos e de área parcelada entre todos os municípios da região. Foram aprovados 35 loteamentos em 5,5 milhões de m² e mais de 11 mil lotes. A área média do lote de 276 m² é inferior à média da RMC. Itatiba, com área dos empreendimentos semelhante à de Indaiatuba e número de lotes correspondente a cerca de 60%, registrou área média do lote de 440 m². De acordo com a interpretação das imagens de satélite, esses municípios apresentaram as maiores extensões de área urbana da década de 1990, inferior apenas à de Campinas, apresentando grande espraiamento da mancha urbana (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

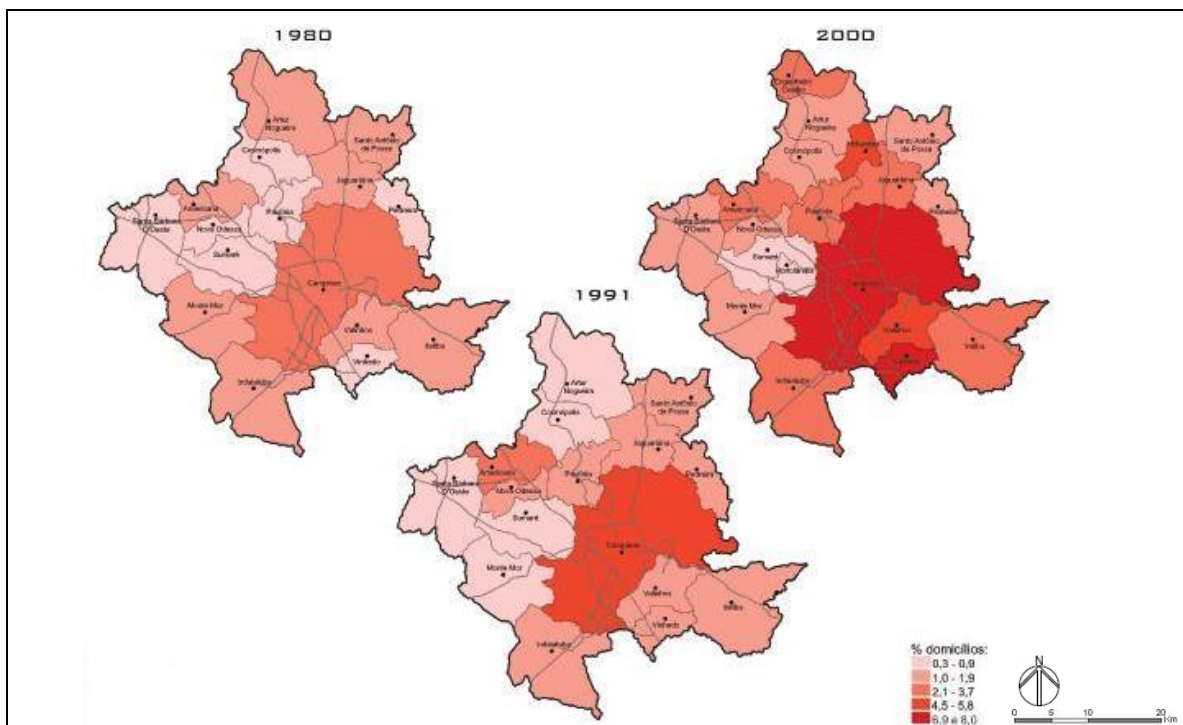


FIGURA. 3.6: Renda per capita familiar maior que 10 salários mínimos na RMC. Evolução 1980-2000. Fonte: reprodução de NEPO, 2011.

3.3 O estabelecimento dos loteamentos fechados na RMC, os casos de Campinas, Vinhedo e Valinhos

3.3.1 Campinas

Em Campinas a partir de 1970, atraídos pela exuberância natural da região de Sousas (distrito localizado na região leste de Campinas), surgem loteamentos residenciais maiores, destinados às classes com renda mais elevada, em lotes com áreas em torno de 600m², empreendimentos estes que foram transformados na década de 1990 em loteamentos fechados. Estes primeiros empreendimentos fechados eram destinados à população de alta renda, que buscava lotes amplos e próximos à natureza para implantarem suas moradias ou casas de veraneio. Seus projetos guardam as características do subúrbio jardim: muito verde, limite com o rural, traçados sinuosos. Além destes empreendimentos, já em 1974 com a lei 4.368/74 foram implantados cinco loteamentos rurais fechados em

diferentes regiões de Campinas: Sítio de Recreio Gramado, Sítios Alto da Nova Campinas, Chácaras São Quirino, Condomínio Residencial Rio das Pedras e Village Campinas.

A partir da implantação destes cinco empreendimentos inauguram-se alguns dos mais importantes vetores de expansão do mercado imobiliário de alta renda na cidade de Campinas: eixo Norte, sentido Mogi-Mirim, e eixo leste sentido Sousas e Joaquim Egídio. Ao contrário do que acontecerá em Vinhedo, todas as glebas possuíam áreas menores do que um milhão de metros quadrados, porém dada a contiguidade dos empreendimentos Alto da Nova Campinas e Gramado, tornaram-se na atualidade um grande complexo de áreas fechadas, incluindo condomínios implantados posteriormente (FIGURA. 3.7). Nos anos 1980, os loteamentos começam a apresentar lotes maiores, de 1000m^2 , como nos loteamentos Jardim Botânico e Jardim Martinelli (FIGURA. 3.8) (FREITAS, 2008).

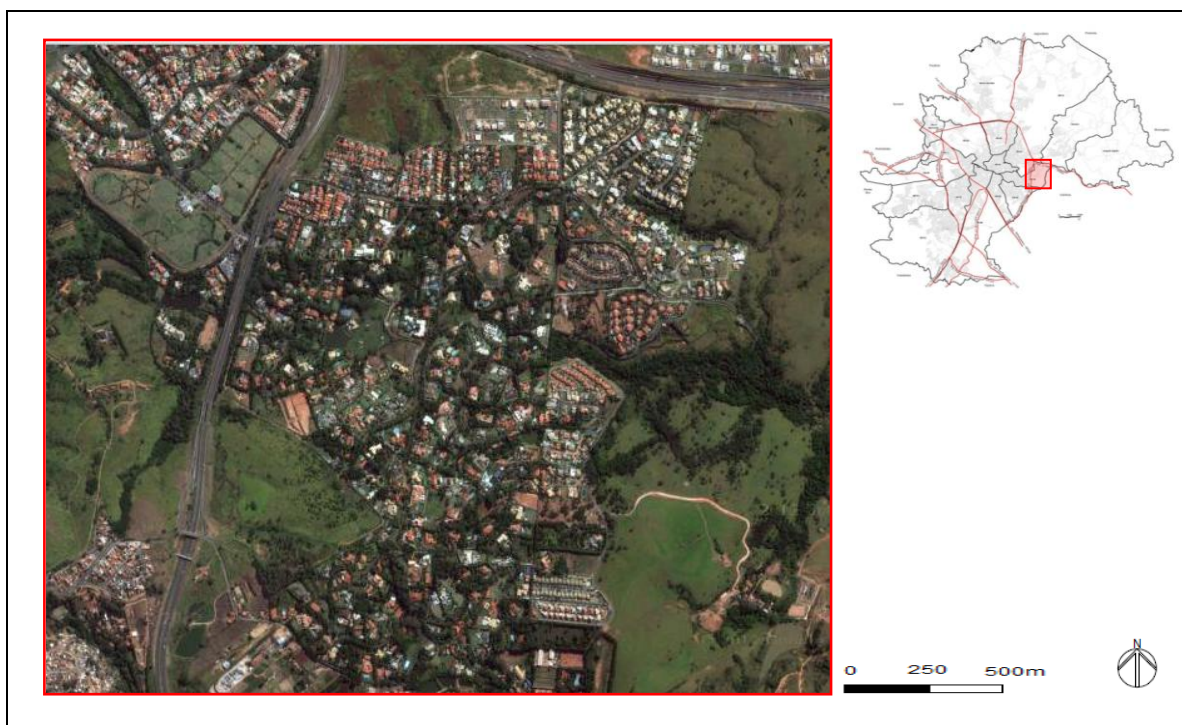


FIGURA. 3. 7:Vista aérea e localização dos loteamentos Sítio de Recreio Gramado e Alto da Nova Campinas. Fonte: Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Campinas, 2006.

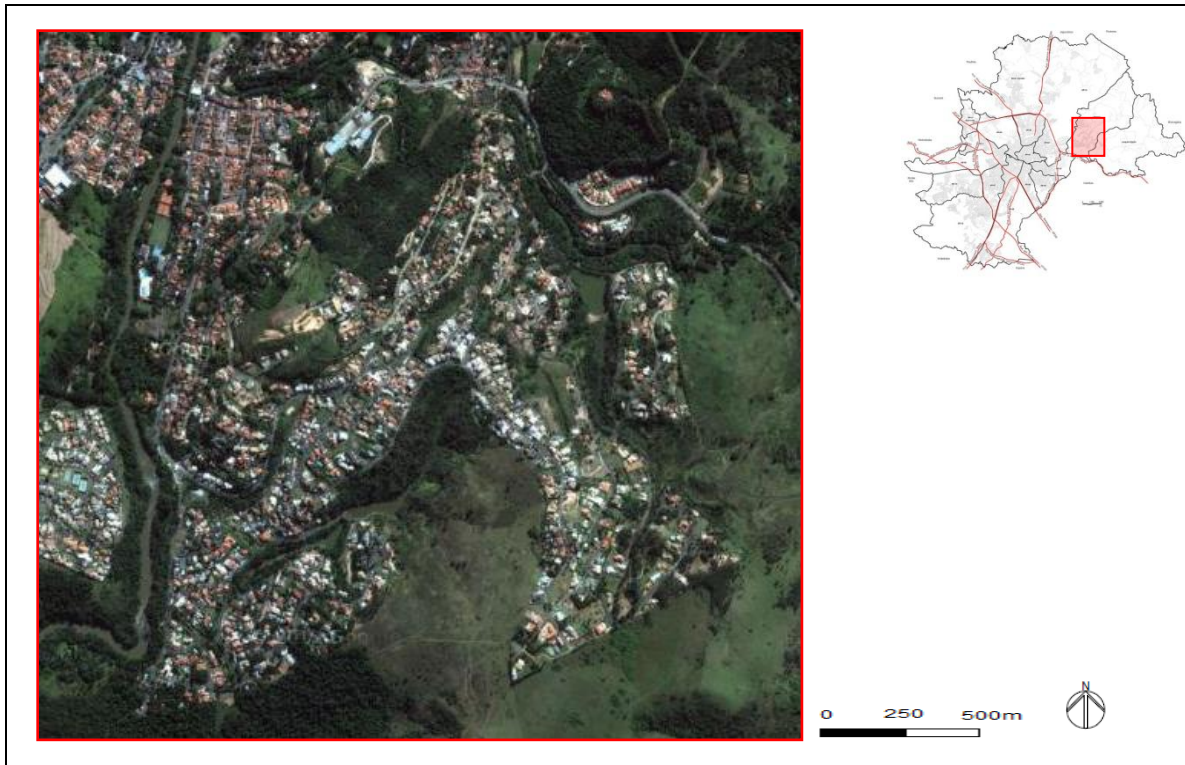


FIGURA. 3.8: Vista aérea e localização dos loteamentos Jardim Botânico e Martinelli. Fonte: Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Campinas, 2006.

3.3.2 Vinhedo

Em Vinhedo, o primeiro empreendimento surge em 1974: o condomínio Marabaia, ocupando área fechada com mais de dois milhões de metros quadrados, fechados. Na mesma década são implantados mais quatro loteamentos fechados em Vinhedo: Vista Alegre (1977) (FIGURA. 3.9), São Joaquim (1977) (FIGURA. 3.10), Santa Fé (1979) e Chácara do Lago (1979). Todos estes empreendimentos foram implantados como loteamentos convencionais, embora sejam chamados de condomínios pelos empreendedores e pela população local (FREITAS, 2008).

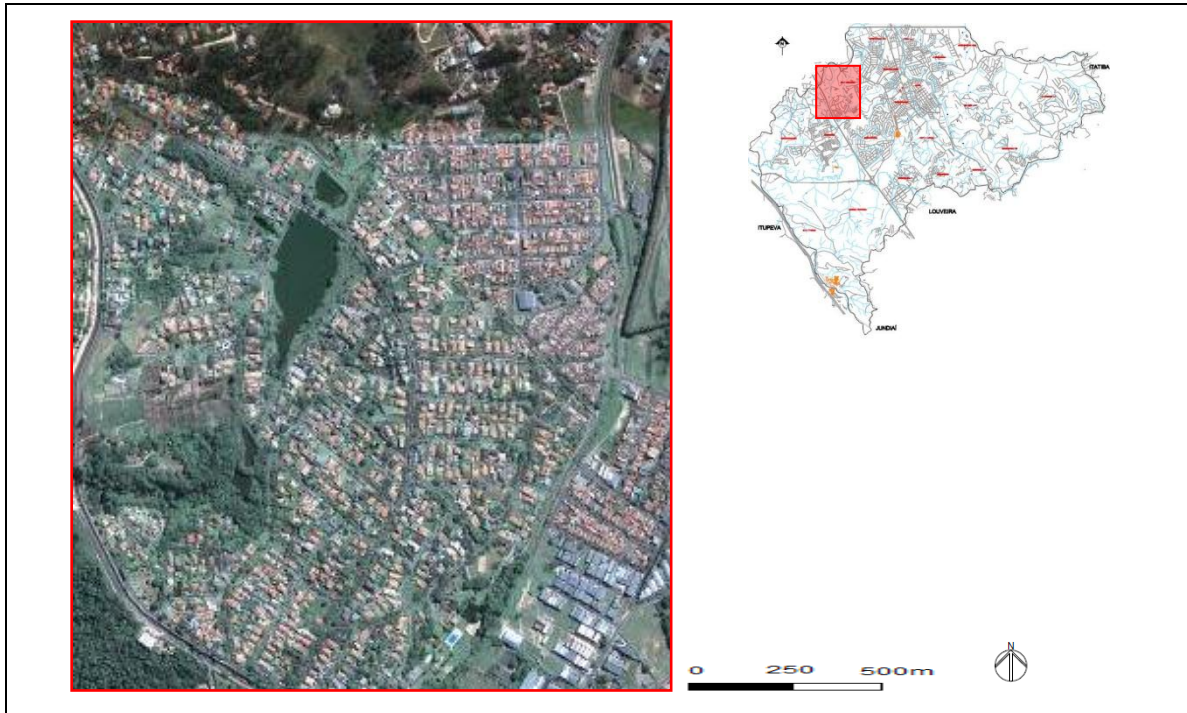


FIGURA. 3. 9: Vista aérea e localização do loteamento Vista Alegre. Fonte: Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2007.

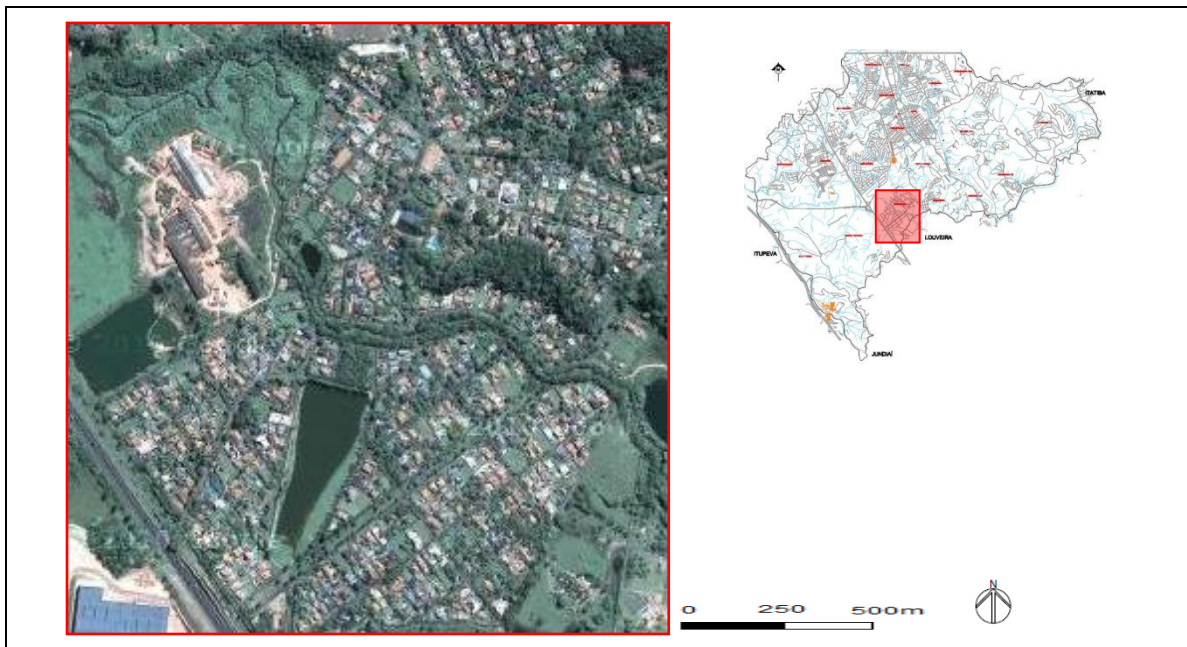


FIGURA. 3.10: Vista aérea e localização do loteamento São Joaquim. Fonte: Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2007.

Pires (2004) relata que a implantação de loteamentos fechados em Vinhedo se deu pela iniciativa do prefeito José Gasparini que após uma visita aos EUA, decidiu que o modelo de loteamentos adotado naquele país deveria ser o adotado pelo município. Como incentivo aos empreendimentos, a prefeitura autorizou o fechamento de ruas internas dos loteamentos e de suas áreas verdes, isentando-os do pagamento do IPTU sobre áreas comuns fechadas. Em Vinhedo, tratava-se de grandes glebas e amplo número de lotes com dimensões superiores a 800m².

O atrativo da região se deu por essa concessão de incentivos fiscais, fácil acesso à capital e sua característica agrícola: muitos remanescentes de vegetação nativa, plantações de uva e uma paisagem bucólica (PIRES, 2004). Nas últimas décadas Vinhedo assistiu a implantação de um total de 30 empreendimentos de loteamentos fechados, totalizando mais de 10 milhões de metros quadrados fechados.

3.3.3 Valinhos

Em Valinhos, Sciota (2002) aponta que a urbanização, ocorrida especialmente a partir das décadas de 1960, 1970 e 1980, deu-se através da implantação de chácaras de lazer as quais fixaram a imagem de uma cidade com boa qualidade de vida. Esta forma de ocupação de baixa densidade foi modificada na década de 90 para uma ocupação mais densa, sob a forma de condomínios e loteamentos fechados, quase todos aprovados na década de 90. O condomínio de alto padrão Sans Souci foi o precursor, sendo constituído originariamente por loteamento na década de 1970 e, posteriormente, transformado em condomínio fechado (FIGURA. 3.11).



FIGURA. 3.11: Vista área e localização do loteamento fechado Village Sans Souci. Fonte: Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Valinhos, 2004.

Em Valinhos, o alto preço da terra e dos aluguéis sugere de que pode estar havendo uma migração, ou seja, uma população de maior poder aquisitivo e melhor qualificação profissional parece ser atraída pela segurança, qualidade de vida ou status, optando assim por viver nos condomínios fechados mesmo trabalhando em cidades próximas. Isto se deve basicamente ao fato de que a localização do município, aliada à boa qualidade da malha viária favorece o deslocamento diário para o trabalho em outras cidades. No caso de Valinhos, a construção desses condomínios tem um diferencial, pois foram construídos para atender à demanda de migrantes abastados que chegaram à região, já que os naturais do município que possuem renda para morar nos condomínios preferem, em sua grande maioria, continuar vivendo fora deles (MIGLIORANZA, 2005).

Segundo Sciota (2002), Valinhos mantém um status de “melhor qualidade de vida” em relação às outras cidades da região. Alguns fatores que justificam esse diferencial são a forma de ocupação do território por chácaras de recreio, as várias fontes de água com propriedades terapêuticas, classificando a cidade como estância termoclimática, e o turismo incentivado pela prefeitura para promover a sua fruticultura. Embora existam muitas propriedades rurais que se dedicam principalmente à fruticultura, o município está se consolidando como pólo de loteamento de alto padrão na RMC, ocupando o 10º lugar entre as cidades mais ricas de São Paulo.

3.4 Os loteamentos fechados e a legislação em Vinhedo, Campinas e Valinhos

3.4.1 Campinas

Em Campinas os primeiros loteamentos fechados foram permitidos pela lei 4.368/74 que instituiu a figura do “loteamento rural fechado”. A lei permitia o fechamento de loteamentos para fins de recreação, dotado de excepcionais condições naturais, implementadas com equipamento urbanístico de alta qualidade. A lei previa que os loteamentos deveriam submeter à administração das áreas comuns ao regime de condomínio, ao qual deveria, obrigatoriamente, desempenhar todos os serviços, que em princípio são municipais e teriam como compensação a isenção do pagamento das taxas correspondentes. Esta lei foi revogada em 1980(PIRES, 2007).

Além da utilização dessa lei, grandes empreendimentos fechados de uso residencial foram promovidos através da utilização das chamadas zonas 18 (Lei 6.031/88). As zonas 18 são destinadas à proteção de áreas e/ou espaços de interesse ambiental e à preservação de edificações de interesse sociocultural. Em 1989, a administração municipal propôs que se revogasse essa lei, mas teve seu pedido recusado pela Câmara⁹.

⁹ A Lei nº 6.031/88 dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do município de Campinas foi alterada no que se refere, especificamente, à Listagem da Categoria de Usos, Anexo I, pela Lei nº 12.195/04.

Embora a lei 6031/88 já permitisse a implantação de bairro fechados através da figura do condomínio horizontal, em 1996 a administração municipal promulgou a lei 8.736, que dispôs sobre a permissão, a título precário, de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para a constituição de loteamentos fechados. Esta lei não define a área máxima a ser fechada no loteamento, orientando para que o licenciamento se dê através da análise caso a caso, considerando o impacto urbano causado pelo fechamento sobre o sistema viário, a estrutura urbana e o meio ambiente. A lei permite que 35% das áreas verdes públicas fiquem internas ao fechamento, enquanto sobre as áreas institucionais não poderá incidir permissão de uso. Foram aprovados com essa lei loteamentos fechados como: Alphaville Campinas, Barão do Café, Arboreto dos Jequitibás, e surgiram muitos pedidos de fechamento de bairros existentes (FREITAS, 2008) (FIGURA. 3.12). Além disso, essa lei permitia a formação de bolsões urbanos em zona rural, ou seja, glebas rurais que margeiam o perímetro urbano poderiam se parceladas para fins urbanos e incluídas nesse perímetro, mediante autorização especial da administração municipal. Esta lei foi revogada em 2004 pela Lei nº 12.032, este processo se deu quando em 2000, em função de uma sentença decorrente de uma Ação Civil Pública, referente ao loteamento Xangrilá¹⁰, o Ministério Público exigiu que a Prefeitura de Campinas elaborasse uma nova lei de loteamentos fechados, em substituição à Lei 8.736/96 e impôs parâmetros para sua aceitação.

¹⁰ O loteamento era aberto e no processo de fechamento de suas ruas fechou uma área institucional que possuía uma escola pública municipal (FREITAS, 2008).



FIGURA. 3.12: Vista aérea e localização dos loteamentos Alphaville, Barão do Café e Arboreto dos Jequitibás. Fonte: Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Campinas, 2006.

Ainda em Campinas, a partir das últimas décadas, o município vem incorporando as disposições do Código Florestal e, especialmente em 1990, considerou as várzeas urbanas como Áreas de Proteção Permanente - APPs em sua Lei Orgânica Municipal (artigo 190)¹¹. Outras iniciativas municipais foram a criação da Lei Municipal nº 10.729/00, que exige que novos loteamentos realizem e executem projeto de recuperação e/ou preservação ambiental das APPs, e o Decreto Municipal 13.338/2000, substituído pelo Decreto Municipal nº 15.358/05, que dispõe sobre a não incidência de IPTU para áreas com APPs e/ou Remanescentes Florestais, desde que comprovada sua efetiva preservação. A lei municipal nº 10.729/00, versa também sobre a recuperação de APPs, para empreendimentos do tipo condomínios e conjuntos habitacionais.

Em 2001 foi elaborado o Plano de Gestão da Área de Proteção Ambiental da Região de Sousas e Joaquim Egídio - APA de Campinas, que deu origem à Lei Municipal nº 10.850/2001 que cria a APA¹², regulamenta o uso e ocupação da terra e o exercício de atividades pelo setor público e privado, esse ato reforçou a institucionalização e normatização da APA Municipal¹³. O que se percebe atualmente que parte desta APA, está ocupada por empreendimentos imobiliários como loteamentos fechados, como pode ser observado na FIGURA. 3.13, que mostra a localização da APA dentro do território do município e compara o levantamento feito por Freitas (2008), que delimita tais empreendimentos no mesmo território.

¹¹ A consideração das várzeas urbanas como “Áreas de Proteção Permanente” significa garantir a preservação dos leitos maiores excepcionais dos cursos d’água que, em alguns casos, estendem-se além das Áreas de Preservação Permanente – APPs estabelecidas no Código Florestal Brasileiro. O leito maior excepcional se estende até o limite da várzea – planície de inundação, configurada pela quebra de relevo do vale, áreas essas sujeitas aos fenômenos de cheias excepcionais com períodos de recorrência maiores que um ano e volumes de cheias também superiores àqueles observados na sazonalidade (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

¹² APA é considerada uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável, de acordo com as seguintes legislações: Lei Federal nº 6.902/81, que rege a Política Nacional de Meio Ambiente; Resolução CONAMA nº 10/88; Lei Federal nº 9.985/2000, conhecida como SNUC - Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, a qual regulamenta o Artigo 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal e estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação.

¹³ A APA de Campinas apresenta área aproximada de 223 km², o que corresponde a 27,8% da área do município. Concentra grande extensão de área rural e caracteriza-se por apresentar baixa densidade de urbanização. Abrange na totalidade os distritos de Sousas e Joaquim Egídio e a porção nordeste do município, entre os rios Atibaia e Jaguari, onde se localizam os bairros Carlos Gomes, Jd. Monte Belo I e II, Chácaras Gargantilha. Faz divisa com os municípios de Jaguariúna, Pedreira, Morungaba e Valinhos (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

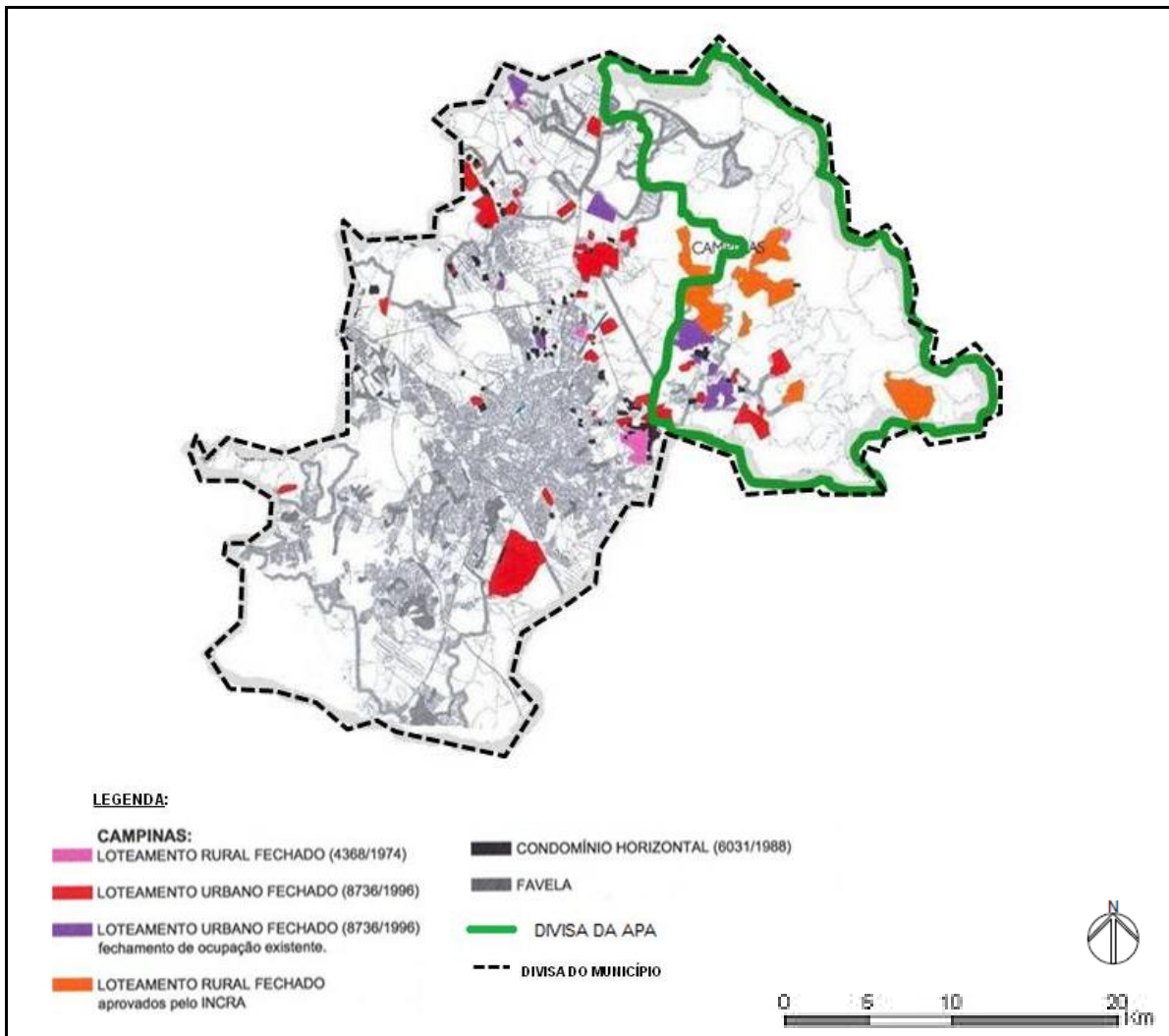


FIGURA. 3.13. Localização da APA Campinas e o comparativo com os loteamentos fechados na mesma região. Fonte. Adaptado de Prefeitura Municipal de Campinas (2006) e Freitas (2008).

3.4.2 Vinhedo

Em Vinhedo, entre 1956 e 1990 aproximadamente vinte leis, além do Plano Diretor, foram promulgadas relacionadas à alteração do zoneamento físico do município, dentre estas constava a expansão do perímetro urbano. Essas sucessivas alterações no zoneamento municipal fizeram com que o perímetro urbano ampliasse consideravelmente (PIRES, 2004).

Segundo Escorza (2003), quando os primeiros condomínios fechados foram aprovados em Vinhedo, não existiam leis municipais para regulamentá-los. Tal regulamentação foi apoiada no Decreto-lei 271/67 que autorizava o uso de terrenos públicos e a lei Federal 4.591/64, entretanto tal regularização não permitia a privatização das áreas coletivas, sendo os moradores proprietários apenas dos lotes, o que faz com que na realidade tais empreendimentos se enquadrassem na categoria de loteamentos fechados e não condomínios. Mesmo não possuindo um instrumento regulatório que permitisse o uso privado de áreas públicas, no município de Vinhedo, os loteamentos fechados são permitidos desde o final da década de 1970. Somente em 2003, com a aprovação do Projeto de Lei Complementar 9/2002, que os loteamento fechados foram regularizados¹⁴ (ESCORZA, 2003).

A partir do Plano Diretor de 2007, é estimulada a criação de vilas habitacionais/condomínios, porém fica estabelecido que o empreendedor deverá se responsabilizar pela realização das medidas necessárias à extensão e instalação da infraestrutura correspondente (PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO, 2007). O Plano Diretor Participativo (2007), estabelece que o meio físico será o orientador natural para as novas ocupações e que tais ocupações deverão seguir os padrões estabelecidos nas diferentes macrozonas as quais condicionam a ocupação das áreas ambientalmente frágeis através de rígidos parâmetros. São descritas três macrozonas ambientais que seriam: II – Macrozona de Proteção Ambiental Leste; III – Macrozona de Proteção Ambiental Sudoeste; IV – Macrozona de Proteção Ambiental Noroeste. Através do desenho destas macrozonas foram estabelecidas as zonas especiais de interesse ambientais. Entretanto o que se observa é que, apesar da nova legislação estabelecer parâmetros que diminuam o espraiamento da zona urbana e sua conseguinte ocupação de áreas de proteção ambiental, já existem empreendimentos imobiliários residenciais consolidados em tais zonas (FIGURA. 3.14), sem uma necessária avaliação de quais impactos são produzidos por tais ocupações.

¹⁴ Posterior a aprovação da lei foram incorporados três emendas: a primeira autorizando a entrada de não moradores nas áreas fechadas, desde que identificados, livre acesso para servidores públicos no cumprimento de suas atribuições; a segunda assinala que o controle das áreas fechadas podem ser feitas por câmeras ou sistema de monitoramento; a terceira determinava que as áreas institucionais e comerciais deveriam ficar externas ao fechamento(ESCORZA, 2003).

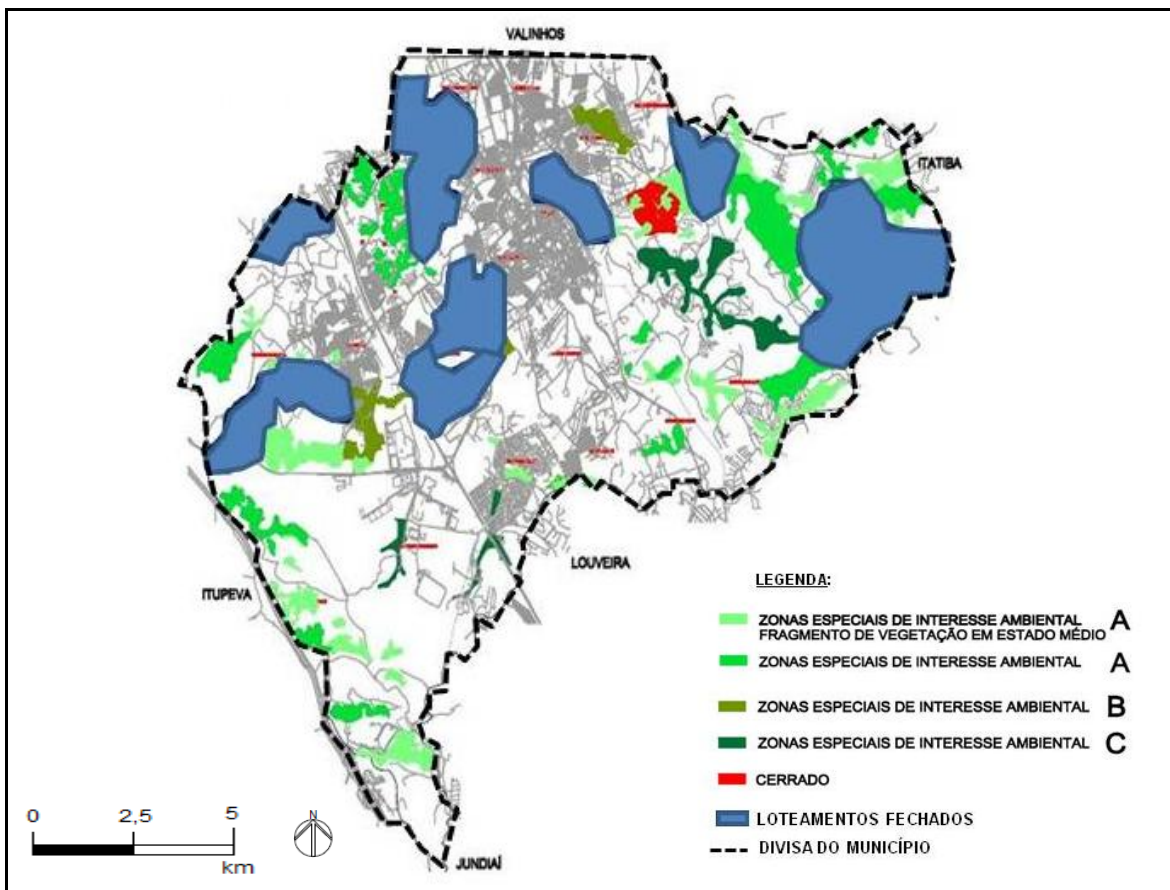


FIGURA. 3.14. Zonas especiais de interesse ambiental, Município de Vinhedo. Fonte: Adaptado de PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO (2007)

3.4.3. Valinhos

Em Valinhos desde 1979, usualmente os loteamentos fechados são aprovados como loteamento comum, constituído na forma da lei 6.766/79, ou seja, aprovado pela Prefeitura Municipal, possuindo registro no Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com a legislação. Porém, a lei municipal no 3.192/98 dispõe sobre loteamentos fechados e, através do art. 21, permite que loteamentos já existentes, aprovados como loteamentos comuns sejam transformados em loteamentos fechados. Acontece ainda que anteriormente a essa lei, a Prefeitura Municipal de Valinhos, na lei 1.143 de 26 de fevereiro de 1973, tratava os loteamentos fechados como “loteamentos rurais”, gerando desta forma uma questão legal em muitos dos casos.

Quanto aos possíveis impactos ambientais de tais empreendimentos o município aponta que quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas no entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em Lei Municipal estarão dispensados da obtenção do parecer ambiental prévio, mas estarão sujeitos à avaliação do estudo de impacto de vizinhança e seu respectivo relatório de impacto de vizinhança (EIVI/ RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõem a Lei Orgânica do Município e o Estatuto da Cidade. Além disso, o Poder Executivo, com base na análise dos estudos ambientais, poderá exigir do empreendedor a execução das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade (PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS, 2004). Valinhos apresenta ainda áreas especiais específicas, para a reserva da água, captação e resguarda da drenagem urbana. Porém tais áreas também apresentam loteamentos fechados (FIGURA. 3.15).

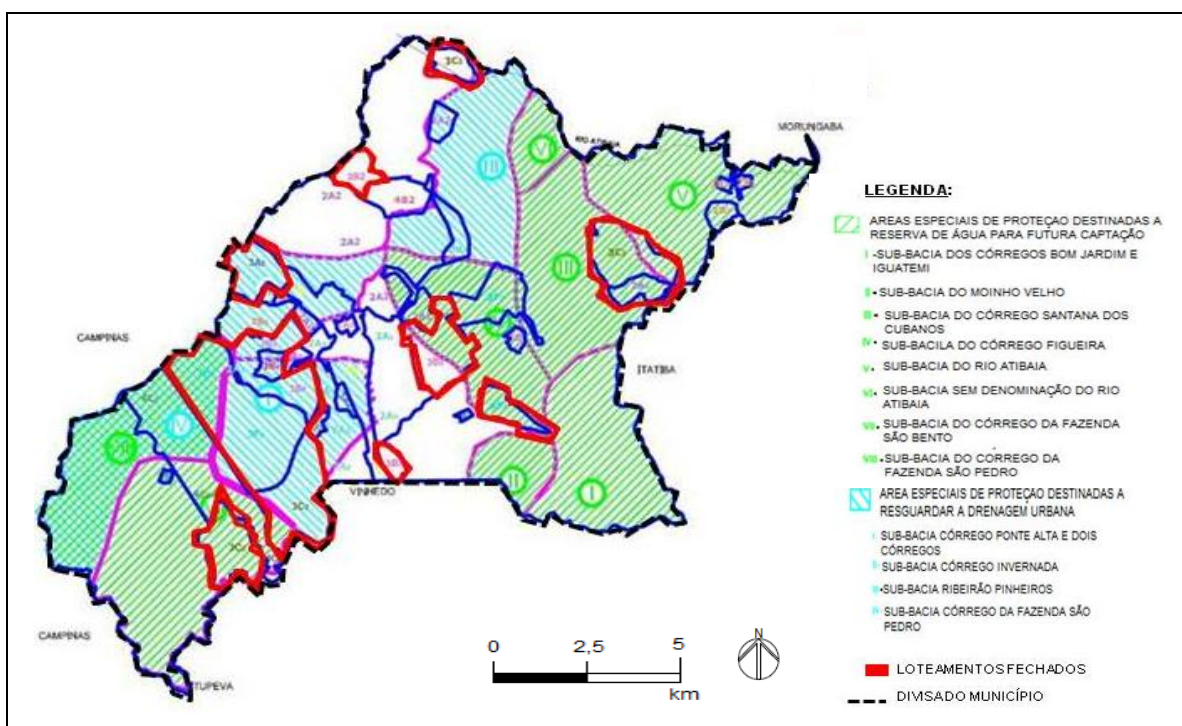


FIGURA. 3.15. Áreas especiais de proteção, Município de Valinhos. Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Valinhos (2004).

No que se refere a questão ambiental, historicamente observa-se que as cidades se desenvolveram ocupando os fundos de vale, por força de modelos de urbanização passados e falta de normatização, desafiando agora os atuais governos a buscarem soluções onerosas, tanto para a remoção de moradias em área de risco, como em obras estruturais para controle de enchentes e manutenção de galerias.

O processo de abandono da área central pelas camadas de renda mais elevadas e pelo comércio e serviços destinados a essa população, articulam o abandono do espaço público e a privatização do espaço coletivo, criando novas centralidades, configurando dessa forma algumas das características do tecido urbano da RMC que se generalizou a partir da década de 1990.

Desde os primeiros empreendimentos em loteamentos fechados na Região Metropolitana de Campinas - RMC a preocupação com o meio ambiente restringia-se à valorização mercadológica trazida pelo verde. No que diz respeito à questão da terra, mais especificamente ao uso e ocupação desta, um aspecto importante é a pressão exercida pela ocupação, muitas vezes irregular, das áreas destinadas à proteção ambiental. Assim, em função de suas próprias características naturais, áreas que deveriam ser preservadas, como as de mananciais, acabam sendo ocupadas por projetos imobiliários que não possuem os cuidados mínimos para a preservação. Essa é uma situação preocupante, em municípios como Campinas, Valinhos e Vinhedo.

3.5 Impactos dos loteamentos fechados nos serviços ambientais em Campinas, Vinhedo e Valinhos

Sendo o meio ambiente urbano uma expressão física da sociedade que age e interage com a dinâmica socioambiental, é o modo de vida urbano que contribui para intensificar os processos que levam aos dilemas ambientais, assim sendo a percepção dos riscos ambientais é hoje uma das “forças sociais definidoras da sociedade”, incorporando e refletindo nesse processo novos instrumentos de ação social e também o estabelecimento de novos padrões estruturais na sociedade de hoje (BUTTEL, 2002; OJIMA, 2007).

A valorização do meio ambiente dentro da esfera das ações sociais é, sem dúvida, uma variável relevante quando analisamos as mudanças recentes na estruturação urbana, pois, entre outros fatores, a questão ambiental passa a ser entendida como causa e efeito das decisões que orientam as transformações do tecido urbano. Ou seja, se por um lado temos a demanda crescente pela qualidade de vida urbana associada à proximidade dos artefatos ambientais, por outro lado temos um aumento na pressão sobre o consumo do espaço urbano (OJIMA, 2007:25).

Segundo Ojima (2007), esta dimensão ambiental e os conflitos oriundos desta podem ser percebidos no contexto urbano no momento que uma parcela da população começa a valorizar o meio ambiente assumindo-o como essencial para a qualidade de vida (OJIMA, 2007). Pode se também considerar as cidades com um ecossistema específico que comparado com o “verdadeiro” natural se apresenta sempre imaturo devido a suas características intrínsecas como o rápido crescimento e o uso ineficiente de recursos como água e energia. Bolund e Hunhammar (1999) lembram que há também a presença de ecossistemas naturais dentro dos limites da cidade e que os serviços ofertados por eles contribuem para a saúde pública e também para o aumento da qualidade de vida dos cidadãos urbanos.

Os serviços locais diretos mais relevantes, no contexto urbano, seriam: filtragem do ar, regulação microclimática, redução do ruído, drenagem das águas pluviais, tratamento do esgoto, recreação e valores culturais (BOLUND; HUNHAMMAR, 1999). Porém como indicam os autores a maioria dos problemas das áreas urbanas são gerados localmente, como aqueles oriundos do tráfego intenso, e assim a solução mais eficaz, e por vezes a única, é lidar com eles de através de soluções locais e para isso a manutenção e/ou aumento da oferta dos serviços ambientais torna-se fundamental.

Dentro dos loteamentos fechados tais conceitos também se mostram fundamentais, visto que as classes média e alta (maioria dos residentes neste tipo de empreendimento) em geral têm suas necessidades básicas resolvidas (como acesso a

educação, segurança e saúde, etc.) fazendo com que assumam as questões ambientais como as novas necessidades para a garantia da sua qualidade de vida, essa visão vai de encontro ao que é preconizado pelas Nações Unidas (2005), que aponta que é necessária uma ligação entre os serviços ambientais e o bem-estar humano e que estas ações podem proporcionar um aumento da qualidade de vida das populações. Neste sentido o conceito de serviços ambientais começa também a ser utilizado em diferentes contextos como, por exemplo, o dos empreendimentos empresariais.

O WBCSD - *World Business Council for Sustainable Development* (2008), aponta que a adoção de uma avaliação dos serviços ambientais poderá acrescentar valor a diferentes organizações e em especial aquelas que diretamente estão relacionadas com os ecossistemas como a agricultura, a indústria das bebidas, o abastecimento de água, a produção florestal, a eletricidade, o petróleo, o gás, a indústria mineira, o turismo e aqui se pode incluir também os empreendimentos imobiliários que se apropriam da natureza como fator para agregar valor.

Entretanto a urbanização, com a não observância de critérios básicos de infraestrutura básica para a conservação e manutenção ambiental, contribui para a diminuição da oferta de serviços ambientais como, por exemplo, a alteração do regime hidrológico natural e contaminação da água, além da infiltração das águas e o ocasionamento de erosões e/ou carreamentos. Impactos decorrentes do padrão de desenvolvimento suburbano são um dos principais responsáveis pelo aumento do consumo de água. Esses padrões de consumo associados a parcelamentos de lotes residenciais cada vez maiores tendem a consumir mais água, sobretudo, pelo desperdício do uso nas áreas abertas dessas residências (WESTERN RESOURCES ADVOCATES, 2003).

Outro impacto desta dispersão urbana nos recursos naturais é a redução das áreas verdes. Isso ocorre por que para viabilizar a expansão urbana sob um padrão de baixas densidades (como o que ocorre nos loteamentos fechados), na maioria dos casos, é feita a ocupação de áreas rurbanas onde antes se constituía a produção agrícola, replicando

assim o discurso de morar perto do campo com as vantagens de toda infra-estrutura dos centros urbanos (OJIMA, 2007).

Montenegro (2005) aponta que a ocorrência nos últimos anos de enchentes, com efeitos cada vez mais devastadores, nas cidades brasileiras faz crescer a consciência que só é possível resolver de modo sustentável tal problema se forem sanadas as causas principais deste, ou seja, a impermeabilização do solo e também do conseqüente aumento da vazão do escoamento superficial, o qual não é resolvido pela atual canalização das águas pluviais da maioria das cidades brasileiras. É necessário um manejo de águas pluviais urbanas articulando-o com o planejamento e controle do uso da ocupação da terra, de forma integrada e sustentável. Esse processo deve ter foco na redução na fonte dos acréscimos da vazão, gerados pela impermeabilização, e na diminuição das vazões que deverão ser transportadas pelo sistema de drenagem.

O comprometimento dos mananciais mais próximos, que são invadidos pelo crescimento das cidades, implica na eliminação de importantes fontes de água bruta. Em tais circunstâncias o custo da degradação dos mananciais reflete-se diretamente sobre a necessidade de busca de novas fontes, em substituição às atuais, cada vez mais distantes, aumentando os custos de implantação e operação dos sistemas. Deve-se destacar que mesmo aqueles mananciais hoje considerados distantes, também serão alcançados pela malha urbana e degradados (ANDREOLI, 2005:78).

Na RMC os empreendimentos imobiliários sempre apresentaram pouco cuidado em seus projetos em relação à preservação dos recursos naturais acentuando o comprometimento da oferta dos serviços ambientais.

3.5.1. Campinas

Em Campinas, mesmo sendo um município privilegiado quanto à rede hidrográfica e ao volume de chuvas, o crescimento urbano tem criado um dilema para as instituições gestoras dos recursos hídricos da cidade. Enquanto, de um lado, observa-se um aumento do consumo pela população, tem-se, na outra ponta, uma perda tanto qualitativa

quanto quantitativa progressiva desse recurso natural, tornando fundamentais as atividades de gerenciamento e fiscalização do uso da água para a manutenção da qualidade de vida da população.

Outro exemplo é a ocupação da APA a qual abrange 217 km² do território do município e possui 85% de sua área inserida na zona rural, onde se localiza mais de 70% da cobertura vegetal, além de possuir importante aquífero que abastece o município¹⁵. A forte pressão para urbanização dessa região, voltada principalmente para loteamentos fechados de renda média- alta e alta, também gera um espaço socialmente segregado, afastando do restante da população o acesso a diversos serviços ambientais, não apenas relacionados ao abastecimento e suporte, mas também aos culturais, visto que privatiza tais regiões (MIRANDA, 2002).

No município de Campinas, as lavouras perderam espaço para a expansão urbana, que ocupou os solos de grande fertilidade com suas construções. Neste processo de expansão urbana rápido, não houve tempo, recursos suficientes nem vontade política para solucionar problemas que passaram a ser comuns na região: a contaminação dos cursos d'água por esgotos (domésticos e industriais), além de outros problemas relacionados com a falta de infra-estrutura urbana. A demanda por recursos hídricos reflete essa realidade socioeconômica. Além desses fatores a ocupação de áreas cada vez mais distantes dos núcleos originários da concentração urbana tem feito com que áreas que anteriormente eram destinadas a atividades industriais passem, agora, a ter um uso residencial. O que nota-se durante este processo é que algumas indústrias acabaram deixando suas marcas, sob forma de passivos ambientais materializados em depósitos irregulares de substâncias contaminantes, com grande potencial de afligir a saúde humana e de gerar contaminação ambiental, além de serem persistentes no tempo, é o caso, por exemplo, das Mansões Santo Antônio em Campinas (CARMO; HOGAN, 2007).

¹⁵ Bacias dos Rios Atibaia, responsável pelo abastecimento de 80% da água do município de Campinas, e Jaguari, ambos pertencentes à bacia do Rio Piracicaba, de grande importância regional.

3.5.2. Vinhedo

Vinhedo sempre foi tida como referência de certa qualidade de vida, que era representada por seu excelente clima e água em abundância, tanto que até os dias de hoje o material publicitário produzido para vender os loteamentos fechados, oferece como atração para morar no município essa definição de qualidade de vida oferecida pela cidade, entretanto como aponta Pires (2004), desde a época da instalação dos primeiros empreendimentos de loteamentos fechados a cidade já enfrentava problemas de abastecimento de água.

Em Vinhedo, os condomínios Marabaia e São Joaquim (FIGURA. 3.16) ocuparam e degradaram grandes áreas da planície de inundação do Rio Capivari, tanto pela implantação de lotes como pela supressão de vegetação nativa e pelo despejo impróprio de esgotos, Freitas (2008), aponta que estes não possuem redes de esgoto até os dias de hoje. Os loteamentos fechados Santa Fé e Chácaras do Lago implantaram-se no limite entre Vinhedo e Itatiba e são rodeados por grandes remanescentes vegetais. Entretanto, por não possuírem redes de esgoto, contaminam os mananciais da região.

Outro ponto importante a ser observado é que aconteceu uma modificação das terras agriculturáveis em loteamentos. Plantações de uva, maçãs, abacaxis e quiabos que eram referências espaciais da cidade foram sendo transformadas ao longo do tempo em empreendimentos habitacionais voltados, muitas vezes, a uma população que não tinha laços culturais e/ou afetivos com a região (PIRES, 2004). Como aponta Hader (2002), nas últimas três décadas o município recebeu aproximadamente 30 novos desses empreendimentos o que totaliza mais de 10 milhões de metros quadrados destinados a esse fim, ou seja, antes áreas de oferta de diversos serviços ambientais que eram de livre acesso a população foram confinadas intramuros fazendo com que tais serviços se restringissem para aqueles que lá residem.

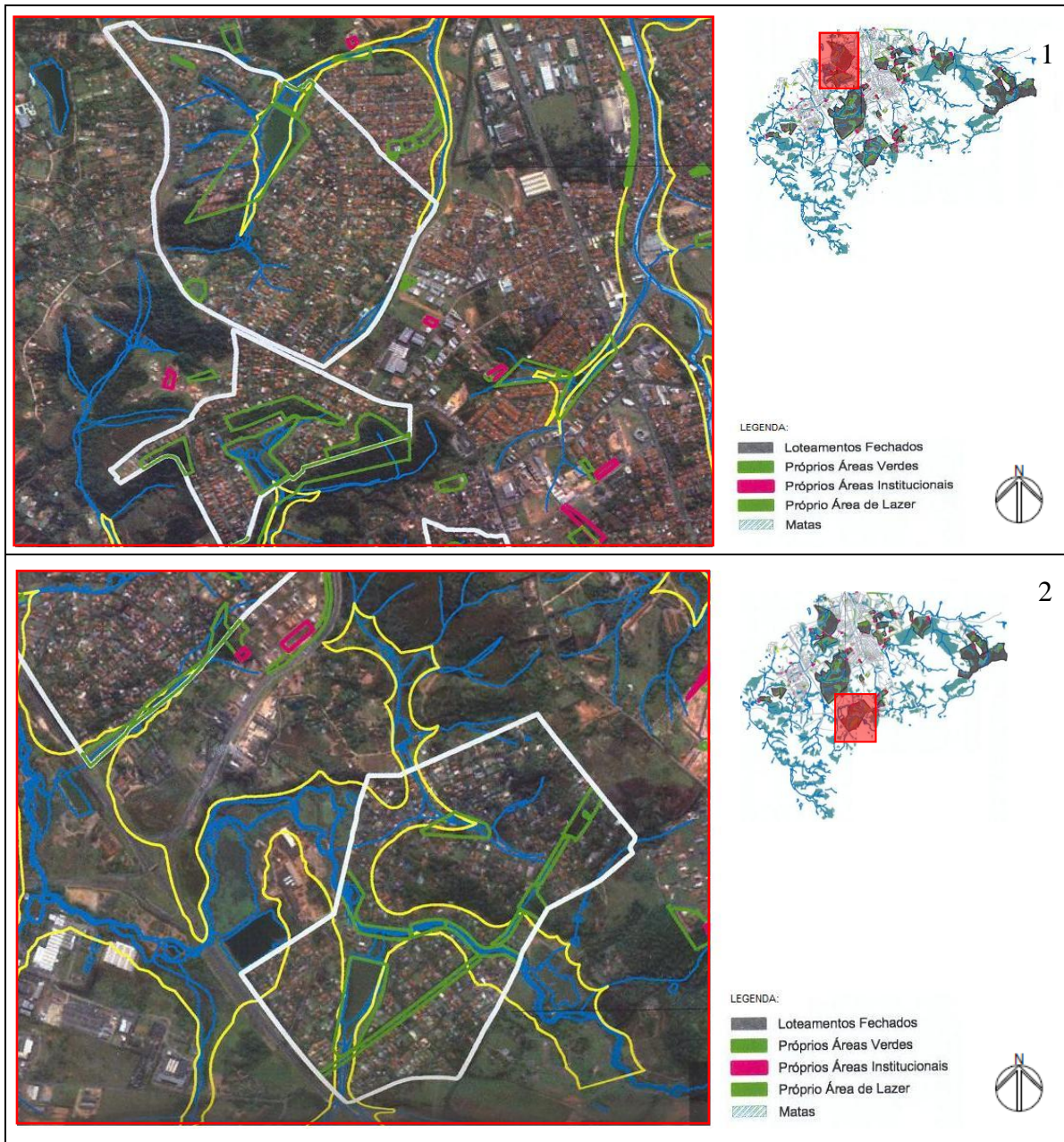


FIGURA. 3.16: Implantação dos Loteamentos fechados 1. Marabaia e 2. São Joaquim, apresentando áreas verdes e ou lazer e matas. Fonte: reprodução de Freitas (2008).

3.5.3. Valinhos

Em Valinhos, segundo Miglioranza (2005), o espraiamento da área urbana em direção à zona rural tem como consequência a ocupação de áreas importantes de terra agriculturável e o impacto sobre o orçamento municipal, tendo em vista os custos provenientes da implantação da infra-estrutura necessária. Como consequência, o espraiamento acaba comprometendo o planejamento urbano, a tributação e a distribuição do ônus pelas externalidades urbanas criadas.

De acordo com Sciota (2002), o processo da terra e ocupação do solo do município de Valinhos ocorreu inicialmente de forma desordenada, com núcleos implantados fora das áreas disciplinadas por lei de zoneamento, distantes da malha urbanizada e com isso não contemplados com infra-estrutura viária, de abastecimento de água, tratamento de esgotos sanitários ou disposição de resíduos sólidos. Isto acarretou ligações viárias estranguladas, lançamento de esgoto *in natura* diretamente no Ribeirão Pinheiro, além de a oferta de água tratada do município já ter atingido o seu limite. Inicialmente, os loteamentos fechados de Valinhos eram destinados à camada de alta renda, mas na última década a implantação de muitos condomínios no município foi dirigida para a classe média, envolvendo terrenos de menor metragem.

No caso específico de Valinhos, a urbanização desenfreada foi responsável por desmatamento e queimadas que logo deram lugar aos muros e condomínios, alguns sem áreas verdes e sem áreas coletoras de chuva. Verifica-se que o rio Atibaia, que abastece Valinhos, além de poluído está perdendo volume de água. Os núcleos residenciais na cidade de Valinhos estão produzindo grande volume de esgoto doméstico e material erosivo (argila, silte, areia e cascalho), despejado no rio. As consequências desse processo são enchentes e inundações provocadas pelas águas das chuvas, que passam a ser mais frequentes devido ao mau uso e degradação do solo da cidade, tendo a Avenida Invernada, seu ponto mais crítico.

A canalização da água e da rede de esgoto também se apresenta problemática, já que os condomínios se instalaram em áreas que anteriormente eram destinadas a chácaras

de recreio. A canalização é de responsabilidade dos empreendedores, mas afeta a população de baixa renda que acaba desprovida dessa infra-estrutura, implicando aumento de moradias servidas apenas por fossas rudimentares, como será mostrado mais adiante. Os dados de abastecimento de água e esgotamento sanitário sugerem que a ausência de saneamento é consequência da incapacidade do sistema municipal em expandir a rede na velocidade do espraiamento urbano, produzindo situações de relativa precariedade ou, no caso loteamentos fechados, esta questão está sendo resolvida de forma privada (MIGLIORANZA, 2005).

3.6 Os loteamentos fechados e os serviços ambientais em Campinas, Vinhedo e Valinhos: um levantamento

Segundo Silva (2008), em Campinas a expansão, a partir da década de 1980, vai se caracterizada por grandes empreendimentos ao longo dos eixos rodoviários, com ênfase ao entorno da Rodovia Dom Pedro I. Nesta região vão ser implantados loteamentos fechados assim como *shoppings centers*, e conjuntos de escritórios. A Rodovia transformou-se em um importante eixo do interior do estado de São Paulo à medida que, por ser o principal anel viário de Campinas, transforma-se em uma importante “avenida”, que facilita o transporte de produtos além de acesso de milhares de pessoas diretamente.

Na última década (2000) o trecho da Rodovia entre as vias Magalhães Teixeira e Anhangüera em Campinas recebeu mais de 2,2 bilhões de investimentos em empreendimentos tanto comerciais quanto residenciais tornando a região um pólo atrativo e de valorização imobiliária, com habitações predominantemente voltadas às classes média e alta (MIRANDA, 2002; SILVA, 2008; SEMECHINI, 2006). Essa quantidade significativa desse tipo de empreendimento também é verificada nos municípios de Valinhos e Vinhedo que como afirma Silva (2008), a vocação dessa região de Campinas foi estendida para os municípios vizinhos.

Para caracterizar a situação dos serviços ambientais na RMC com relação à influência dos loteamentos na manutenção, diminuição ou aumento da oferta dos mesmos,

foi realizado um levantamento da situação em quatro áreas dentro dos municípios de Campinas (1. Alphaville e 2. Gramado), Valinhos (3. Sans Souci) e Vinhedo (4. Vista Alegre- São Joaquim). Na figura que segue é apresentada a localização dessas áreas dentro do território dos três municípios base (FIGURA. 3.17). Essas áreas são configuradas pela presença de loteamentos fechados que foram instalados nessas regiões entre o fim da década de 1970 e os anos de 1990, apresentam características geográficas semelhantes, e a maioria encontra-se em áreas periféricas ou rurbanas.

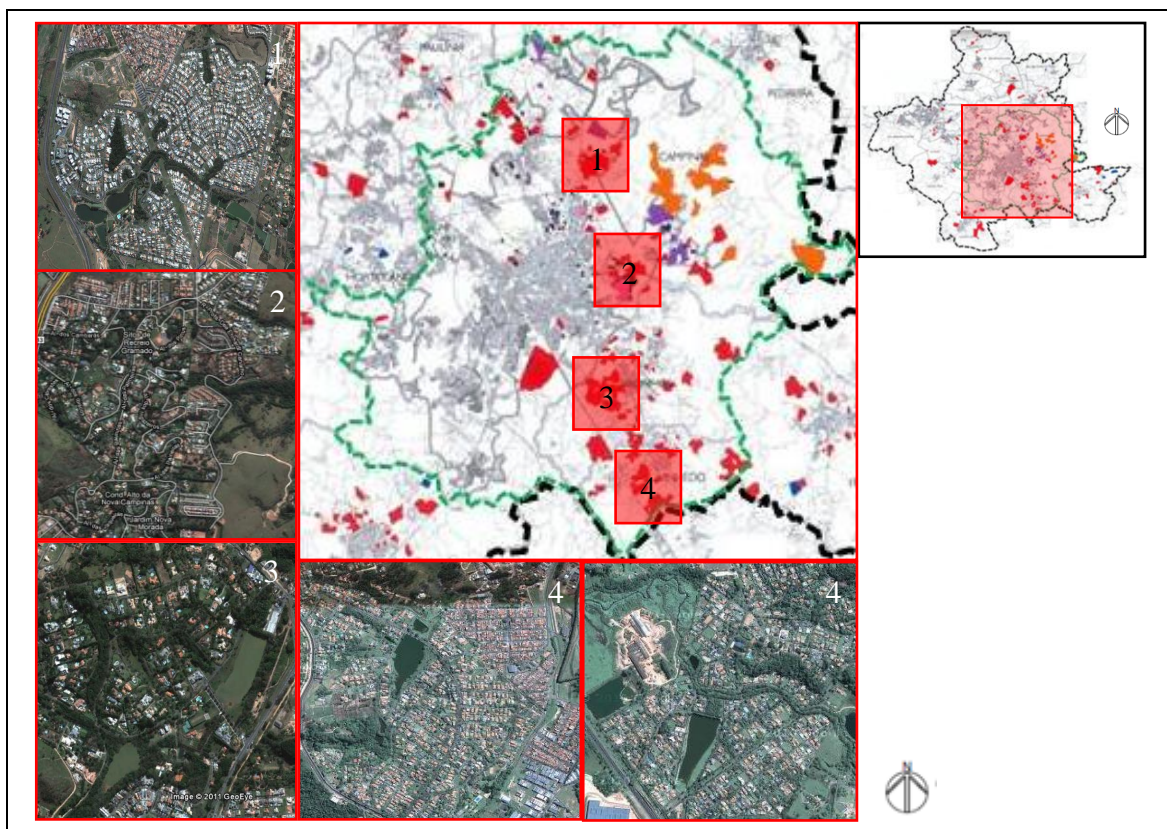


FIGURA. 3.17: Áreas selecionadas e localização dentro dos municípios de Campinas, Valinhos e Vinhedo. 1. Área Gramado, 2. Área Alphaville, 3. Área Sans Souci, 4. Área São Joaquim e Vista Alegre. Fonte: adaptado de Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Campinas, 2006 e Freitas, 2008.

3.6.1. Campinas:

Área. 1: Alphaville:

A área do Alphaville foi loteada a partir dos anos 1980. Os condomínios e loteamentos fechados foram implantados a partir dos anos 1990 e sua concentração verificada no final dessa década e começo da seguinte, anos 2000 (FIGURA. 3.18) (FREITAS, 2008, SILVA, 2008).

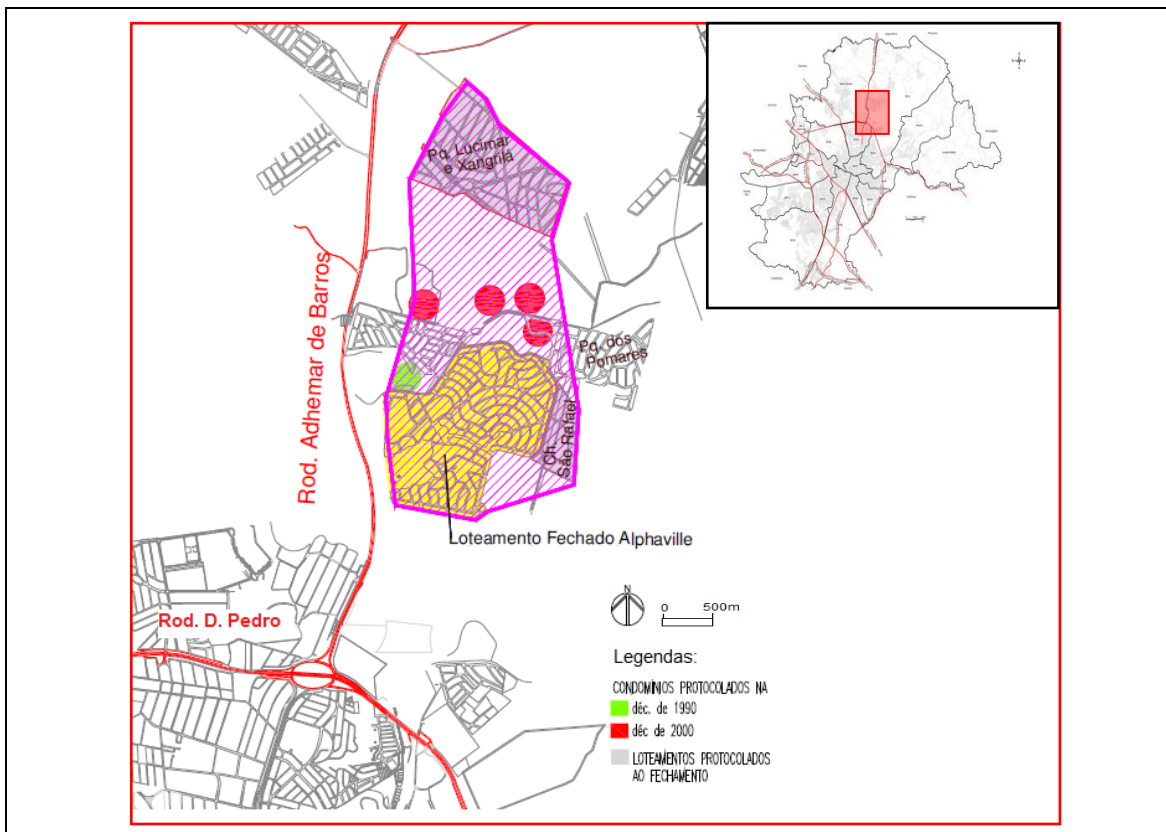


FIGURA. 3.18. : Área Alphaville e sua localização no município de Campinas. Fonte: Adaptado de Silva (2008).

É nessa região que se encontra o loteamento Alphaville, o maior empreendimento aprovado como fechado em 1998. O Alphaville foi aqui listado por que além de ser um dos primeiros empreendimentos dessa região, faz uma ligação com os demais loteamentos de Campinas através da Rodovia D. Pedro I. Dada a proximidade dos

rodovia, fazendo com que essas vias internas ao bairro sejam usadas como rotas alternativas, além do uso comum, como acesso aos diversos loteamentos e condomínios de serviços presentes (FIGURA. 3.20).



FIGURA 3.20. 1. Trânsito na rodovia Adhemar Pereira de Barros, próximo ao acesso principal ao loteamento Alphaville. 2. Via paralela à rodovia sendo utilizada como rota alternativa ao tráfego, região Alphaville. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

A região possui heterogeneidade de tipologias no uso da terra. Além de possuir inúmeros loteamentos fechados possui loteamentos abertos e também condomínios verticais de habitações e de serviço (em geral salas comerciais ou de profissionais liberais) (FIGURA. 3.21).



FIGURA. 3.21. Vista panorâmica da região Alphaville mostrando os diferentes partidos que a região apresenta. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Na praça que dá acesso a entrada principal do loteamento Alphaville são encontrados serviços diversos, que variam deste posto de gasolina até centros educacionais (FIGURA 3.22). Nas ruas que margeiam os loteamentos também é possível encontrar serviços variados como academias de ginástica e escolas de educação infantil. Essa oferta se dá devido à presença dos loteamentos que propiciou a instalação desses equipamentos nessa região deslocada do centro urbano, mas próxima ao corredor de serviços que é a Rodovia D. Pedro I(FIGURA. 3.23).



FIGURA. 3.22. Equipamentos presentes na praça de acesso ao loteamento Alphaville. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

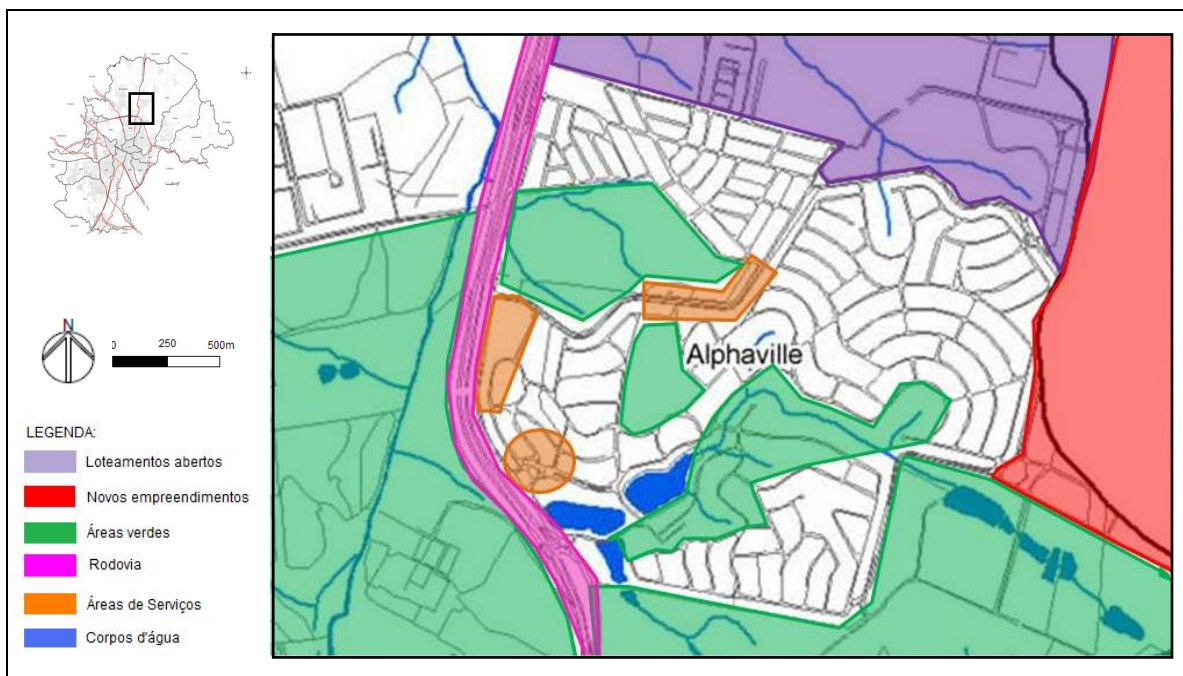


FIGURA. 3.23. Síntese da ocupação da terra na área Alphaville. Fonte: Levantamento de campo realizado pela autora, sobre mapa de IAC, 2011.

Quanto à oferta de serviços ambientais a região apresenta:

Serviços de abastecimento:

A região possui intensa presença de vegetação tanto nas áreas internas aos loteamentos quanto ao seu entorno (FIGURA. 3.24). Essa vegetação que varia de nativas, exógenas e frutíferas (também exógenas) serve de alimento e provém abrigo para pequenos animais. As frutíferas (bananeiras, palmeiras, mangueiras, etc) que em geral são plantadas em fundos de lote e nos loteamentos abertos que circundam os fechados, também servem ao abastecimento humano, porém essa intervenção interfere nos ecossistemas e desequilibram a oferta desse serviço com relação à provisão de alimento aos possíveis animais presentes à área, favorecendo certas espécies em detrimento a outras (FIGURA. 3.25).



FIGURA. 3.24. Vista panorâmica da região Alphaville mostrando as áreas verdes e no entorno e no interior do loteamento Alphaville. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.



FIGURA. 3.25. Presença de frutíferas em fundo de lotes em loteamento aberto na área Alphaville; 2e 3. Frutíferas em fundo de lote no loteamento Alphaville, próximo a portaria 2. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

É perceptível a presença do cultivo de eucaliptos na maioria dos empreendimentos, interferindo no abastecimento de água. Eucaliptos é uma espécie arbórea que possui rápido crescimento e com isso apresenta um elevado gasto energético gerando

assim uma elevada necessidade de hidratação, o que pode comprometer o lençol freático da região (FIGURA. 3.26) (VALVERDE, 2011).

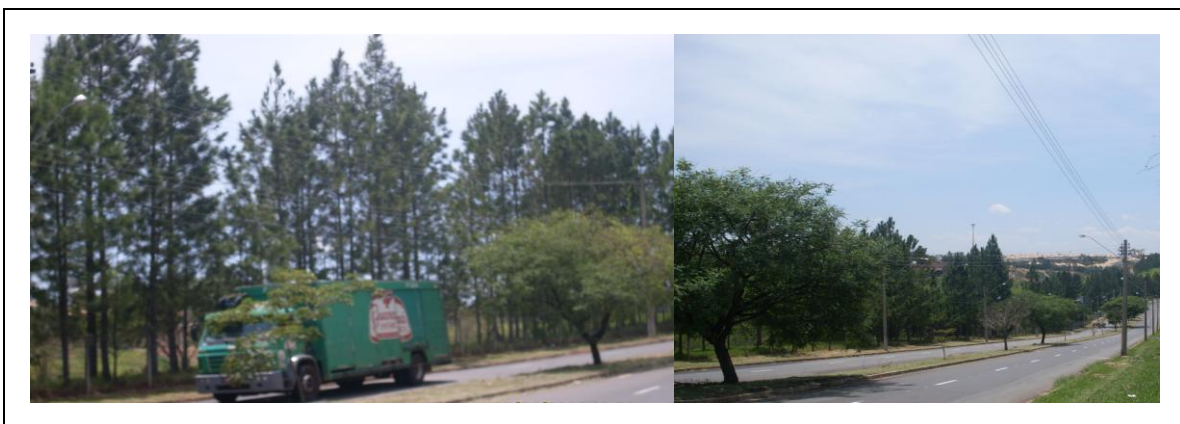


FIGURA. 3.26. Presença de “paredões” de Eucalipto circundando vias de acesso aos loteamentos área Alphaville. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

O abastecimento de água para consumo humano se dá via a Subadutora PUCC/Santa Terezinha e na área se localiza o Centro de Reservação do Sistema Norte da SANASA - Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A do município de Campinas (FIGURA. 3.27) (SANASA, 2011).



FIGURA. 3.27. Centro de Reservação Norte, sistema de abastecimento PUCC/Santa Teresinha- SANASA, localizada na área Alphaville. Fonte: Fotografias da autora, novembro 2011.

Serviços de apoio

Este serviço é afetado principalmente pela grande presença de eucaliptos, como mencionado no item anterior, que não tendo o manejo adequado poderá interferir na acidez do solo. Vital (2007) propõe o manejo em forma de corredores ecológicos ou biológicos, como sendo uma técnica viável para manter a qualidade do solo, nos casos da cultura de eucalipto agriculturável. Já no caso dos loteamentos da área Alphaville o cultivo se dá apenas com a função estética e de proteção visual, sem fins lucrativos da extração. Assim uma possível medida para manutenção da qualidade do solo e em consequência dos serviços de base ofertados por este, é manter as cascas e folhas das árvores depositadas sobre o solo para manter uma camada de matéria orgânica reduzindo desde modo processos erosivos.

Serviços de regulação:

Quanto à regulação do ciclo hidrológico, a região possui vários lagos e canais fluviais que fazem parte da bacia do Ribeirão das Anhumas, um dos mais importantes corpos d'água que abastece o município de Campinas como pode ser observado na FIGURA 3.28 (IAC, 2011). Além desse fator a região apresenta ainda uma ampla área permeável, tanto no entorno quanto no dos loteamentos (FIGURA. 3.29), propiciando uma maior infiltração das águas pluviais.

Para à regulação do ar, há a presença de “barreiras” de eucaliptos e de outras árvores atenuando os problemas oriundos das emissões de gases originadas do intenso tráfego que acontece nas vias próximas ao bairro. A área apesar de possuir uma grande concentração de loteamentos e serviços, também possui grandes faixas ainda agriculturáveis que também favorece na diminuição do impacto que tais gases propiciam.

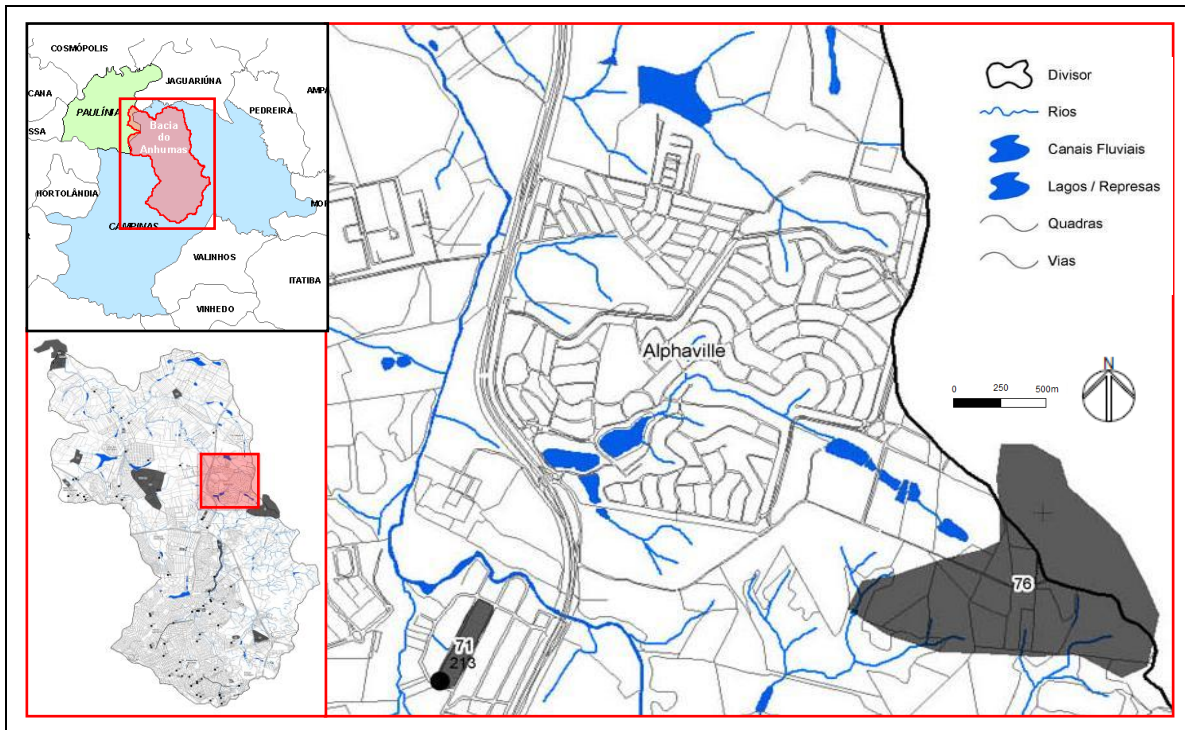


FIGURA. 3.28. Corpos d'água na área Alphaville e sua relação com a bacia do Ribeirão das Anhumas e a localização da bacia do Ribeirão no município de Campinas. Adaptado de IAC, 2011. <http://www.iac.sp.gov.br/ProjetoAnhumas/index.htm>



FIGURA. 3.29. 1. Área permeável no entorno do loteamento Alphaville; 2. Área permeável no interior do loteamento Alphaville. Fontes: Fotografia da autora, novembro 2011 e reprodução de fotografia de Silva, 2008.

Serviços Culturais:

A região é pródiga em áreas propícias a atividades em contato com a natureza, porém estas se encontram confinadas intramuros aos loteamentos, restando para os não moradores, de tais empreendimentos, usufruírem apenas dos serviços que ainda podem ser encontrados no exterior dessas comunidades fechadas. Próximo ao loteamento Alphaville se encontra um clube pesqueiro que além de oferecer a atividade de pesca também fornece áreas para piqueniques e caminhadas (FIGURA. 3.30), também é observável a utilização das ruas circundantes aos loteamentos com percurso para passeio de bicicletas e caminhadas.

Deve-se frisar que tal inclusão não acontece para a sociedade como um todo, mas apenas para as pessoas que moram próximo a tais empreendimentos, visto que para acessar essa área, tendo como origem as áreas centrais do município, é necessária a utilização de veículos automotivos.



FIGURA. 3.30. Áreas do pesqueiro, próximo ao loteamento Alphaville. Fonte: Fotografias da autora, novembro 2011.

Um elemento que se destaca da paisagem é a utilização de eucaliptos como barreira visual trazendo desde uma qualidade cênica a região, até a acentuação do sentimento de afastamento e exclusão, daqueles que não fazem parte de tais comunidades.

Para os moradores, dos loteamentos fechados, propicia também privacidade, mesmo quando excluídos os muros, e uma maior sensação de envolvimento com a natureza (FIGURA 3.31).



FIGURA. 3.31. “Barreira” de eucaliptos, loteamento áreas Alphaville. Fonte: Fotografia da autora, novembro 2011.

Área. 2: Gramado:

Como visto anteriormente (tópico 3.3.1) a área Gramado foi parcelada nos anos 1970. Os loteamentos rurais fechados têm início na década de 1970, os condomínios fechados a partir dos anos 1980 e os loteamentos fechados na área urbana, a partir dos anos 1990. É nessa região que vão se concentrar a maior parte dos condomínios e loteamentos fechados no município de Campinas. Só nessa área são encontrados 20 condomínios fechados, 8 loteamentos fechados aprovados através de decreto e 8 loteamentos protocolados para fechamento (FIGURA. 3.32)(FREITAS, 2008 ; SILVA, 2008).

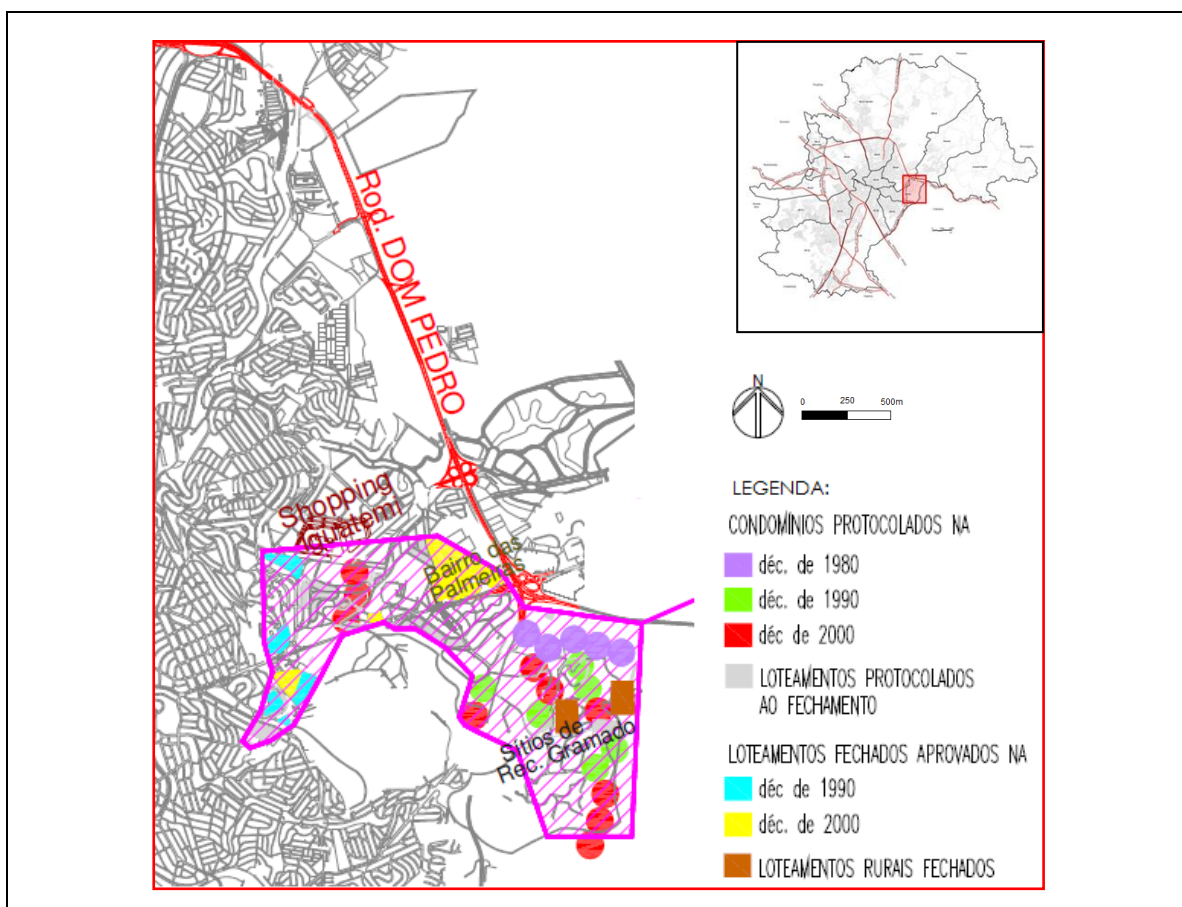


FIGURA. 3.32: Área Gramado e sua localização no município de Campinas. Fonte: Adaptado de Silva (2008).

Dentro da região do Gramado os loteamentos Notre Dame, Alto da Nova Campinas e Gramado apresentam média de 11,7 cômodos por domicílio, apresentando o mais alto índice em relação a outros bairros do município, além disso, essa região apresenta a maior renda média mensal dos responsáveis por domicílio em Campinas (SILVA, 2008).

A área apresenta diferentes tipologias de loteamentos fechados que variam deste os loteamentos tipo *prestigies communities* (principalmente o tipo *executive home developments*), voltados a aqueles que buscam exclusividade no uso e acesso, profissionais liberais e/ou empresários, até aqueles onde o foco é a busca pela segurança do tipo *security communities* (FIGURAS 3.33 e 3.34).



FIGURA. 3. 33. Exemplos de loteamentos tipo *executive home*, área Gramado. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.



FIGURA. 3.34. Exemplos de loteamentos tipo *security communities*, área Gramado. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

Quanto à oferta de serviços ambientais a região apresenta:

Serviços de abastecimento:

Em relação aos serviços de provisão de água potável, a área apresenta diversas nascentes, principalmente as dos Córregos Oriente e do Mato Dentro, ambos córregos formadores do Ribeirão das Anhumas (BRINGUENTI, 2005) (FIGURA. 3. 35).

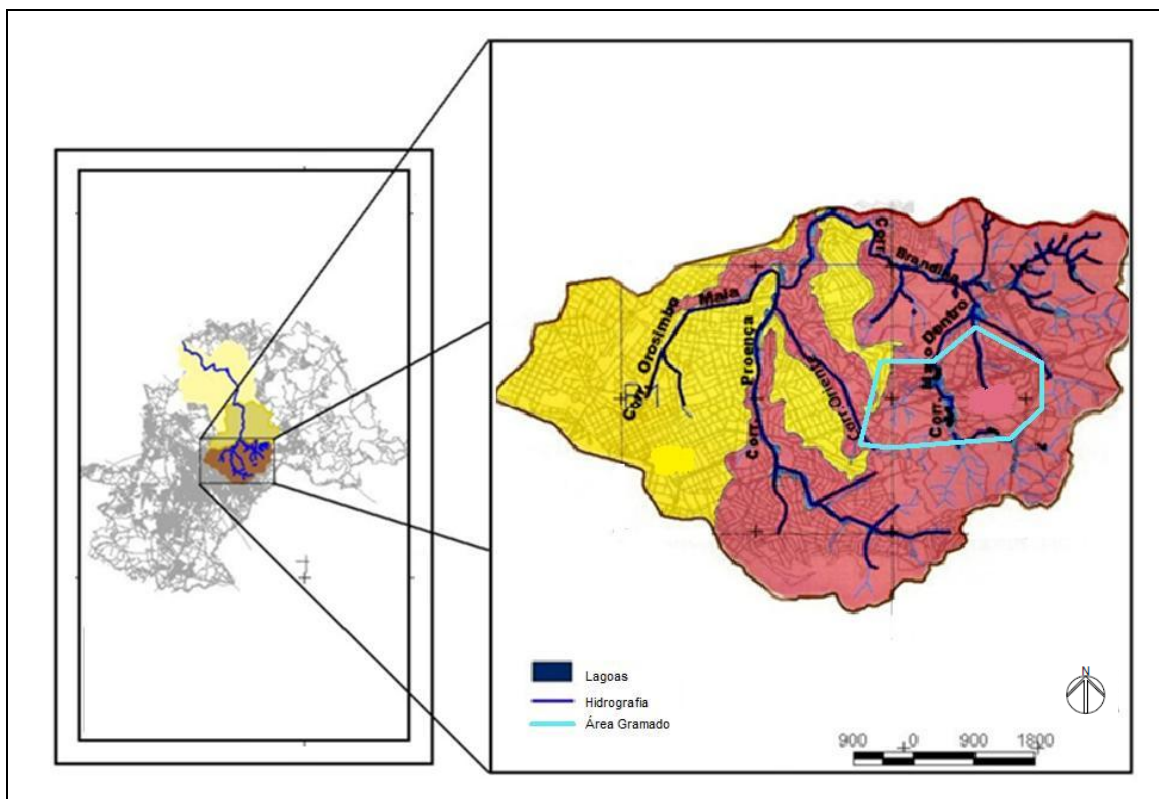


FIGURA. 3.35: Divisão das bacias dos córregos formadores do ribeirão das Anhumas e área Gramado. Fonte: Adaptado de Briguenti, 2005.

Dentro dos loteamentos, em muitos casos, o abastecimento de água, para consumo humano, se dá através de poços artesianos, como no caso do loteamento Colinas do Santander, ou através de abastecimento via caixas d'água nos loteamentos localizados na Rua Eliseu Teixeira de Camargo (FIGURA. 3.36). Nota-se também que a coleta de esgotamento sanitário se dá através de fossas sépticas¹⁶ não apresentando controle algum, da municipalidade, sobre os possíveis problemas advindos de erros na implementação ou no uso de tal tecnologia, como no caso da infiltração no solo e contaminação do lençol freático.

¹⁶ Informação confirmada pela corretora de imóveis, Ana Portinari em conversa quando da visita de campo, 02 de novembro de 2011.

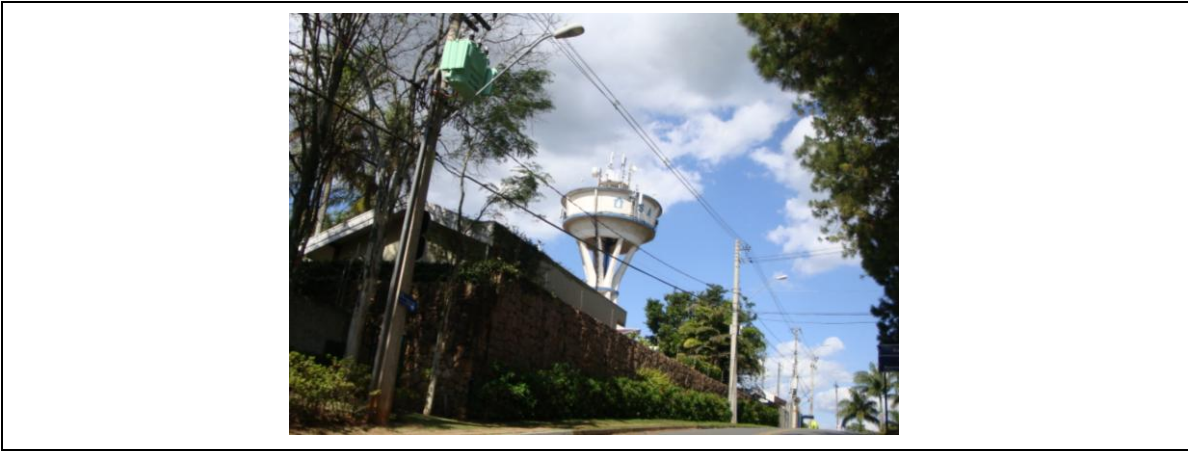


FIGURA. 3.36: Caixa d'água em loteamento na Rua Eliseu Teixeira de Camargo. Fonte: Fotografia da autora, novembro 2011

A área possui ainda uma larga área permeável, tanto no interior dos loteamentos (FIGURA. 3.37) quanto no entorno, com a presença do Parque ecológico Monsenhor José Salim e de fazendas, além do Parque da Hípica Campinas como pode ser observado na FIGURA 3.38, que garante boa infiltração de água, apresentando, portanto serviço de provisão de água, permitindo a manutenção do ciclo hidrológico.



FIGURA. 3.37: Áreas permeáveis no interior dos loteamentos fechados, área Gramado. Fonte. Fotografias da autora, novembro de 2011.

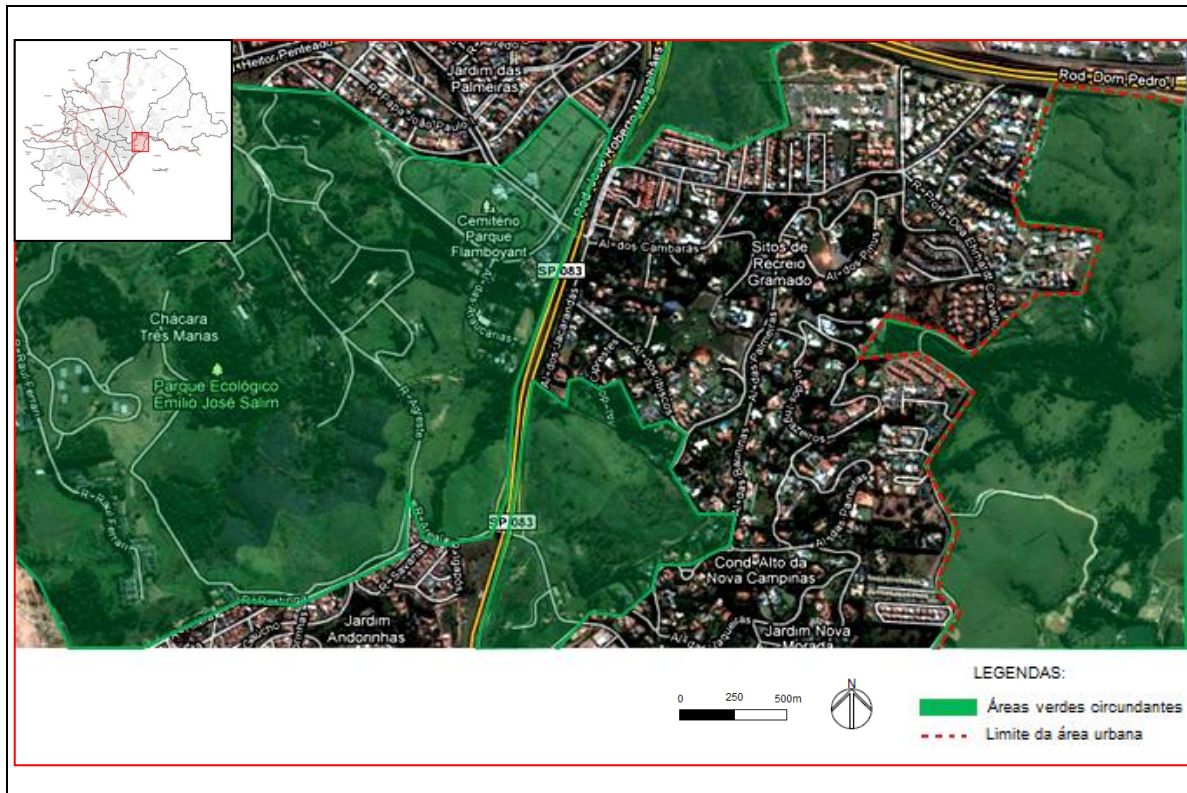


FIGURA 3.38: Áreas permeáveis externas aos loteamentos fechados, área Gramado. Fonte: manipulação de imagem por satélite de Google, 2011 e Prefeitura Municipal de Campinas, 2006.

Sobre a provisão de alimentos, para manter a fauna de pequenos vertebrados como aves e roedores (SETZ e KAMIMURA, 2006), o parque Ecológico e a vegetação nos cemitérios Parque Flamboyant e Aléias e ao seu redor fazem esse papel, ofertando diversas árvores frutíferas (FIGURA. 3.39). Apesar de possuir extensas áreas verdes essas nem sempre se utilizam de espécimes nativos a região, árvores exógenas como os eucaliptos são constantes, interferindo tanto nos ecossistemas quanto no serviço de abastecimento de água potável (FIGURA. 3.40).



FIGURA. 3.39: Cemitério Parque Flamboyant no Bairro Gramado. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011 e Caio Rodrigues da Silva, outubro de 2009.



FIGURA. 3.40: Presença de Eucaliptos em fundos de loteamentos fechados área Gramado, próximo ao limite da área urbana de Campinas. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Serviços de apoio:

Os serviços de polinização são suportados pelas áreas dos parques e praças presentes principalmente na Bacia do córrego Mato Dentro e pelos grandes remanescentes de área verde em extensão citados no item anterior.

Serviços de regulação:

Serviços de regulação do ciclo da água na região podem ser encontrados nas lagoas do Parque Ecológico (FIGURA. 3.41) e o Parque da Hípica Campinas assim como todos os córregos da bacia do Mato Dentro, contribuindo com a recarga de aquíferos. Entretanto para o ciclo hidrológico, observa-se uma fragilidade se dá pela ocupação indesejável das áreas de proteção permanente - APPs.



FIGURA. 3.41: 1. Lago localizado no interior do Parque Ecológico Monsenhor José Salim, 2. Trecho do córrego Oriente que nasce na área rural próxima a área Gramado. Fonte: Fotografias de Caio Rodrigues Silva, outubro de 2009.

Além deste serviço, as extensas áreas verdes somadas à arborização oferecida no interior dos loteamentos, ofertam boa regulação climática e de filtração do ar. A cobertura verde da região trabalha como reguladora da erosão permitindo uma proteção para a retenção do solo, principalmente nas áreas próximas ao Parque Ecológico e das fazendas.

Quanto à ação dos loteamentos na oferta desse serviço, a área possui ações que visam a recuperação das matas ciliares¹⁷ (FIGURA 3.42), propiciando uma melhor regulação hídrica. A região onde o serviço de regulação é melhor ofertado é, visivelmente, aquela próxima ao córrego Mato Dentro.



FIGURA. 3.42: Portaria do Residencial Palmeiras-Hípica e área de recuperação de mata ciliar próximo a esse empreendimento. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2001.

Apesar dessas iniciativas que proporcionam reservas de áreas permeáveis ou repositórias de alimento ou, além disso, de provisão de recursos naturais, que contribuem com a qualidade do ar, da água e de outros serviços ambientais, estas reservas permanecem fechadas nas “ilhas” que são os loteamentos fechados. Visão que vai de encontro com o que acontece, por exemplo, nas *Gated communities* americanas, onde o sentido de comunidade é força motriz para tais empreendimentos. No contexto da área do Gramado cada loteamento se fecha em si, gerando extensos corredores onde não se reproduz a oferta de serviços ambientais contida intramuros dos loteamentos (FIGURA. 3.43). Tal atitude

¹⁷ Consórcio Comitê PCJ - Bacias hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá em parceria com os moradores do Residencial Palmeiras – Hípica.

desconecta a oferta de certos serviços trazendo assim prejuízos para o ecossistema, como também ao usufruto deste.



FIGURA. 3.43: Trechos entre loteamentos fechados, caracterizando as “ilhas” de exclusão destes. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

Quanto aos os serviços de regulação de purificação de água e controle de doenças e pestes estes não se apresentam eficientes na região. A situação da qualidade do ar e redução da poluição sonora também é comprometida. Isto se dá por que essa área provém vias de intenso tráfego, principalmente no eixo Avenida Moraes Sales - Rodovia D. Pedro I (FIGURA. 3.44) que alimenta uma área de grande oferta de serviços, principalmente grandes lojas de decoração, escolas e o *Shopping Center* Iguatemi. Os cursos dos córregos

recebem esgoto clandestino, provavelmente oriundo dos loteamentos fechados instalados em regiões próximas aos córregos ou em APPs como pode ser observado pela cor característica do córrego oriente na FIGURA. 3.45 ao cruzar a Avenida Moraes Sales.



FIGURA. 3.44: Tráfego na Avenida Moraes Sales, região em frente ao Parque Ecológico, área Gramado. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.



FIGURA. 3.45: Trecho do Córrego Oriente à montante do cruzamento com a Av. Moraes Sales. Fonte: Fotografia de Caio Rodrigues Silva, outubro de 2009.

Serviços culturais:

Os serviços culturais podem estar ligados aos de provisão e regulação, como por exemplo, o Parque Ecológico (que serve à sociedade com atividades recreativas, culturais, e serviços de regulação, simultaneamente). A região possui grandes áreas de parque (Hípica e o Ecológico) além das áreas verdes internas aos loteamentos que propiciam um maior contato dos seus habitantes com a natureza, contato esse que para os moradores, desses empreendimentos, é um dos suportes da manutenção da qualidade de vida.

As “ilhas” que são os loteamentos fechados impedem àqueles que não são moradores o acesso a serviços culturais, ofertados pelo meio ambiente, como os voltados a atividades físicas em meio à natureza ou de lazer contemplativo. Na região, mesmo nas áreas externas aos loteamentos, o processo de exclusão se reproduz como ocorre no Parque Ecológico e no Parque da Hípica. No primeiro, mesmo sendo público, apresenta seu principal acesso voltado a Avenida Moraes Sales, de intenso tráfego de veículos, dificultando o acesso àqueles que não possuam automóvel. No segundo, por ser privado, restringe o acesso a seus associados, porém este parque é cortado por um braço do córrego Mato Dentro, que nesta área é represado para alimentar um lago, processo que interfere no ciclo da água e em consequência na oferta deste serviço para as áreas externas ao clube.

3.6.2. Valinhos:

Área. 3: Sans Souci:

A região é delimitada pelas Rodovias Anhangüera e Comendador Guilherme Mamprim é composta por diversos loteamentos fechados, onde neles se inclui o Village Sans Souci que possui 115 lotes com aproximadamente 5.000,00 m² cada (FIGURA. 3.46) (MOLINO, 2010). Localiza-se na área central do município de Valinhos e por este motivo é ofertada com equipamentos públicos de infra-estrutura urbana, como oferta de energia elétrica, transporte público e praças, possui também em seu entorno diversos serviços com a predominância de unidade de ensino (FIGURAS. 3.47).

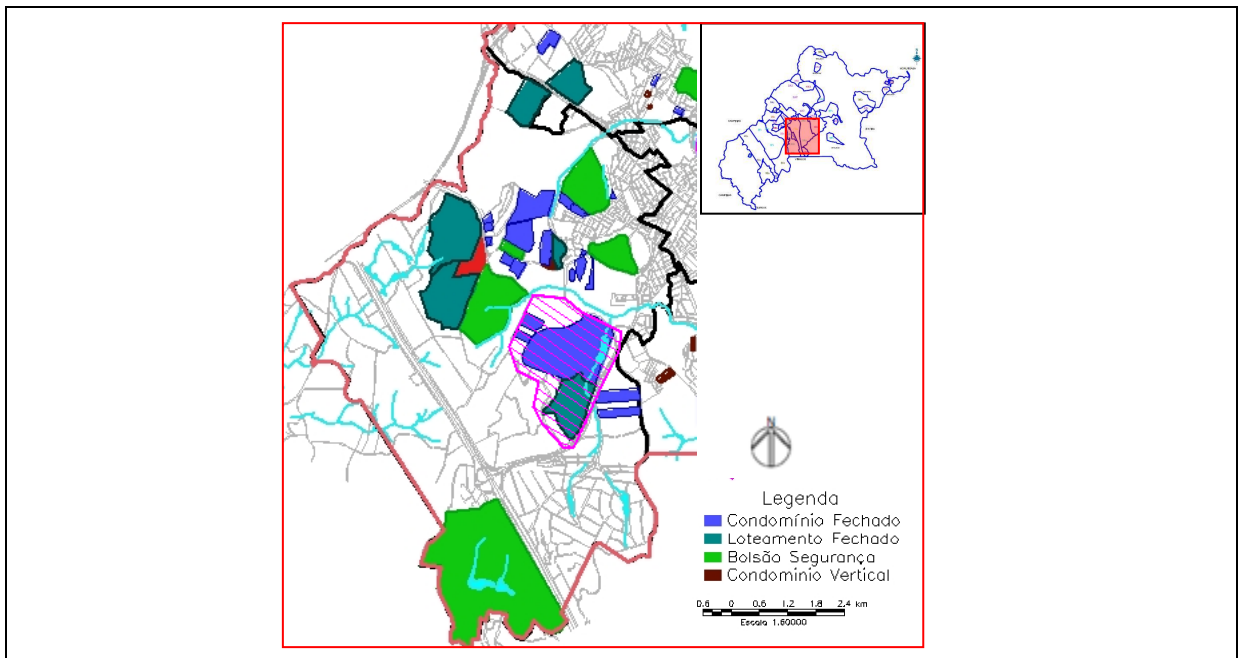


FIGURA 3.46. : Área Sans Souci e sua localização no município de Valinhos. Fonte: Adaptado de Migloranza e Cunha, 2006.

Há uma homogeneidade de partidos arquitetônicos, diferente do que acontece no Alphaville, destacando-se apenas as portaria dos empreendimentos (FIGURA. 3.48). Apesar de localizar geograficamente em uma área central, não há uma integração visual

entre os loteamentos que ainda preservam extensas áreas verdes e os bairros vizinhos densamente urbanizados.



FIGURA. 3.47. : Serviços circundantes a área Sans Souci. À direita dois exemplos de centros educacionais que se localizam na região. Fonte. Fotografias da autora, novembro de 2011.



FIGURA 3.48: Portaria dos loteamentos Reserva Colonial e Village de Sans Souci. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Quanto à oferta de serviços ambientais a região apresenta:

Serviços de regulação e de apoio:

Quanto à regulação dos processos erosivos, não foram detectados grandes impactos decorrentes das implantações dos loteamentos, verificando-se que esses empreendimentos apesar de contribuírem com o processo de impermeabilização da área, a região conseguiu manter a oferta desse serviço de forma adequada, através de uma boa cobertura vegetal, propiciada pelas áreas verdes e de lazer, prevenindo desta forma futuras erosões (FIGURA. 3.49).



FIGURA 3.49: 1. Área verde no exterior aos loteamentos e 2. Áreas verdes no interior de loteamento, área Sans Souci. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

Quanto a regulação do ciclo da água a área apresenta 3 córregos: um chamado “Dois córregos” na porção sudoeste do loteamento Sans Souci, que também abastece um lago no loteamento Reserva Colonial e que segue em direção aos bairros vizinhos a estes empreendimentos e a região central de Valinhos; o córrego “Biquinha”, cuja nascente localiza-se dentro do Sans Souci; e mais um córrego sem nome que também localiza-se dentro do mesmo loteamento (FIGURA.3.50). Estes córregos juntam-se na margem sul do loteamento Village de Sans Souci e contribuem com o abastecimento da represa do loteamento Reserva Colonial (FIGURA. 3.51).

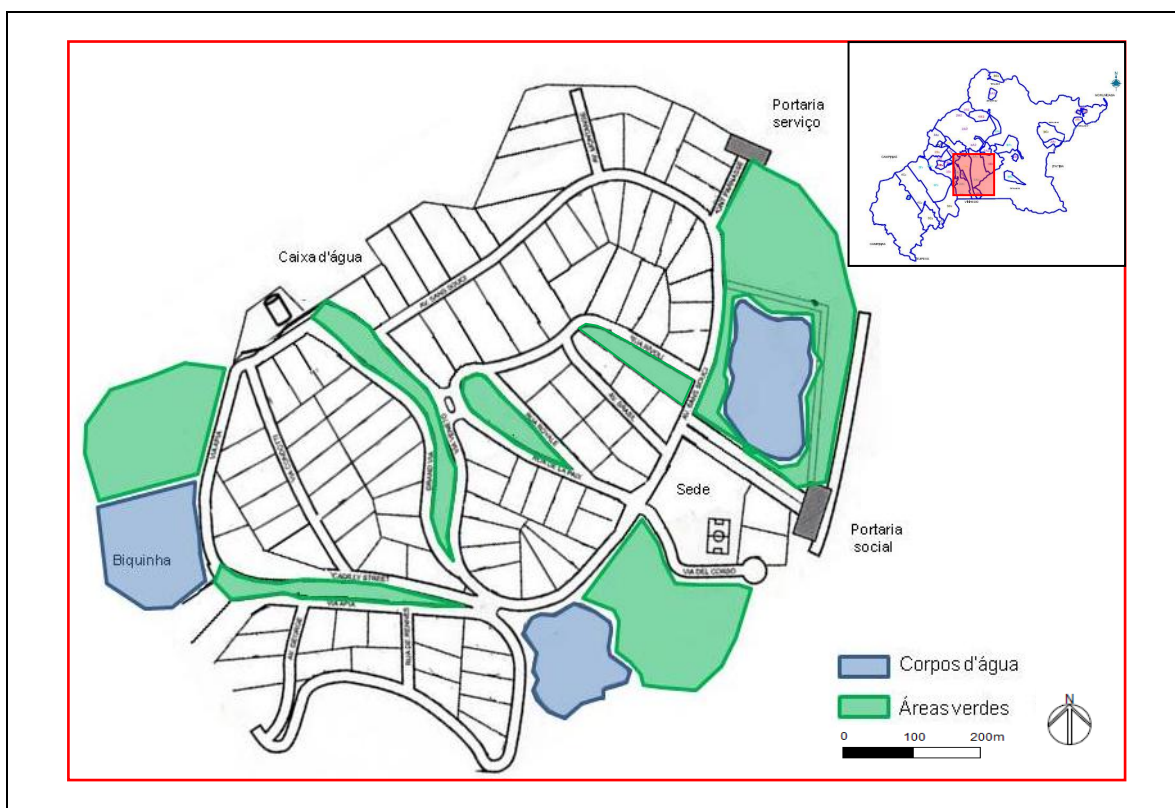


FIGURA 3.50: Esquema de localização das áreas verdes e corpos de água no interior do Loteamento Village de Sans Souci. Fonte: Adaptado de Molino, 2010 e Prefeitura Municipal de Valinhos, 2004. Obs.: Delimitações imprecisas baseada em análise de imagem de satélite e levantamento em campo.

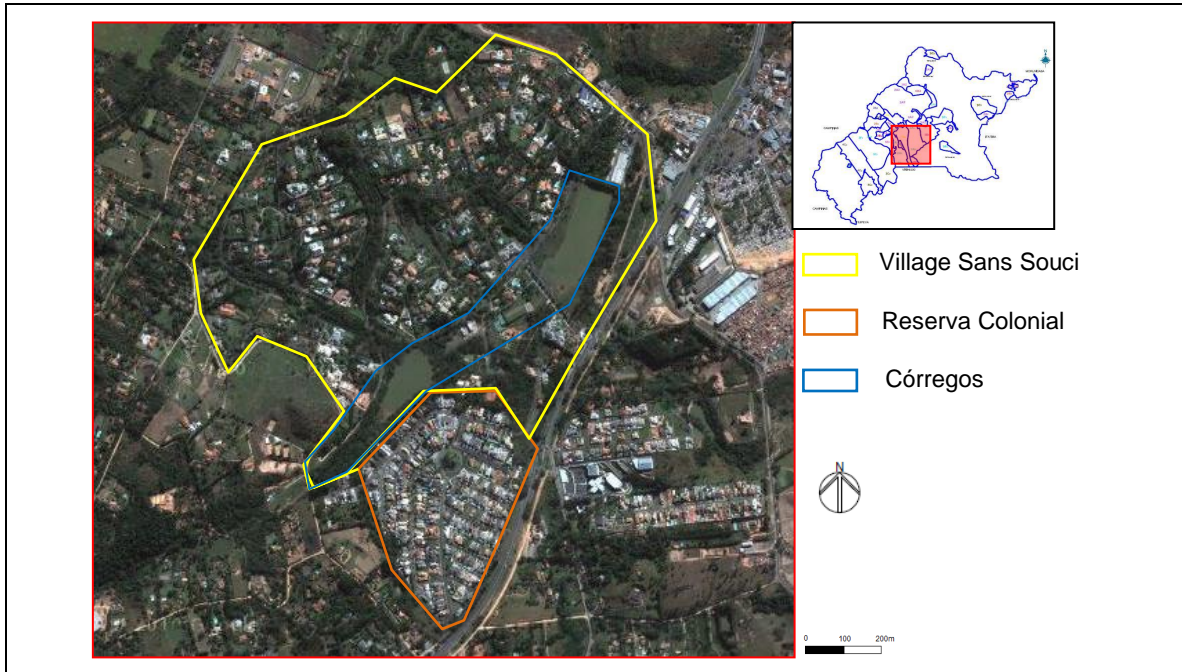


FIGURA 3.51: Loteamentos Village Sans Souci e Reserva Colonial com os córregos como inserção. Fonte: Manipulação de imagem de satélite Google, 2011.

A região ainda apresenta extensas áreas permeáveis e APPs sem grandes intervenções e com intensa arborização (FIGURA. 3.52), porém nem sempre a qualidade da água é mantida¹⁸, como observável na FIGURA. 3.53, onde é possível observar dejetos, oriundos possivelmente de lançamentos inadequados de esgoto, na região dos loteamentos.

¹⁸ Conclusão formulada baseada no aspecto visual da água observado em campo, que indica possível contaminação por dejetos. Não foram realizadas análises químicas que comprovem esta contaminação.



FIGURA 3.52: Áreas de preservação permanente, dentro dos loteamentos Reserva Colonial e Village de Sans Souci. Fonte: Reprodução de Molino, 2010 e fotografia da autora, novembro de 2011.



FIGURA 3.53: Trecho do córrego “Dois Córregos” próximo a portaria social do loteamento Village de Sans Souci. Fonte. Fotografias da autora, novembro de 2011.

Serviços culturais:

Como apontado no item anterior à região apresenta diversos corpos d'água, mas que não utilizados para o consumo humano servindo apenas para a regulação do ciclo da água e clima, bem como contribuindo para a oferta de serviços culturais, visto que a população que habita os loteamentos servidos pelos córregos costuma praticar atividade física próxima a eles, parte pela qualidade do ar observada (em visita de campo) nessa zona, parte pela infraestrutura do paisagismo que foi incorporado a região pelos empreendimentos que ali se instalaram. A região mais visitada para esse fim é a do córrego “Biquinha” localizado dentro do loteamento Sans Souci (FIGURA. 3.54).



FIGURA 3.54: 1. Trecho para prática de trilhas, próxima a lago, dentro do Village Sans Souci e o referido lago. Fonte. Fotografia da autora, novembro de 2011 e reprodução de Molino, 2010.

Essa paisagem construída pelos loteamentos interferiu no ecossistema da região visto que introduziu espécies exógenas a área numa tentativa errônea de proceder ao reflorestamento da área (FIGURA. 3.55).



FIGURA 3.55: Canteiro apresentando espécimes exógenos à região, em frente à portaria do Reserva Colonial e vegetação exógena no interior do loteamento Village de Sans Souci. Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

Serviços de abastecimento:

Quanto à oferta de alimentos a sociedade a área possui inúmeras árvores frutíferas, cujos frutos são consumidos pelos moradores nos momentos que realizam suas atividades esportivas próximas a essas áreas verdes e também são utilizados pela associação dos moradores dos loteamentos como forma de atrair a avifauna. No laudo de caracterização ambiental do loteamento Village de Sans Souci são apontadas as seguintes espécies de frutíferas: abacateiros, amoreiras, árvores de carambola, goiabeiras, limoeiros, laranjeiras, jabuticabeiras, mangueiras e nespereiras (FIGURA. 3.56) (MOLINO, 2010).



FIGURA 3.56: 1. Pomar onde os moradores introduziram árvores frutíferas em sua maioria exógenas a região, interior do loteamento Village de Sans Souci. Fonte: Reprodução de Molino, 2010.

A área, em resumo, tem uma ampla oferta de serviços ambientais como um todo, porém esses serviços ficam restritos a população que vive dentro dos loteamentos ou, por ventura, possa ter acesso para atravessar esses “portões fechados”. Diferente do que acontece nos casos de Campinas, onde os loteamentos são marcados por extensas áreas muradas aqui os “muros” são formados pela intensa vegetação e a exclusão se dá pelo acesso e pela presença da pista dupla da rodovia que passa em frente aos empreendimentos (FIGURA. 3.57). Aqui a natureza é usada para ampliar a sensação do não pertencimento daqueles que não podem usufruir dessas áreas.



FIGURA 3.57: Trechos da rodovia Comendador Guilherme Mamprim, principal acesso a área Sans Souci.
Fonte: Fotografias da autora, novembro de 2011.

3.6.3. Vinhedo:

Área. 4: Vista Alegre - São Joaquim

O município de Vinhedo por ter sofrido um intenso processo de substituição das áreas agriculturáveis em loteamentos fechados, teve que se adaptar aos padrões, quanto a serviços, que eram impostos por esses novos moradores resultando como aponta Pires (2004), na proliferação de estações de conveniência nas zonas circundantes aos loteamentos fechados. A área Vista Alegre - São Joaquim se localiza entre a Rodovia Anhangüera e a região central do município de Vinhedo. O loteamento São Joaquim fica mais próximo ao acesso principal da cidade, vindo da rodovia, e o Vista Alegre vai de encontro ao centro seguindo na Estrada da Boiada. Há uma homogeneização nas tipologias dos loteamentos, apresentando lotes maiores, de características mais rurais, apesar da proximidade com a área urbana (FIGURA. 3.58).

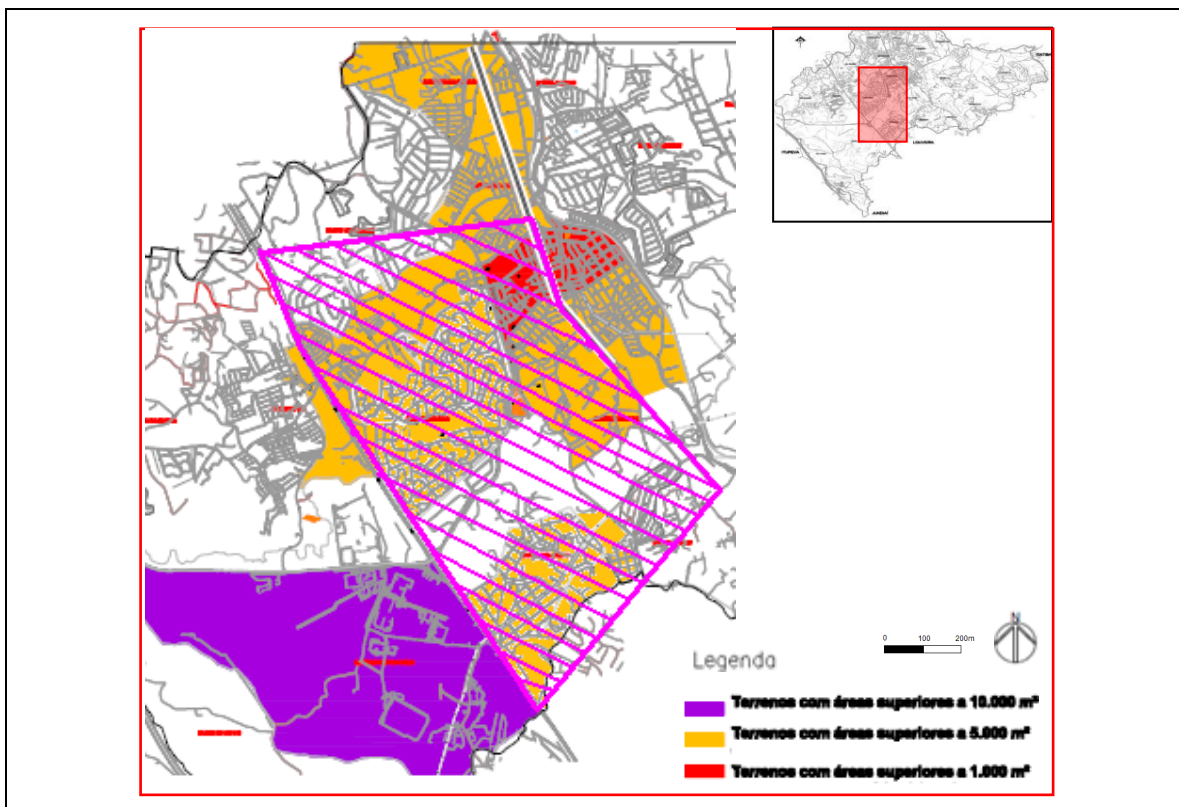


FIGURA. 3.58: Localização da área Vista Alegre – São Joaquim dentro do município de Vinhedo. Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2007.

É uma região que possui muitos clubes de lazer, desde escolas de futebol até um parque municipal (Parque Municipal Jayme Ferragout), que proporciona a população, atividades diversas, de entretenimento e esporte (FIGURA. 3.59). Unindo as duas extremidades dessa região temos um corredor de serviço, estrategicamente localizado próximo ao loteamento Vista Alegre. A região possui uma boa infraestrutura de transporte, possibilitando uma maior acessibilidade aos funcionários dos empreendimentos aí localizados.



FIGURA 3.59: 1. Vista externa e Portaria de entrada do Parque Municipal Jayme Ferragout, 2. Escola de Futebol Projeto Bugrinho. Ambos próximos ao acesso Anhangüera de Vinhedo e do Loteamento São Joaquim. Fonte. Fotografias da autora, novembro de 2011.

Quanto à oferta de serviços ambientais a região apresenta:

Serviços de abastecimento:

Quanto à provisão de água, a região possui diversos corpos d'água principalmente nas proximidades do loteamento São Joaquim e no interior do loteamento Vista Alegre e do Parque Municipal (FIGURA. 3.60). Esse abastecimento nutre, em geral, as áreas de lazer desses empreendimentos, em detrimento ao com ao consumo humano, diferente do que acontecia no passado, quando essa região era ocupada predominantemente por chácaras que produziam uvas, hortaliças e outras frutas, como apontado por Rodrigues (2009), que assinala ainda que apesar da região ter nitidamente trocado a função de agricultura para habitação ainda ali existem chácaras que se mantêm produtivas e estas se utilizam desses corpos d'água para a manutenção desse uso (FIGURA. 3.61).



FIGURA 3.60: 1. Vista interna do Parque Municipal, mostrando o parque aquático, 2. Vista de Lago no interior do loteamento Vista Alegre. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011 e reprodução de fotografia de Carlos Fante, disponível em: www.panoramio.com/photo27821644.

Quanto a provisão de alimentos além de servirem ao consumo humano, quando da produção das chácaras, as árvores frutíferas (em geral exógenas a região) presentes na área, servem de alimentação de pequenos animais como lagartos e pássaros (FIGURA.

3.62). Embora sirva de alimento a essa fauna a introdução desses espécimes interferiu no ecossistema da região, onde hoje não é possível valorar a magnitude de tal impacto.

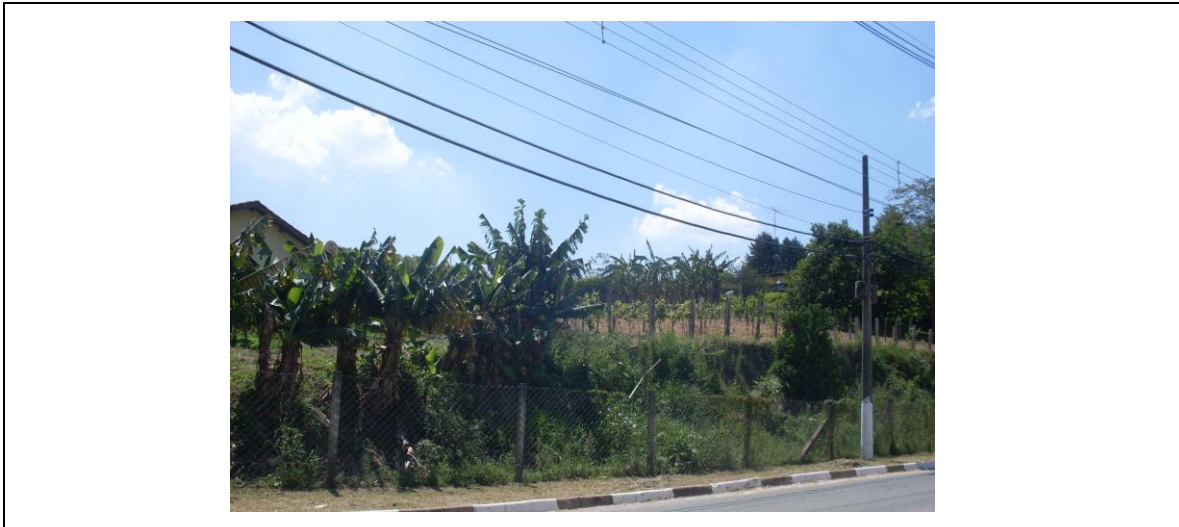


FIGURA 3.61: Vista de Chácara nas proximidades do loteamento São Joaquim. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.



FIGURA 3.62: Vista de Chácara nas proximidades do loteamento Vista Alegre, com destaque para a presença do pássaro. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Serviço de regulação:

Quanto à regulação da qualidade do ar, serviço importante para a região, visto que esta se localiza próxima a uma rodovia de intenso tráfego e necessita desse serviço ambiental para amenizar os efeitos dos gases de efeito estufa, além do material particulado, que são gerados nessa atividade de transporte, esta se dá através da arborização presente na região como um todo (FIGURAS. 3.63 e 3.64), que é pródiga em áreas verdes.



FIGURA 3.63: Área com intensa arborização, proximidades do loteamento São Joaquim. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

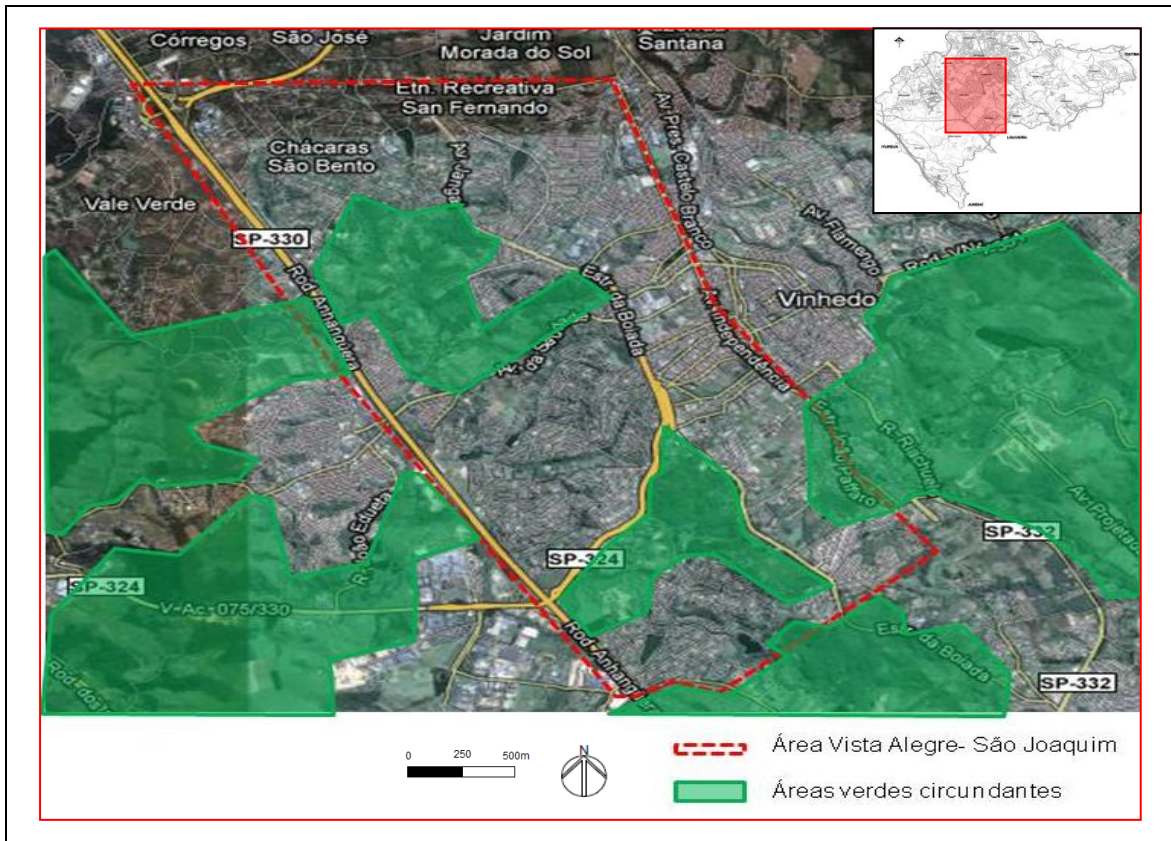


FIGURA 3.64. Localização dos maciços de área verde na área Vista Alegre – São Joaquim. Fonte: Manipulação de imagem de satélite, Google, 2011.

Essas áreas verdes também contribuem para a manutenção do ciclo da água por possuírem áreas infiltráveis, de vegetação intensa, e com diversos corpos d'água que trabalham para que esse serviço ambiental tenha uma boa oferta. Nota-se ainda que diversas zonas ainda não foram impermeabilizadas(FIGURA. 3.65).



FIGURA 3.65. Vista dos loteamentos da área Vista Alegre- São Joaquim, percebendo-se a arborização interna aos lotes e os corpo d'água. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Serviço de apoio

Os serviços de polinização são suportados pelas áreas verdes, parques e praças dentro dos empreendimentos habitacionais e pelos grandes remanescentes arbóreos localizados externos a esses, como citados no item anterior. Porém quanto a manutenção dos nutrientes do solo a região apresenta deficiências. São notados processos erosivos incipientes, em diversos pontos da área Vista Alegre - São Joaquim, processos esses ocasionados, provavelmente, devido a introdução de espécimes vegetais que possam requerer solo melhor nutrido do que o que a região oferta, como no caso do eucaliptos, que quando não são instalados em solo propício(ricos em nutrientes) acarretam na deficiência dos mesmo. Outro fator que possa ter contribuído para esse distúrbio é a modificação do uso, de agriculturável para urbanização, que limitou em certas regiões a cobertura vegetal do solo podendo também ter propiciado esses processos erosivos (FIGURA. 3. 66).



FIGURA 3.66. Regiões com processos incipientes de erosão, fundos do loteamento Vista Alegre. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Serviços Culturais:

Como no caso das outras áreas aqui também existe a “privatização” do uso dos serviços culturais que o ambiente fornece, sendo essas áreas verdes restritas ao uso dos moradores desses empreendimentos. Aqui existe a contrapartida do município com o Parque Municipal, mas mesmo assim é muito aquém do que poderia ser ofertado se as áreas enclausuradas fossem de acesso livre.

Os loteamentos a margem da rodovia apresentam ocupação de áreas de vales e topos de morro, modificando a paisagem natural, dando uma aparência de integração com a natureza, na visão de quem passa na rodovia, e de exclusão, com a presença constante dos muros, para quem observa de dentro do centro urbano. Aqui também é presente a utilização de eucaliptos como divisor territorial, numa manipulação da natureza para criar uma barreira visual na paisagem (FIGURAS. 3.67 e 3.68).

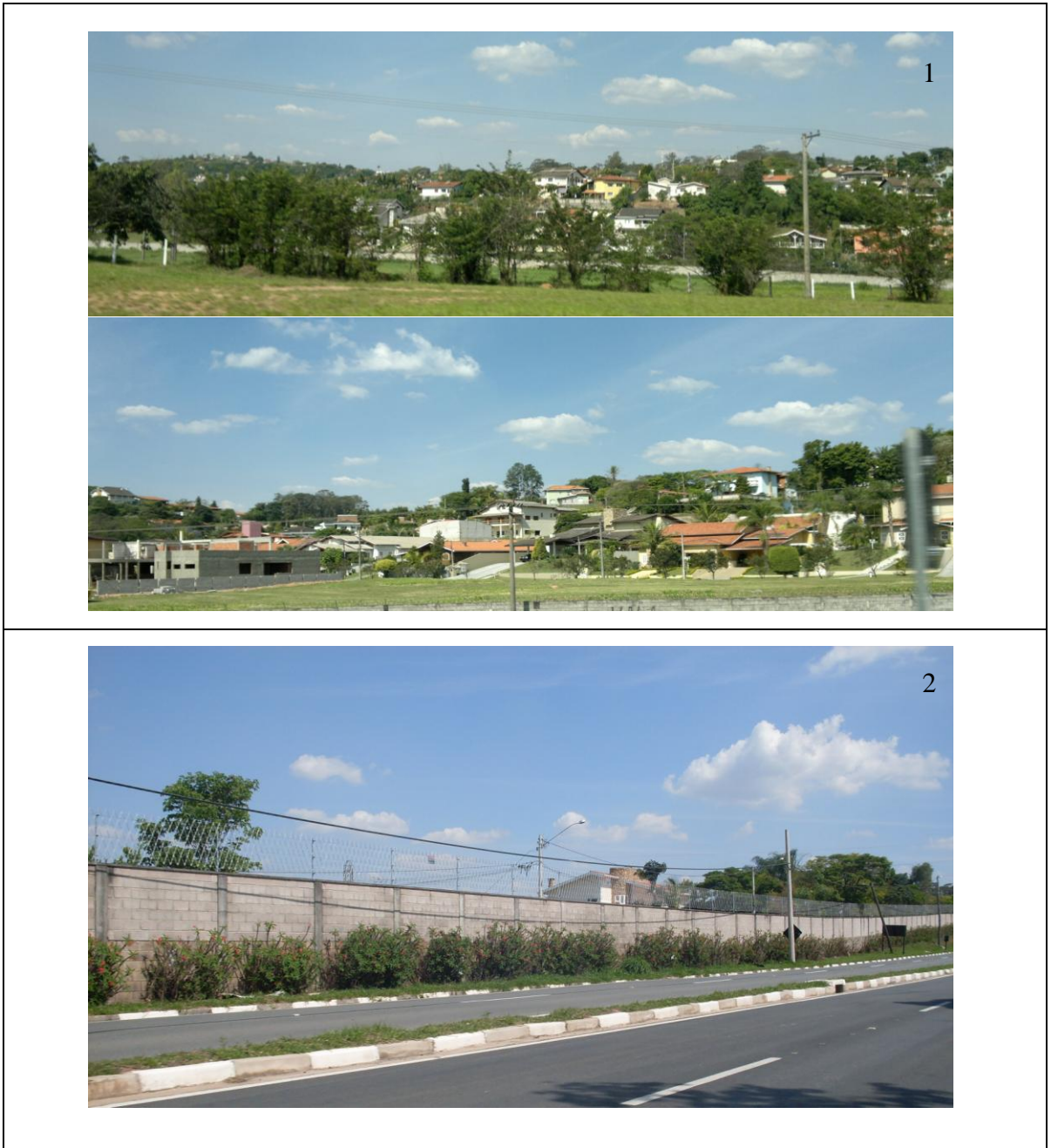


FIGURA 3.67. 1.Vistas dos loteamentos fechados na visão da rodovia Anhangüera.2. Vista do loteamento Vista Alegre visão da zona urbana. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.



FIGURA 3.68. “Barreiras” de eucaliptos próximo ao loteamento São Joaquim e circunvizinhança do loteamento Vista Alegre. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Na área Vista Alegre - São Joaquim os muros não se mostrem tão “brutais” como no caso da área Gramado em Campinas, apresentando em alguns pontos uma maior comunicação do interior com o exterior a essas comunidades fechadas (FIGURA. 3.69).



FIGURA 3.69. Áreas circunvizinhas ao loteamento Vista Alegre. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Apesar disso o acesso ao loteamento São Joaquim é bem restrito, preservando ainda características rurais, criando um falso sentimento de deslocamento urbano, visto que a sede se localiza próximo ao centro do município de Vinhedo, tal característica se reproduz nos loteamentos circundantes a esse empreendimento (FIGURA. 3.70). A região também faz parte do “Circuito das frutas”¹⁹, fazendo uso do meio ambiente como serviço cultural ligado ao turismo rural (RODRIGUES, 2009).



FIGURA 3.70. Portaria do Loteamento fechado São Joaquim. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

Nota-se que os loteamentos modificaram a estrutura urbana da região, principalmente nas proximidades do loteamento Vista Alegre, onde diversos serviços ali foram instalados com o claro propósito de servir aos moradores desse empreendimento (FIGURA. 3.71).

¹⁹ Região que compreende nove municípios circunvizinhos do estado de São Paulo: Indaiatuba, Itatiba, Itupeva, Jarinu, Jundiá, Louveira, Morungaba, Valinhos e Vinhedo. Municípios que possuem grande parte de sua economia baseada na presença do setor de hortifruticultura. Fonte: <http://www.circuitodasfrutas.com.br>



FIGURA 3.71. Diversidade de serviços presentes na Estrada da Boiada, avenida que dá acesso ao loteamento Vista Alegre, Vinhedo. Fonte: Fotografia da autora, novembro de 2011.

3.6.4 Principais impactos negativos a oferta de serviços ambientais observados no levantamento

Observando o caso das quatro áreas levantadas e a análise do processo de incorporação dos loteamentos nos três municípios base, nota-se que os serviços ambientais mais prejudicados nas regiões são aqueles relacionados: 1) aos serviços culturais, que estão mais relacionados à contemplação e a prática de atividades físicas em meio à natureza, em alguns casos a oferta desse serviço também colabora com o sentido de pertencimento, visto que a natureza é assimilada como valor agregado ao empreendimento, contribuindo com a valorização dos lotes e reforçando a idéia de segregação. Esse fato é observável nas inúmeras “barreiras” de vegetação que são utilizadas para delimitar os territórios dos loteamentos; 2) aos serviços de apoio (principalmente pela incorporação de vegetação exógena); e 3) aos de regulação o que afetará diretamente os serviços de abastecimento, que

também sofrem impactos oriundos dos processos decorrentes da urbanização dessas áreas como a má disposição de dejetos e impermeabilização do solo. No QUADRO 3.1 é apresentada uma síntese das ações mais prejudiciais que os empreendimentos exercem sobre a oferta de serviços ambientais nas regiões onde eles estão incorporados.

QUADRO 3.2. Ações potencialmente prejudiciais aos serviços ambientais nos loteamentos fechados na RMC.

Áreas	Serviços ambientais			
	Apoio	Abastecimento	Cultural	Regulação
Campinas: Alphaville e Gramado	Substituição de solos férteis por construções; Impermeabilização de solo. Incorporação de vegetação exógena	Contaminação de mananciais e córregos Falta de infraestrutura de abastecimento de água, tratamento de esgotos sanitários	Enclausuramento de áreas verdes; Privatização de acesso	Impermeabilização de solos; Desmatamentos; Contaminação de mananciais e córregos Incorporação de vegetação exógena
Valinhos: Sans Souci	Impermeabilização de solo. Incorporação de vegetação exógena	Contaminação de mananciais e córregos	Enclausuramento de áreas verdes; Privatização de acesso	Falta de infra-estrutura de tratamento de esgotos sanitários e disposição de resíduos sólidos Apropriação de áreas especiais de resguarda da drenagem urbana
Vinhedo: Vista Alegre - São Joaquim	Substituição de solos férteis por construções; Incorporação de vegetação exógena	Despejo impróprio de esgotos; Contaminação de mananciais	Enclausuramento de áreas verdes; Privatização de acesso	Degradação de áreas da planície de inundação; Supressão de vegetação nativa;

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Toda propriedade se traduz em manifestações que não se produziram se ela mesma não existisse, pois são estas manifestações que a definem (...) mudar é produzir efeitos; pois nem o móvel mais passivo deixa de participar ativamente no movimento que recebe, mesmo que seja somente através da resistência à força que é aplicada a este (DURKHEIM, 2000:29).

Percebe-se então que do subúrbio, para onde as famílias mais abastadas se dirigiram, em sua fuga da tumultuada vida urbana, surgiu uma arquitetura coerente em função e imagem com esta vida inserida nesse contexto cênico de campo, fazenda e contato com a natureza, os loteamentos fechados rurbanos. Esses empreendimentos trazem em si uma segregação social, econômica e também ambiental.

A segregação econômica e social já não eram novidades, desde sempre os zoneamentos e planejamentos urbanos eram projetados, em grande parte, para manter a posição daqueles mais privilegiados na sociedade. Entretanto, percebe-se que os loteamentos fechados agregam uma nova forma de exclusão, aquela através também de barreiras físicas, onde espaços comunitários e até mesmo a oferta de serviços ambientais tornam-se privados.

No Brasil essa apropriação do espaço pela implantação, sem freios, de loteamentos fechados em áreas contíguas, trouxe consigo comprometimentos na fluidez do tráfego, no acesso de parte da população ao uso de espaços de lazer e até na circulação por áreas das cidades onde é rica a oferta de serviços ambientais, privando assim o usufruto do contato com determinadas paisagens, com a natureza e o meio rural.

Apesar dos serviços ambientais serem oferecidos pela natureza, a interação antrópica interfere sensivelmente em sua oferta, isso é mais visível no meio urbano e no caso da RMC, nos loteamentos fechados. Esses empreendimentos, desequilibram a sustentabilidade rurbarana devido a todos os processos oriundos de sua implementação, como

a oferta de infra-estrutura e processos de gentrificação, interferindo nos três níveis da sustentabilidade (social, econômico e ambiental), modificando a forma como os serviços ambientais são oferecidos, não apenas à sociedade, mas também aos ecossistemas onde tal implantação se instala. Também são percebidos grandes impactos na estrutura urbana.

É relevante notar que a camada da sociedade que usufrui desses loteamentos já vê suas necessidades básicas resolvidas (saúde, educação, moradia, etc.) logo as questões relacionadas à natureza e ao meio ambiente passam a assumir relevância para a ampliação e/ou melhora na qualidade de vida. Essas populações estão aptas para “pagar o preço” que esses serviços requerem e ao mesmo tempo, buscam ter exclusividade em seu uso.

Manter-se cercado em muros pode representar diversos fatores como exclusão, inclusão, mais segurança, ostentação de um padrão de vida e no caso dos serviços ambientais, quem terá direito, a ter ou não, ao seu acesso. Por vezes tal fenômeno acontece de forma sutil, quase inconsciente, mas por outras é altamente proposital, gerando assim, novas estruturas que se baseiam na segregação espacial, configurando um novo padrão de desenho urbano no repertório local.

No caso RMC, principalmente Campinas, surgiram “ilhas” de isolamento, em uma interferência direta na melhor oferta dos serviços oriundos do ambiente. Já em Valinhos e Vinhedo esses “cinturões verdes” conferem o *status* necessário para o afastamento, gerando uma espetacularização da cidade, onde são criadas áreas rurais em pleno perímetro urbano as quais são ocupadas, por muitas vezes, por moradores de fim de semana.

A continuidade do padrão de dispersão urbana além de interferir na melhor oferta de serviços ambientais agrava diversos problemas como: o aumento das distâncias e dos deslocamentos populacionais (principalmente dos funcionários desses empreendimentos); crescimento da dispersão com baixa densidade, levando ao aumento no valor da provisão de infra-estrutura; impactos ambientais; e intensificação da dualidade sócio-espacial da população, ampliando dessa forma a segregação entre classes.

Neste sentido esta pesquisa veio corroborar com a hipótese sugerida, ou seja, os loteamentos urbanos interferem na sustentabilidade urbana e rurbana.

Existe diminuição na oferta e por muitas vezes privatização dos serviços ambientais. Nos municípios de Campinas, Valinhos e, principalmente, Vinhedo a interferência no nível social andou par e passo com as questões voltadas ao meio ambiente onde a substituição das áreas agriculturáveis, por loteamentos, gerou gentrificação. Os pequenos produtores de outrora se transformaram em empregados domésticos e/ou caseiros nessa nova tipologia de apropriação da terra, e atrelada a essa modificação de função, no uso da terra, veio à mudança na forma como os serviços ambientais eram ofertados.

Ações como incorporação de vegetação exógena, desmatamento, privatização de áreas verdes e de corpos d'água, bem como uma possível contaminação de mananciais, causaram maiores impactos do que a agricultura que era praticada anteriormente. Economicamente, a instalação de loteamentos fechados nas áreas rurbanas levou para essas regiões classes sociais com maior poder aquisitivo, elevando assim a valoração do preço da terra. Entretanto, foi necessária uma contrapartida da municipalidade que teve que investir em infra-estrutura para essas áreas.

Apesar do crescente movimento atual para a compactação das cidades, o que se vê nas cidades brasileiras é que os loteamentos fechados ainda são uma constante, como pode ser observado na quantidade de lançamentos, que são ofertados na RMC a cada ano (Freitas, 2008; Silva, 2008), assim faz-se necessário que aspectos relacionados a oferta de serviços ambientais devam ser melhor analisados quando da instalação desses empreendimentos.

Além das ferramentas já em uso, como os Estudos de impacto ambiental- EIA e o consequente Relatório de Impacto Ambiental-RIMA, seria necessário também um levantamento da oferta dos serviços ambientais em suas quatro categorias (serviços, culturais, de abastecimento, de regulação e de apoio) e após essa análise deverão ser desenhadas soluções que permitam manter a oferta ou então melhorá-la ou equilibrá-la.

Aspectos como a manutenção do acesso aos serviços que o meio ambiente provém, são de extrema importância, porém para que tal processo seja incorporado aos loteamentos fechados é preciso que exista uma mudança de paradigma, onde o sentido de comunidade deve ser exacerbado indo de encontro com o a questão da exclusão que estes empreendimentos proporcionam. Serviços ambientais devem ser encarados como fundamentais a vida humana, por que interferem diretamente no bem-estar e na qualidade de vida das populações.

Ver o meio ambiente através dos serviços ambientais, que este nos proporciona, pode ser uma forma de visão contextualizada em conceitos oriundos da economia, como valor e preço, apontando que uma forma efetiva de manutenção dos sistemas humanos é o melhor aproveitamento daquilo que o ambiente nos oferece e para tanto essa oferta deve ser mantida.

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, R. O capital social dos territórios: repensando o desenvolvimento rural. In: **Economia Aplicada**, v. 4, n.2, abril/junho, 2000.

ACSELRALD, H. Discursos da sustentabilidade urbana. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. Campinas, n.1, maio de 1999.

ALBAGLI, S. Território e Territorialidade. In: LAGES, V.; BRAGA, C.; MORELLI, G.(org.s). **Território em movimento**: cultura e identidade como estratégia de inserção competitiva. Rio de Janeiro: Dumará /Brasília-DF: SEBRAE, 2004.

ALPHAVILLE URBANISMO - S.A. **Relatório de Sustentabilidade 2010**. Disponível em: <http://www.fundacaoalphaville.org.br/relatorios/anual2010/#/1/zoomed>. Acesso, 22 de outubro de 2011.

AM - Avaliação Ecológica do Milênio. **Ecosistemas e bem-estar humano**: Estrutura para avaliação. São Paulo: Senac, 2005.

AMENDOLA, G. **La Ciudad Postmoderna**: magia y miedo de la metrópolis contemporánea. Madrid: Celeste Ediciones, 2000.

ANDRADE, D. C.; ROMEIRO, A. R. Capital natural, serviços ecossistêmicos e sistema econômico: rumo a uma “Economia dos Ecosistemas”. In: **Texto para Discussão**. IE/UNICAMP. n. 159, maio 2009.

_____. Serviços ecossistêmicos e sua importância para o sistema econômico e o bem-estar humano. In: **Texto para Discussão**. IE/UNICAMP. n. 155, fev. 2009b.

ANDRADE, C. R. M de. **Barry Parker**: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo. Tese (doutorado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 1998.

ANDREOLI, C. V. Relações entre meio ambiente e saneamento. In: ANDREOLI, C. V.; MILLER, M. (Eds). **Gerenciamento do Saneamento em Comunidades Planejadas**. Série Cadernos Técnicos Alphaville, 1. São Paulo: Alphaville Urbanismo S.A., 2005.

ARENDIT, E. J. **Expansão Urbana em Campinas**: ocupação do solo, conseqüências sociais, atuação do Poder Público Municipal. Dissertação (mestrado), Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 1993.

ARRUDA, A. Ecologia e desenvolvimento: representações de especialistas em formação. In: SPINK, M. J. (org.). **O conhecimento no cotidiano**: as representações sociais na perspectiva da psicologia social. São Paulo: Brasiliense, 1993.

BASSANI, J. **As linguagens artísticas e a cidade**: cultura urbana no século XX. São Paulo: FormArte, 2003

BEAUJEU-GARNIER, J. **Geografia Urbana**. Lisboa. Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

BERMAM, M. **Tudo que é sólido desmancha no ar**. São Paulo: Companhia das Letras, 1987.

BHERING, I. G. A. ; MONTE-MÓR, R. L. M. Dinâmica do crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas. In: COSTA, H. S. M.(org.). **Novas periferias metropolitanas** - a expansão metropolitana em Belo Horizonte: Dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006.

BLAKELY, E; & SNYDER, M. **Fortess America**: Gated Communities in the United States. Washington, DC: Brookings Institutions Press/Lincoln Institute of Land Policy, 1997

BICUDO, P. M. Loteamentos Fechados e Condomínios Deitados. In: REIS, N.G(Coord.). **Brasil**: estudos sobre dispersão urbana. São Paulo: FAU/USP, 2007

BOLUND, P.; HUNHAMMAR, S. Ecosystem services in urban areas. In: **Ecological Economics**. n. 29, p-293–301. 1999. Disponível em: http://www.eve.ucdavis.edu/catoft/eve101/Protected/PDF/lit/Bolund_Hunhammer_1999.pdf

BORJA, J. ; CASTELLS, M. **Local y Global**: la gestión de las ciudades en la era da información. Madrid: UNCHS/Grupo Santillana de ediciones, 1997

BRAGA, T. M. **Belo Horizonte**: desafios da dimensão ambiental nas políticas urbanas. Tese (doutorado em Economia Aplicada) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2001

BRIGUENTI, E. C. **Uso de geoindicadores na avaliação da qualidade ambiental da Bacia do Ribeirão Anhumas, Campinas/SP**. Dissertação (Mestrado) Instituto de Geociências. Universidade Estadual de Campinas, 2005.

BUTTEL et al. (orgs.). **Sociological Theory and the Environment**: classical foundations, contemporary insights. Lanham: Rowman and Littlefield Publishers, 2002.

CALDEIRA, T. P. dos R. **Cidade de Muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP/Editora 34, 2000.

_____. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. In: **Novos Estudos CEBRAP**. n.17. março de 1997.

CANO, W.; BRANDÃO, C. A. (org.s). **A Região Metropolitana de Campinas**. Campinas: Editora da UNICAMP, 2002

CARDENAL, E. Cántico cósmico. In: CARDENAL, E. **Antología nueva Ernesto Cardenal**. Madrid: Trotta, SA, 1996.

CARMO, R. L. do; HOGAN, D. J. Questões ambientais e riscos na Região Metropolitana de Campinas. In: In: CUNHA, J. M. P. de; FONSECA, R. B.(coord.s). **Campinas Metropolitana: diversidades sócio-espaciais**. Campinas: NEPO/NESUR-UNICAMP, 2007

CARNEIRO, M. J. A questão rural-urbano, dicotomia versus continuum. In: **Projeto Rurbano**, 1998.

CARRIÓN, F. Ciudad y Centros Históricos: Centros Históricos y actores patrimoniales. In: BALBO,M.; JÓRDAN, R.; SIMIONI,D. **La Ciudad Inclusiva**. Santiago de Chile: CEPAL/Cooperazione Italiana, 2003.

CASSETI, V. **Ambiente e apropriação do relevo**. São Paulo: Contexto, 1991.

CASTELLS. M. **La Ciudad Informacional**: Tecnologias de información, reestructuración económica e el proceso urbano-regional. Madrid: Alianza editorial, 1995

COSTANZA, R., D'ARGE, R., DE GROOT, R.S., FARBER, S., GRASSO, M., HANNON, B., LIMBURG, K., NAEEM, S., O'NEILL, R.V., PARUELO, J., RASKIN, R.G., SUTTON, P., VAN DEN BELT, M., . The value of the world's ecosystem services and natural capital. In: **Nature** .n. 387, 253-260, 1997.

CORAGGIO, J. L. **Territórios em transición y la planificación regional em América Latina**. Quito: Ciudad, 1987.

CORRÊA, R. L. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

COSTA, H. S. de M. Natureza. Desenvolvimento urbano sustentável: uma contradição de termos? In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. Recife, n.2. maio, 2000

_____. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In: MENDONÇA, J. G. de ; GODINHO, M. H. de L. (orgs.). **População, espaço e gestão na metrópole**: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: PUCMINAS/PRONEX/Observatório das Metrôpoles, 2003.

COSTA, H. S. de M. (org.). **Novas periferias metropolitanas**- a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especialidades do Eixo Sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006

COSTA; PEIXOTO, M. C. D. Dinâmica imobiliária e regulação ambiental: uma discussão a partir do eixo-sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Revista Brasileira de Estudos de População**. Vol 24, n .2, São Paulo, jul/dez. 2007

DALY, Herman E.; FARLEY, Joshua. **Ecological Economics**: Principles and applications. Washington: Island Press, 2004

DAILY, G. E. **Nature's Services**: Societal Dependence on Natural Ecosystems. Washington: Island Press, 1997.

_____. Management objectives for the protection of ecosystem services. In: **Environmental Science & Policy** . V . 3. pp 333–339. 2000

DEBORD, G. **A Sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997. Disponível em: http://www.geocities.com/jneves_2000/debord.htm, 2008

DE GROOT, R.S., WILSON, M.A.; BOUMANS, R.M.J. A typology for the classification, description, and valuation of ecosystem functions, goods and services. In: **Ecological Economics** . n.41,p-393-408, 2002.

DEMANTOVA, G.C. **Redes Técnicas Ambientais**: diversidade e conexão entre pessoas e Lugares. Tese (doutorado em Engenharia Civil, área de concentração saneamento e ambiente), Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, 2009.

DUARTE, R. G. O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do rio de janeiro e suas perspectivas. In: **Scripta Nova**-revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, n. 194 (44), 1 de agosto de 2005. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/nova.htm>

DURKHEIM, E. **Sociologia y Filosofia**. Buenos Aires: Miño y Dávila editores, 2000.

ESCORZA, R. **A Urbanização do Rural**: condomínios horizontais em Vinhedo/SP. Dissertação (mestrado) Centro de Ciências Exatas e Ambientais e de Tecnologias, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2003.

ESPINDOLA, H. S.. Transitividade entre história-espço e história-natureza... In: XXIV Simpósio Nacional de História, 2007, São Leopoldo. **Anais** - XXIV Simpósio Nacional de História. São Leopoldo: UNISINOS, 2007. v. único. p. 1-8.

FERREIRA, L. **A questão ambiental**. Campinas: Boitempo Editorial, 1998.

FISHMAN, R. **Bougeois Utopia**. The rise and fall of suburbia. New York: Barie Books, 1987.

FRANCO, M. de A. R. **Desenho Ambiental**. Uma introdução à Arquitetura de Paisagem como Paradigma Ecológico. São Paulo: AnnaBlume/FAPESP, 2000.

FRAISOLI, C. **A Valorização do Espaço e Fragilidade Ambiental**: o caso da construção do meio ambiente urbano da Bacia do córrego Santo Antonio, Mogi Mirim-SP. Dissertação (mestrado). Departamento de Geografia, Instituto de Geociências, UNICAMP, Campinas, 2005.

FREITAS, E. L. H. de. **Loteamentos Fechados**. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração Habitat). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2008.

GLASS, Ruth. **London**: aspects of change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

GONÇALVES, J. C. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos**: um estudo de caso. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente) Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2002

GONÇALVES, M. F. **As engrenagens da locomotiva**: ensaio sobre a formação urbana paulista. Tese (doutorado), Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Universidade Estadual de Campinas, 1998.

GONZALEZ, A. M. G.O. **Modelo de simulação dinâmica para valoração ecológica de serviços ecossistêmicos hídricos nas bacias hidrográficas dos rios Piracicaba, Capivari e Jundáí**. Tese (doutorado) Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz, Universidade de São Paulo, 2010.

GRANT, J.; MITTELSTEADT, L. Types of gated communities. In: **Environment and Planning B: Planning and Design**. V.31. 2004.

HADER, I. C. F. **Inventário quali - quantitativo da arborização e infra-estrutura das praças da cidade de Vinhedo – SP**. Dissertação (mestrado), Escola superior de agricultura Luiz de Queiroz, Universidade de São Paulo, Piracicaba, 2002.

HAYDEN, D. **Building Suburbia**: greens fields and urban growth 1820-2000. New York: Pantheon Books, 2003.

HARVEY, D. **Justice, nature and geography of difference**. Oxford: Blackwell Publisher, 1999.

HOWARD, E. **Cidades-Jardins de Amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

HUETING, R., REIJNDERS, L., de BOER, B., LAMBOOY, J., JANSEN, H. The concept of environmental function and its valuation. In: **Ecological Economics**. n. 25, p-31-35. 1998.

IAC - INSTITUTO AGRONÔMICO DE CAMPINAS. **Projeto Anhumas**. Disponível em <http://www.iac.sp.gov.br/ProjetoAnhumas/index.htm>. Acesso em 03 de novembro de 2011.

IBASE - Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas. **Conflitos sociais e meio ambiente**: desafios políticos e conceituais. Rio de Janeiro: IBASE, 1995.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Dados do Censo 2010 publicados no Diário Oficial da União do dia 04/11/2010.** Disponível em http://www.censo2010.ibge.gov.br/dados_divulgados/index.php. Acesso março, 2011.

JACOBS, J. **La economía de las ciudades.** Barcelona: Península, 1971.

JACQUES, P. B. Patrimônio Cultural Urbano: espetáculo contemporâneo?. In: **Revista de Urbanismo e Arquitetura.** V, 6, n. 1, 2003. p.32-39. Disponível em: <http://www.repositorio.ufba.br/ri/bitstream/123456789/1368/1/3229-7519-1-PB.pdf>

LAGO, L.C. **A lógica segregadora na metrópole brasileira:** novas teses sobre antigos processos. Cadernos IPPUR, ano XVI, n .1, jan-jul, 2002, p.155-176.

LEFÈBVRE, H. **El derecho a la ciudad .** Barcelona: Península, 1978.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, O. et al. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

_____. **Brasil, Cidades:** alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARINI, C. Loteamentos fechados. **Jus Navigandi,** Teresina, ano 4, n. 42, jun. 2000. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=582>. Acesso em: 08 out. 2008.

MARQUES, J. F. ; COMUNE, A. R. . A teoria neoclássica e a valoração ambiental. In: ROMEIRO, A. R. ; REYDON, B. P. ; LEONARDI, M. L. A. (org.). **Economia do Meio Ambiente:** teoria, política e a gestão de espaços regionais. Campinas: UNICAMP. IE, 2001

MAY, P. H. ; VEIGA NETO, F. C ; DENARDIN, V. ; LOUREIRO, W . O ICMS-Ecológico; Respostas ao nível municipal no Paraná e Minas Gerais, Brasil. In: PAGIOLA, S.; BISHOP, J.; LANDELL-MILLS, N. (Org.). **Mercados para serviços ecossistêmicos:** Instrumentos econômicos para conservação e desenvolvimento. 1 ed. Rio de Janeiro: Instituto Rede Brasileira Agroflorestal - REBRAAF, 2005, v. 1, p. 98-110.

MAYER, M. **The shifting local political system in European cities**. Brighton: University of Sussex, 1992.

MENDONÇA, J. G. de ; PERPÉTUO, I. H. O. A metrópole belo-horizontina em expansão: periferização da riqueza ou polarização social?. In: COSTA, H.S. (org.). **Novas periferias metropolitanas**- a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especialidades do Eixo Sul. Belo Horizonte: C/Arte, 2006

MEIRELLES, H. L. Loteamento Fechado. In: **Revista de Direito Imobiliário** nº 9 - IRIB - janeiro-junho de 1982, São Paulo.

MIGLIORANZA, E. **Condomínios fechados**: Localizações de pendularidade. Um estudo de caso no município de Valinhos, SP. Dissertação (Mestrado em Demografia), Departamento de Sociologia do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, 2005

MIGLIORANZA, E; CUNHA, J. M. P da. Valinhos: um novo padrão de cidade dormitório?. In: CUNHA, J. M. P. da. **Novas Metrôpoles Paulistas**: População, vulnerabilidade e segregação. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2006. p.539-560.

MIRANDA, Z. A. I. de. **A incorporação de áreas rurais às cidades**: um estudo de caso sobre Campinas, SP. Tese (doutorado), Instituto de Economia. UNICAMP, 2002.

MOGIN, O. **A condição urbana**: a cidade na era da globalização. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

MOLINO, D.B. **Laudo de caracterização ambiental**: loteamento fechado Village de Sans Souci. Valinhos, 2010. Disponível em:
<http://www.valinhos.sp.gov.br/portarquivos/planejamento/laudos/laudo8012.pdf>

MONTENEGRO, M. H. F. O desafio do saneamento no Brasil e o papel das comunidades organizadas. In: ANDREOLI, C. V.; MILLER, M. (Eds). **Gerenciamento do Saneamento em Comunidades Planejadas**. Série Cadernos Técnicos ALphaville, 1. São Paulo: Alphaville Urbanismo S.A., 2005.

MORIN, E. **El paradigma perdido**: ensayo de bioantropologia. Barcelona: Kairos, 1973.

MUMFORD, L. **Cidade na História**: suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo: Martins Fontes, 1998. 4.ed.

NAÇÕES UNIDAS. **Investindo no desenvolvimento**: um plano prático para atingir os objetivos de desenvolvimento do milênio. Nova Iorque: Nações Unidas, 2005.

NEPO - Núcleo de Estudos de População. **Atlas da Região Metropolitana de Campinas**. Disponível em: http://www.nepo.unicamp.br/vulnerabilidade/atlas/atlas_RMC/indice.htm. Acesso 31 outubro de 2011

OLIVEIRA, A. L. M. **Estudo Analítico e Fenomenológico dos Loteamentos Fechados na Cidade de São José dos Campos**. Dissertação (Mestrado), Universidade do Vale do Paraíba. 1997.

OJIMA, R. **Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras**: Elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental. Tese (doutorado), Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas, 2007.

OTTONI, D. A. B. Introdução. In. HOWARD, E. **Cidades-Jardins de Amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

PIRES, A. **De rocinha aos enclaves**: figurações do rural em Vinhedo, SP. Tese (doutorado em Ciências Sociais), Universidade Estadual de Campinas, 2004.

PIRES, M. **Morar na metrópole**: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas. Tese (doutorado em Geografia), Instituto de Geografia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. **Plano Diretor 2006**. Campinas: Prefeitura Municipal de Campinas: Campinas, 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS. **Plano Diretor III**. Valinhos: Prefeitura Municipal, 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO. **Plano Diretor Participativo de Vinhedo**. Vinhedo: Prefeitura Municipal, 2007

REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RODRIGUES, V. L. G. S. O Novo Rural e as novas organizações. In: RODRIGUES, V. L. G. S. **Urbanização e ruralidade**: os condomínios e os conselhos de desenvolvimento municipal. Brasília: MDA, 2009.272p.

RYKWERT, J. **A Sedução do Lugar**: a história e o futuro da Cidade. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

SANTOS, J. C. F. Políticas espaciais de requalificação urbana na área central do Rio de Janeiro: nova estética da desintegração local e espetáculo da projeção global. In: **Scripta Nova**: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, v. 9, n. 194, agosto, 2005.

SANTOS e SILVEIRA, M. L. **O Brasil**: território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANASA - Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A. **Tratamento de água**. Disponível em: <http://www.sanasa.com.br/>. Acesso: 02 de novembro de 2011.

SCIOTA, A. A. **Urbanização e apropriação de espaço**: subsídio para o planejamento de Valinhos. Dissertação (Mestrado), Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. 2002.

SEMEGHINI, U. C. **Gestão Metropolitana, possibilidades e limites**: a experiência de Campinas. Tese (Doutorado), Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2006.

SETZ, E. Z. F.; KAMIMURA, K. H. Estudos de Fauna de vertebrados do ribeirão das Anhumas. In. Relatório **Projeto Anhumas**, IAC, 2006.

SILVA, P.C. da. **Tecnologias Urbanas e Migrações de Elites no Brasil**: Condomínio Terras de São José. Dissertação (Mestrado em Educação), Faculdade de Educação. Universidade Estadual de Campinas, 2001.

SILVA, P.F.F. da. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)**. Dissertação (Mestrado), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

SJOBERG, Gideon. Origem e evolução das cidades. In: DAVIS, Kingsley et al. **Cidades**: a urbanização da humanidade. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.

SMITH, N. **The New Urban Frontier** - Gentrification and the Revanchist City. New York: Routledge, 1996

SOUZA, M. A. O novo Brasil: integração ou fragmentação. In: GONÇALVES, M. F. (org.). **O Novo Brasil Urbano**: impasses, dilemas, perspectivas. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

SOUZA, J. (Não) reconhecimento e subcidadania ou o que é afinal “ser gente”? . **Lua Nova-Revista de Cultura e Política**, n°. 59, pp.51-74, São Paulo, 2003. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ln/n59/a03n59.pdf>.

SWYNGEDOUW, E. A cidade como híbrido: natureza, sociedade e “urbanização cyborg”. In: ACSELRAD, H.(org.). **A duração das cidades**: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: DP& A/CREA-RJ, 2001.

VALVERDE, S. R. **As plantações de eucalipto no Brasil**. Disponível em: http://www.ciflorestas.com.br/arquivos/doc_as_brasil_31441.pdf, acesso em 02 de novembro de 2011

VITAL, M. H. F. Impacto Ambiental de Florestas de Eucalipto. In: **Revista do BNDES**. Rio de Janeiro. v. 14. n. 28. p. 235-276. Dezembro de 2007.

WBCSD-World Business Council for Sustainable Development. **Avaliação empresarial dos serviços dos ecossistemas**. Genebra, 16 de dezembro de 2008. Disponível em: <http://www.wbcsd.org/web/publications/ESR-Portuguese.pdf>. Acesso: 8 de setembro de 2011.

WESTERN RESOURCES ADVOCATES. **Smart Water**: a comparative study of urban water use across the southwest. Boulder: Western Resource Advocates, 2003. Disponível em: <http://www.westernresourcesadvocates.org>.

WILLIAMS, R. **O Campo e a Cidade na história e na literatura**. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

WOLFF, S. F. S. **Jardim América**: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura. São Paulo: EDUSP/Imprensa Oficial, 2001

ZUKIN, S. **Landscapes of Power**: from Detroit to Disney World. Berkeley: University of California Press, 1993.