



A inserção de centros comerciais na periferia consolidada no eixo Noroeste de Campinas/SP: um estudo sobre o Parque das Bandeiras

Mayra Abboudi Brasco e Profa. Dra. Cristina de Campos

Resumo

Shopping centers geralmente são construídos em locais distantes dos centros das cidades, em grandes áreas verdes e próximos a vias de fácil acesso. E ao serem inseridos nestes locais, vê-se junto com eles serem criados outros empreendimentos do setor imobiliário, devido ao fato de que são empreendimentos que se constituem em centralidades e aumentam o preço da terra urbana imediatamente. Esta forma de produção e valorização do espaço urbano em áreas periféricas, leva a sobreposição de novas formas de produção do espaço onde antes a precariedade de infraestrutura urbana e a autoconstrução sempre foram características marcantes. Com o intuito investigativo, o projeto de iniciação científica se propôs a analisar como a inserção do Shopping Parque das Bandeiras levou a outros empreendimentos imobiliários (novos loteamentos e condomínios fechados), na Avenida John Boyd Dunlop, também denominada por eixo Noroeste nos trabalhos acadêmicos recentes. Para isso, foi realizada uma revisão bibliográfica sobre urbanização, planejamento de Campinas, shoppings centers, centralidades e valorização imobiliária. Para a coleta de dados, foram necessárias consultas em protocolos na Prefeitura Municipal de Campinas, no Acervo Municipal, em notícias, reportagens e na análise dos Planos Diretores de Campinas (2006 e 2018).

Palavras-chave:

Periferização de Campinas/SP; centros comerciais; periferia consolidada.

Introdução

Dentro do processo de urbanização, vemos cidades se comportando como empresas, que Santos (2009 [1978]) caracterizou como sendo característica marcante da metrópole corporativa e fragmentada: produção do espaço urbano com vazios estratégicos, esperando a valorização do entorno para se transformarem em empreendimentos – se configurando em vetores de expansão imobiliária; investimentos em infraestrutura em locais privilegiados; isenção de impostos para novos empreendimentos; investimentos em áreas centrais levando à ondas de periferização; políticas de planejamento para atividades hegemônicas ao invés de políticas territoriais que proporcionem qualidade de vida e direito à cidade a todos.

Nesse espectro de planejamento territorial e urbanização corporativa, *shopping centers* têm importante função de valorização da terra urbana porque criam centralidades imediatas e trazem consigo a rentabilidade para a criação de outros empreendimentos ao seu redor.

Shopping centers são construídos em áreas não ocupadas, distantes do centro, próximos a vias de fácil acesso (como grandes avenidas e rodovias), justamente por serem áreas com custo de terreno barato e por facilitar o fluxo de mercadorias e pessoas (Pintaudi, 1992). E ao serem construídos – mesmo quando se instalam em áreas periféricas

e pobres, um fenômeno dos últimos anos no país – eles geram valorização imobiliária imediata.

A partir desta perspectiva, o projeto de Iniciação Científica analisou e expôs como a dinâmica de inserção dos shopping centers modificam as regiões em que se inserem, valorizando a terra urbana, tornando-se centralidades comerciais e a sua relação com o mercado imobiliário avançando sobre os vazios urbanos. Tomando como estudo de caso o eixo Noroeste (avenida John Boyd Dunlop), que atualmente recebe investimentos do setor imobiliário e em infraestrutura, com a construção do corredor de ônibus BRT (*Bus Rapid Transport*).

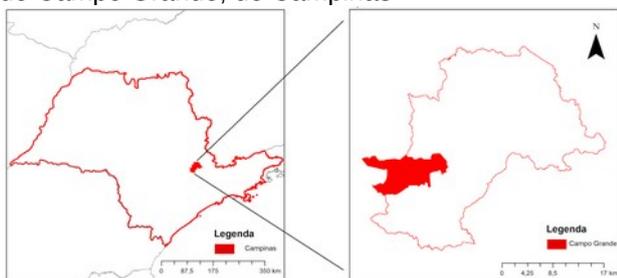
Para investigar como se deu a implementação dos centros comerciais e novos empreendimentos imobiliários foram consultados protocolos na Prefeitura Municipal de Campinas e no Acervo do Arquivo Municipal, os Planos Diretores de Campinas (2006 e 2018), notícias e reportagens em portais eletrônicos e realizados trabalhos de campo. Além disso, foi necessária uma revisão bibliográfica sobre a região Noroeste, o planejamento de Campinas, sobre urbanização, centralidades, shopping centers e valorização imobiliária.

Neste resumo de pesquisa serão apresentados alguns dos resultados da Iniciação Científica desenvolvida em 2018, mas com alguns dados atualizados e de novos empreendimentos.

Resultados e Discussão

Tradicionalmente a região Noroeste de Campinas (Figura 1), onde está localizado o distrito do Campo Grande, é o local de moradia da população pobre, caracterizada por problemas de infraestrutura básica e no direito à cidade (LEFEBVRE, 2008 [1968]). A sua principal via de acesso às demais regiões da cidade é a avenida John Boyd Dunlop (onde está localizado o Shopping Parque das Bandeiras), que é a maior avenida do município, com 13 km de extensão e onde circulam todos os dias 59,5 mil veículos (Martins, 2011; Pereira, 2016).

Figura 1. A localização da região Noroeste, distrito do Campo Grande, de Campinas



Fonte: IBGE, 2019; Prefeitura Municipal de Campinas, 2019. Elaborado pela autora.

Martins (2011) apontou em sua dissertação, que analisou o contexto urbano da Casa de Cultura Fazenda Roseira (localizada na Avenida John Boyd Dunlop, ao lado do Residencial Praticidade), que novos empreendimentos imobiliários começaram a surgir na região antes mesmo do Plano Diretor de Campinas de 2006. Nos anos 1990, a região Noroeste já era alvo de expansão urbana, mas, com o PD-06 (primeira vez em que o Campo Grande – final da região Noroeste – foi mapeada e planejada por um Plano Diretor) os investimentos do setor imobiliário aumentaram absurdamente (COPOLA, 2016).

Ao realizar a pesquisa em protocolos, nos Planos Diretores, em notícias e reportagens foi identificada uma sequência de eventos que proporcionaram a configuração espacial que temos atualmente no entorno do Shopping Parque das Bandeiras (Figura 3):

- Plano Diretor de Campinas de 2006 (PD-06);
- Dois novos loteamentos (Fotografia 1) – Residencial Parque da Fazenda em 2007 e Jardim Ibirapuera em 2010 (CAMPINAS, 2007; 2010);
- Construção do Shopping Parque das Bandeiras (Figura 2) em 2009, com inauguração em 2012;
- Três novos condomínios verticais Residencial Praticidade (na área do Residencial Parque da Fazenda), Cury Dez Parque das Bandeiras (em frente ao

Praticidade) e o Alto do Ibirapuera (no Jardim Ibirapuera);

- Projeto de ônibus de corredor BRT (*Bus Rapid Transport*) em 2015 (Fotografia 2);
- Plano Diretor de Campinas de 2018 (PD-18), com aumento do perímetro urbano e novo zoneamento;
- Plano de Uso e Ocupação do Solo (2018);
- Residencial Bela Aliança Bairro & Parque (CAMPINAS, 2019) que terá como contrapartida o Parque Natural Municipal do Campo Grande, que foi instituído em 2011 (Circuito de Notícias, 2019).

Fotografia 1. Bairro Jardim Ibirapuera, avenida John Boyd Dunlop e condomínio vertical no Residencial Parque da Fazenda (em 2018)



Fonte: Brasco, 2018.

Figura 2. Fotografia aérea do Shopping Parque das Bandeiras



Fonte: PH2 Filmagens Aéreas, 2016.

A Figura 3, uma imagem de satélite da região de entorno do Shopping Parque das Bandeiras, pode ser comparada com o mapa da Figura 4. O mapa mostra um grande vazio urbano ao lado do Shopping Parque das Bandeiras (ponto roxo), que agora é o Residencial Bela Aliança Bairro & Parque, que tem atrás uma área verde, que será o Parque Natural Municipal do Campo Grande.

O mapa é baseado em dados de uso e ocupação do solo de 2015. Mas, em 2018, quando a iniciação científica foi finalizada, já estava em andamento o novo loteamento, ou seja, em menos de três anos. Nesse curto período um vazio urbano maior que o do shopping center se tornou um loteamento que terá um parque como contrapartida (aumentando ainda mais a valorização imobiliária do empreendimento, pois uma casa ao lado de mata

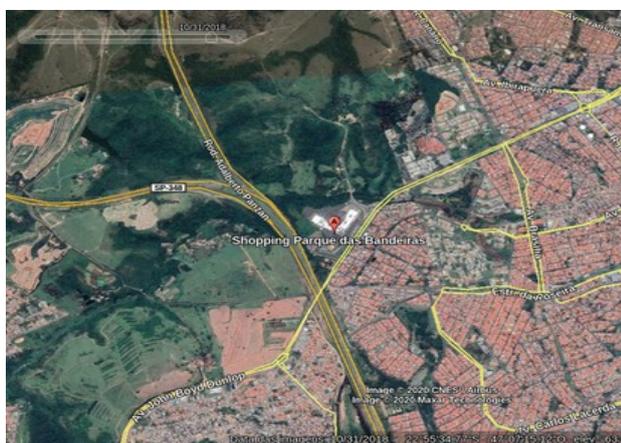
nativa é um atrativo importante para o setor imobiliário).

Fotografia 2. Corredor de ônibus BRT



Brasco, 2019.

Figura 3. Entorno do Shopping Parque das Bandeiras em 2018



Fonte: Google Earth, 2020.

O mapa da Figura 4, como já dito, é do uso e ocupação do solo de 2015. Sob ele foi colocado o macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor Estratégico de Campinas de 2018 (PD-18). Afinal, muitas das novas ações e investimentos foram atualizados com novo PD-18.

Entretanto, também é necessário compreender o Plano Diretor de 2006 (PD-06). O planejamento instituído compreendia nove macrozonas. E as macrozonas concernentes às da região de estudo eram a 4 e a 5.

A Macrozona 4 (MZ-4), chamada Área de Urbanização Prioritária compreendia as áreas centrais da cidade, mas também porções da periferia, como a área do Shopping Parque das Bandeiras e dos novos loteamentos apresentados antes. A MZ-4 tinha como objetivos: maior consolidação urbana, melhorias em infraestrutura e criação de subcentralidades. E o restante da região Noroeste estava na Macrozona 5 (MZ-5), chamada Área Prioritária de Requalificação, entendida como uma área muito degradada ambientalmente, com carência de infraestrutura e que demanda mais atenção neste sentido. Tinha como objetivos a recuperação ambiental, estruturação urbana e proporcionar atividades mistas e unidades

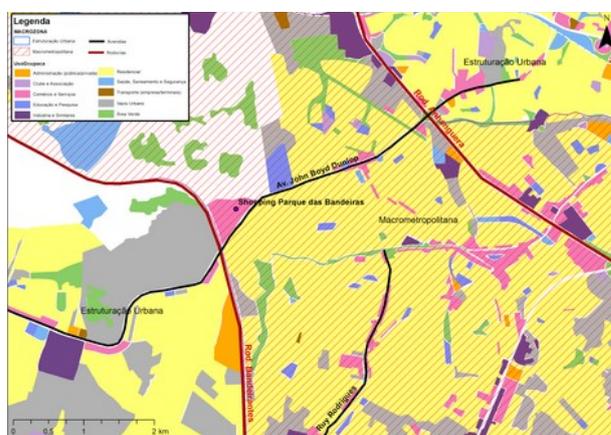
habitacionais (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006).

Os novos empreendimentos estão em consonância com as diretrizes das macrozonas do PD-06: construção de um shopping center (configurando uma nova subcentralidade) e a construção corredor de ônibus BRT na MZ-4; assim como o parque municipal na MZ-5.

Já o PD-18 trouxe um novo tipo de planejamento. Com apenas 4 macrozonas, o “mosaico” do planejamento foi completamente transformado (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2018).

No mapa temos as duas macrozonas da região: Macrometropolitana (hachurada em vermelho) e a Estruturação Urbana (sem hachura).

Figura 4. Uso e ocupação do solo na região de entorno do Shopping Parque das Bandeiras em 2015 e o macrozoneamento do Plano Diretor de 2018



Fonte: FUPAM; Prefeitura Municipal de Campinas.¹
Elaborado por Brasco, 2019.

Com essas diretrizes e o novo planejamento para a região, percebe-se que apesar de ser periférica, não é mais um periferia nos moldes conhecidos: totalmente carente de infraestrutura urbana e abandonada pelo poder público.

Vê-se no mapa que mesmo tendo a maior área como residencial (cor amarela), indústrias (roxo), comércio (rosa), equipamentos de saúde educação (azul claro) e alguns pontos de lazer e cultura (ilíás). E apesar de alguns vazios urbanos (cinza) e áreas verdes, o entorno do empreendimento não é uma área periférica extremamente carente. Saraiva (2008), ao estudar Itaquera em São Paulo, caracterizou-a como uma periferia consolidada, ao ponto de hoje conter ainda mais equipamentos de cultura e lazer que a região apresentada no mapa. Ao analisar as diretrizes das duas macrozonas que estão presentes na região de estudo, percebe-se que existe uma intenção de transformar esta área.

¹Dados de uso e ocupação do solo provenientes de levantamento realizado pela Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente (FUPAM) para a Prefeitura Municipal de Campinas durante a elaboração do Plano Diretor de 2018. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br>. Acesso em set 2020.

A Macrozona Macrometropolitana (onde está o Shopping Center) compreende também a região do Aeroporto de Viracopos e da Unicamp/Ciatec. Ela tem como principais objetivos promover a “urbanização de caráter macrometropolitano”, “incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas relevantes, especialmente ao longo das estruturas rodoviárias”, “incentivar transformações estruturais nos padrões de uso e ocupação do solo” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2018). Ao incentivar “atividades econômicas relevantes”, percebe-se que o planejamento territorial almejado pelo PD-18 está totalmente de encontro com o que Santos (2009 [1978]) fala sobre a metrópole corporativa fragmentada: a cidade se porta como uma empresa. As atividades econômicas relevantes devem ser incentivadas. Quais são relevantes e quais não são? Qual é o critério para definir as atividades econômicas?

As diretrizes de planejamento estão totalmente em acordo com o que está sendo implementado nela desde então: o Shopping Parque das Bandeiras, o incentivo para a conexão da Avenida John Boyd Dunlop com a Rodovia dos Bandeirantes (Fotografia 3) e construção do corredor de ônibus BRT (Fotografia 2). E agora, o projeto de expansão do shopping center (Figura 5), que contará com centro de convenções, duas torres de escritórios, duas torres com fins hoteleiros e outras duas com uso corporativo.

Figura 5. Projeto de ampliação do Shopping Parque das Bandeiras



Fonte: Protocolo do Shopping Parque das Bandeiras. Prefeitura Municipal de Campinas, 2018.

A Macrozona de Estruturação Urbana conta com os principais objetivos de “valorizar e ampliar as áreas públicas, promover a ocupação das áreas vagas e a qualificação das áreas vulneráveis sob os aspectos socioeconômico, urbanístico ou ambiental”, “incentivar uso misto”, “fomentar centralidades” e “promover adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2018).

Conforme observa-se no mapa apresentado anteriormente, há a presença vazios urbanos extensos e que deverão ser “ocupados”, de acordo com a diretriz do PD-18. Um deles agora é o Residencial Bela Aliança Bairro & Parque.

Fotografia 3. Rodovia dos Bandeirantes ao lado do shopping center



Brasco, 2018.

É perceptível uma sequência de eventos que levam à valorização do preço da terra urbana, destacados no início do texto. Desde o Plano Diretor de 2006 até o último loteamento. Villaça (1998) ao estudar o espaço intraurbano faz importante reflexão sobre a valorização da terra urbana: a terra urbana é antes de tudo terra-localização, o valor da terra urbana é calculado pela sua localização (proximidade com vias de acesso, infraestrutura básica, estabelecimentos comerciais); antes uma terra possuía sua valorização a partir de atributos naturais, já atualmente, a valorização é criada. A construção de empreendimentos, como o Shopping Parque das Bandeiras, gera valorização automática por meio dessa forma de quantificar o preço da terra urbana.

Conclusão

O planejamento para a ocupação do solo ao longo do eixo Noroeste da cidade está em consonância com o setor imobiliário. As medidas que estão sendo tomadas pelo poder público e pelo setor privado estão transformando a região (que até 2006 nem era mapeada pelo planejamento municipal) em um novo potencial para novos empreendimentos para classes em ascensão: comércios e lojas de artigos específicos, como franquias de *fast food*, novos hipermercados, condomínios fechados, entre outros; que acarretarão em aumento do custo de vida na região e a possível expulsão gradativa da população que não conseguirá se manter nela. Como consequências positivas, podemos destacar o aumento de empregos e novas habitações. Mas o questionamento que surge é: os empregos gerados na construção do *shopping center*, do hipermercado e franquias será capaz de atender as demandas da população e superar a carência de oportunidades nesta região periférica ou ocorrerá somente valorização imobiliária? A população que demanda por moradia digna

conseguirá comprar a moradia nos novos loteamentos e apartamento valorizados?

Referências Bibliográficas

CAMPINAS. Decreto nº 15.961 de 24 de agosto de 2007. Aprova os planos de arruamento e loteamento da gleba de terras designada por gleba B-2, desmembrada da Fazenda Roseira, objeto de matrícula nº 9935 do 3º cartório de registro de imóveis, com área de 529.859,69 m², de propriedade de Fazenda Roseira Agro-Industrial e Comercial Ltda., denominado "Residencial Parque da Fazenda". **Diário Oficial Municipal**: nº 9.236, ano XXXVII, p. 1, 2007.

CAMPINAS. Decreto Nº 17.025 de 22 de março de 2010. Aprova os Planos de Arruamento e Loteamento da Gleba de terras designada por Gleba 16, quarteirão 30.020, oriundo da unificação das Glebas 16 e 16-B, localizada na Granja Nova Taquaral, também conhecida por Sítio Bonfim, bairro Campo Grande, nesta cidade, objeto da matrícula nº 151.828 do 3º C.R.I., de propriedade de L.B.J. Comércio e Participações Ltda., situado entre a Avenida John Boyd Dunlop, Pucc – Campus II, Gleba 16A e Jardim Londres, denominado "Jardim Ibirapuera". **Diário Oficial Municipal**: nº 9.859, ano XL, p. 1, 2010.

CAMPINAS. Decreto nº 20.246 de 20 de março de 2019. Aprova os planos de arruamento e loteamento da gleba 01 (Fazenda Bela Aliança) do quarteirão 5690 do Cadastro Municipal, objeto da matrícula 16.462 do 3º Serviço de Registro de Imóveis, pertencente ao Código Cartográfico nº 3342.53.88.0001.00000, de propriedade da Montante Incorporações Ltda., denominado "Residencial Bela Aliança". **Diário Oficial Municipal**: nº 12.044, ano XLVIII, p. 1, 2019.

Circuito de Notícias. **Bela Aliança Bairro e Parque é lançado em Campinas**: na av. John Boyd Dunlop, o empreendimento traz um novo planejamento de bairro combinado com preservação ambiental. 28 de setembro de 2019. Disponível em: <https://www.circuitodenoticias.com.br/noticia/10303/bela-alianca-bairro-e-parque-e-lancado-em-campinas>. Acesso em 22 jul 2020.

COPOLA, P. **Políticas de Planejamento Urbano na Cidade de Campinas: um estudo de caso**

sobre o bairro Cidade Satélite Íris. 90f. Trabalho de conclusão de curso (Geografia) - Instituto de Geociências, Univesidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, 2016.

LEFEBVRE, H. **O direito a cidade**. 5.ed. [1ª edição 1968]. São Paulo, SP: Centauro, 2008.

MARTINS, A. **Requalificação urbana**: a Fazenda Roseira e a Comunidade Jongo Dito Ribeiro – Campinas/SP. 310f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Centro de Ciências Exatas, Ambientais e Tecnológicas, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, SP, 2011.

PEREIRA, S. **Motorista aprova novo viaduto da av. John Boyd Dunlop**. Disponível em: < http://correio.rac.com.br/_conteudo/2016/08/campinas_e_rmc/441860-motorista-aprova-novo-viaduto-da-av-john-boyd.html >. Acesso em 14 abr 2017.

PINTAUDI, S. **O shopping center no Brasil**: condições de surgimento e estratégias de localização. In: Pintaudi, S.; Frúgoli Jr., H. *Shopping Centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras*. São Paulo, SP: UNESP, 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (PMC). Lei Complementar Nº 15 de 27 de Dezembro de 2006: **Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Campinas**. Campinas: 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (PMC). Lei Complementar Nº 57/2017: **Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas**. Campinas: 2018.

SARAIVA, C. **A Periferia Consolidada em São Paulo: categoria e realidade em construção**. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Dissertação de Mestrado, 2008.

SANTOS, M. **Metrópole Corporativa Fragmentada**. São Paulo: Edusp, 2ª edição, 2009 [1978].

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Editoria Studio Nobel, 1998.

Agradecimentos

Ao Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica da Unicamp e ao CNPq, sem os quais a pesquisa no país seria imensamente prejudicada.