

GEOGRAFIA ECONÔMICA DA METRÓPOLE: UM ESTUDO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO NOS PRINCIPAIS EIXOS DE EXPANSÃO URBANA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS (SP)

Instituto de Geociências
 Universidade Estadual de Campinas
 Agência Financiadora: PIBIC / CNPq

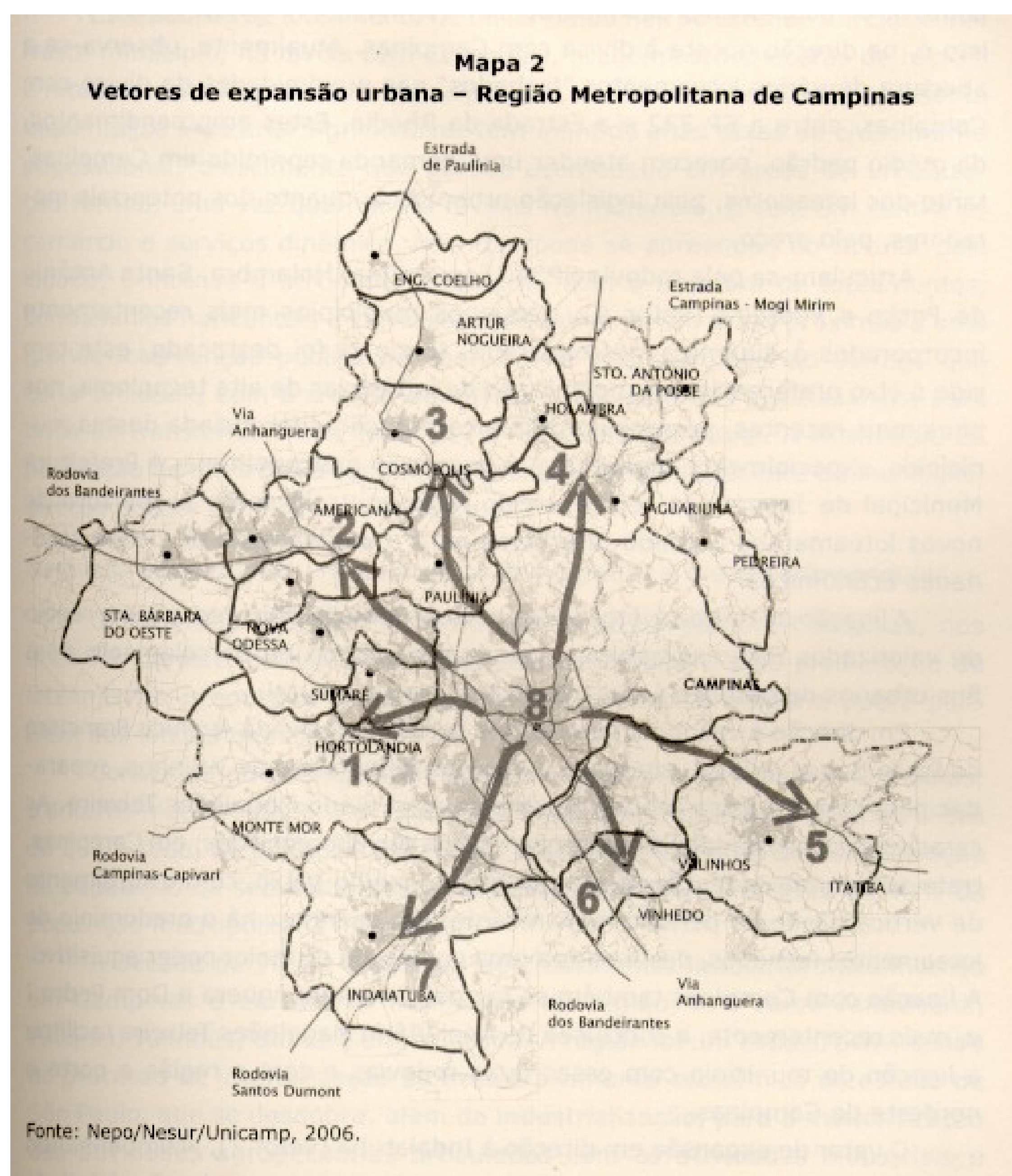
Aluno: Guilherme Ferreira dos Santos

email: geoguima@gmail.com

Orientador: Profª Drª. Claudete de Castro Silva Vitte

email: clavitte@unicamp.br

Palavras-chave: Região Metropolitana de Campinas - Eixos de expansão urbana - Mercado imobiliário



Fonte: (CAIADO e PIRES, 2006: 283)

Introdução:

A Região Metropolitana de Campinas, instituída em 2000, é conhecida como uma área estratégica no mundo dos negócios. Apresenta um parque industrial diversificado, uma rede de comércio e serviços bastante dinâmica. É conhecida como um pólo de excelência em pesquisa científica e tecnológica e dispõe de moderna infra-estrutura produtiva e um cenário de contrastes, se por um lado abriga algumas "ilhas de prosperidade", municípios com alto padrão de renda e consumo e indicadores de qualidade de vida significativos, por outro, apresenta diversos problemas sociais e possui uma marcante segregação sócio-espacial.

A literatura sobre metrópoles aponta para o fenômeno da dispersão, entendido como a "expansão do tecido urbano com ocupação em áreas isoladas da conurbação principal com predomínio de baixas densidades, apoiadas em diversos sistemas de infra-estrutura viária e dotadas de extensos espaços livres". (CAIADO e PIRES, 2006: 277), sendo novas formas de ocupação e apropriação do espaço.

Essas transformações são facilitadas pela intensificação da mobilidade espacial da população e a alteração nas relações dos espaços públicos e privados, com a difusão de loteamentos fechados e shoppings centers (forte auto-segregação das classes mais altas), enquanto as classes de renda mais baixas ocupam as áreas ilegais, aquelas que "sobram" da cidade dita legal.

Metodologia:

Com a finalidade de espacializar a expansão urbana ao longo de um intervalo histórico coincidente à implantação dos eixos rodoviários estudados utilizou-se do trabalho elaborado pela Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA) de novembro de 2005 para a Agência Metropolitana de Campinas (Agencamp), intitulado Evolução da Estrutura Urbana (Região Metropolitana de Campinas) que faz um mapeamento das áreas urbanizadas nos anos de 1978 e 2005. Também foi realizado um levantamento em fontes de jornais locais, considerada uma fonte preciosa, embora trabalhosa e demorada e reportagens que tratavam sobre a temática foram incorporadas neste projeto.

Com relação ao método geográfico no que diz respeito à incorporação das categorias analíticas, pretendeu-se operacionalizá-las com os seguintes procedimentos:

- valorização do espaço: estudo sobre a valorização do preço da terra (análise sucinta do mercado imobiliário);
- fixação geográfica de valor (incorporação de parte da riqueza produzida e que transforma paisagens e lugares) por meio dos valores fixados (os fixos) e da transferência geográfica de valor. São categorias de apreensão complexa, mas buscou contribuir no estudo sobre as grandes obras de engenharia e infra-estrutura implantadas ou em implantação, tais como rodovias, shoppings centers, grandes formas de comércio e grandes equipamentos sociais (escolas, faculdades, clínicas e hospitais). Não foi possível um inventário muito minucioso dado ao curto tempo, mas é possível apontar esses objetos técnicos, como elementos que implicam em uma valorização espacial.
- sub-categoria transferência geográfica de valor pode ser estudada por meio da intenção de investimentos que as empresas pretendem fazer nos municípios. Para isso, foram utilizados jornais locais e bibliografias acadêmicas.
- formação territorial: estudo da contextualização histórica da urbanização, implantação dos eixos viários e planos urbanos, apontando os principais agentes do processo, os sujeitos da produção (os beneficiados e os penalizados).

Resultados:

O trabalho baseado no estudo efetuado pelo Nepo e Nesur da Unicamp que propõe 07 eixos de expansão urbana apontou que a metrópole tem característica de uma cidade dispersa e que os eixos apresentam ocupações diferenciadas, uns "recebem" os estratos de renda mais altos, enquanto outros as mais baixas.

Os vetores 1 (ao longo da rodovia da SP 101/ Campinas – Monte Mor) e 2 (Via Anhangüera) apresentam uma urbanização marcada pela precariedade dos assentamentos e a ocupação é praticamente ininterrupta (conurbação).

A expansão desses assentamentos precários não foi apenas engendrada pelo parcelamento para fins urbanos, mas também induzida pela localização dos conjuntos habitacionais e a implementação de indústrias, ao longo da rodovia da SP 101/ Campinas – Monte Mor (vetor 1). Esta ocupação é praticamente contínua, ao longo da Via Anhangüera, até o município de Americana (município que tem característica de centro sub-regional possuidor de uma dinâmica que impactou diretamente os municípios de Santa Bárbara d'Oeste e Nova Odessa). O município de Sumaré e porção de Hortolândia fazem parte desse vetor.

Os vetores 3 (rodovia Milton Tavares – SP 332), 4 (rodovia SP340) e 5 (Rodovia Dom Pedro I) apresentam ocupação diferenciada dos eixos anteriores, predominando as habitações das camadas com renda mais altas.

Entre a SP 332 e Estrada da Rhodia, próximo à divisa de Campinas, nota-se, atualmente, a proliferação de vários loteamentos "fechados". A presença dessas morfologias habitacionais também se dá ao longo da Rodovia Dom Pedro I, utilizando como apelo os recursos naturais, principalmente no município de Itatiba.

O vetor 6 (Avenida Francisco de Paula Souza) apresenta ocupação de padrão médio e presença de verticalização, no período mais recente, enquanto que em Valinhos já é notada a presença de inúmeros condomínios fechados destinados às classes mais altas. O último vetor (Rodovia Santos Dumont) apresenta um importante potencial de crescimento das atividades econômicas. Nos loteamentos precários existentes no município de Campinas percebe-se um intenso crescimento populacional. Já em Indaiatuba predominam chácaras de recreio e moradia. A atividade imobiliária é intensa, com abertura de loteamentos, condomínios horizontais e verticais. A população de mais baixa renda desse município predomina na porção sudoeste, numa direção oposta à divisa com Campinas.

Conclusões:

Campinas e a sua região metropolitana constituem-se um território muito complexo e fortemente concentrador de riqueza. Pode-se dizer que os principais problemas da RMC são a presença de deslocamentos diários da moradia ao trabalho, a exclusão social de parte da população metropolitana, que se traduz em uma segregação sócio-espacial, sendo necessária a adoção de políticas habitacionais e urbanas que busquem solucionar essa questão.

Referências Bibliográficas:

- CAIADO, Maria Célia Silva & PIRES, Maria Conceição. Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: CUNHA, José Marcos da Cunha (org.). **Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação**. Campinas: Nepo/Unicamp, 2006.
- COSTA, Maria Teresa. **RMC tem metade da área urbana vazia**. **Correio Popular**. 1 outubro 2006.
- EMPLASA. **Evolução da Estrutura Urbana** (Região Metropolitana de Campinas). CD-ROM. São Paulo: EMLASA, 2005.



Fonte: (COSTA, Correio Popular. 1 outubro 2006)