



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



Habitação e dinâmicas urbanas em áreas centrais: o caso de Campinas/SP

Housing and Urban dynamics in downtown
areas: the case of Campinas/SP

*Viviana Pereira Gonçalves, Universidade Estadual de
Campinas UNICAMP, vivianapgoncalves@yahoo.com.br.*

*Silvia A. Mikami G. Pina, Universidade Estadual de Campinas
UNICAMP, silviaunicamp@gmail.com*

RESUMO

A busca por novas áreas e centralidades e a consequente valorização fundiária do solo urbano em regiões periféricas tem impactado diretamente na ocupação dos bairros centrais, nos quais é comum ocorrer despovoamento e degradação. Dentre as dinâmicas ocorridas nas áreas centrais nas últimas décadas, destacam-se tanto o processo de popularização quanto o de enobrecimento social ou gentrificação, ambos relativos às mudanças socioeconômicas provocadas pelos movimentos migratórios no território urbano e por políticas urbanas adotadas pelas administrações municipais. O objetivo deste artigo é apresentar uma caracterização da ocupação habitacional no centro de Campinas a partir de uma análise da produção recente de habitações coletivas e da população residente nestes locais, por meio de uma pesquisa documental. Para tanto, apresenta um estudo dos empreendimentos habitacionais aprovados entre 2005 e 2015 na área central de Campinas formada pelo centro histórico e pelos bairros Guanabara, Cambuí e Bosque. Também se desenvolve um levantamento sobre o perfil da população residente nestes bairros no mesmo período. A análise combinada com as informações populacionais dos censos demográficos do período indica que, apesar do saldo migratório, o centro campineiro tem passado nos últimos anos por importantes transformações com incremento do crescimento da habitação verticalizada de alto padrão e respectiva substituição da população moradora por outra de maior poder aquisitivo, apontando para um cenário de enobrecimento social orquestrado pelas políticas urbanas adotadas.

Palavras Chave: Habitação; Gentrificação; Políticas públicas; Área Central; Campinas

ABSTRACT

The search for new areas and centralities and the consequent land valuation of the urban land in peripheral regions has directly impacted the occupation of the downtown areas, in which depopulation and degradation are common. Among the dynamics that occurred in the downtown areas in the last decades, both the popularization process and the social ennoblement or gentrification, both related to the socioeconomic changes provoked by the migratory movements in the urban territory and by urban policies adopted by the municipal administrations stand out. The objective of this article is to present a characterization of the housing occupation in the downtown of Campinas, based on an analysis of the recent production of collective dwellings and the resident population in these places, through a documentary research. To do so, it presents a study of housing developments approved between 2005 and 2015 in the downtown area of Campinas formed by the historic center and the neighborhoods of Guanabara, Cambui and Bosque. A survey was also carried out on the profile of the resident population in these neighborhoods during the same period. The analysis combined with population data from the demographic censuses of the period indicates that, in spite of the migratory balance, the camp center has undergone important transformations in recent years, with an increase in the growth of high-standard vertical housing and its replacement of the resident population with another Higher purchasing power, pointing to a scenario of social ennoblement orchestrated by the urban policies adopted.

Keywords/Palabras Clave: Housing; Gentrification; Public Policies;

INTRODUÇÃO

A questão da moradia e o estabelecimento da população no território constituem elementos fundamentais para a compreensão da atual configuração sócio espacial das grandes cidades brasileiras. Neste contexto, as dinâmicas sociais, econômicas e as políticas públicas assumem papel de destaque, exercendo influência direta sobre os rumos do desenvolvimento urbano. O padrão contemporâneo de urbanização que envolve a expansão das periferias, com espraiamento das funções urbanas e criação de novas frentes de valorização fundiária, tem impactado nos espaços centrais das cidades. Esses espaços experimentaram diversas mudanças, sendo que a imagem de degradação justificou a instituição de políticas e ações destinadas à revitalização das áreas centrais e valorização econômica das mesmas, buscando atrair investimentos privados para essas áreas e ocasionando a expulsão da população de mais baixa renda e sua substituição por outra de maior poder aquisitivo, ou seja, o enobrecimento social do espaço. Outro fenômeno bastante comum é o deslocamento das classes de alta renda para condomínios horizontais em áreas distantes. Da mesma forma, a busca por novas áreas e centralidades e a consequente valorização fundiária do solo urbano em algumas regiões periféricas, tem impactado diretamente na ocupação dos bairros centrais, nos quais é comum ocorrer despovoamento e degradação. Dentre as dinâmicas ocorridas nos centros urbanos nas últimas décadas destacam-se tanto o processo de popularização quanto o de enobrecimento social ou gentrificação, ambos relativos a mudanças socioeconômicas provocadas pelos movimentos migratórios no território urbano e por políticas urbanas adotadas pelas administrações municipais. A popularização caracteriza-se pela ocupação por população de renda mais baixa dos edifícios e espaços deixados para trás pelos antigos usuários. Já o enobrecimento social, comumente relacionado a projetos e políticas de revitalização urbana e às mudanças no uso do solo, diz respeito à atração de população de maior renda e grau de instrução para as áreas centrais, ocasionando a expulsão da população de mais baixa renda para outras áreas da cidade.

Um dos indicativos da valorização do solo urbano e da elevação do perfil socioeconômico da população em bairros centrais pode ser a verticalização habitacional. Tais empreendimentos são destinados às classes de alta renda, maneira encontrada pelo mercado de compensar o alto custo da localização e maximizar os lucros advindos da comercialização da moradia. Atualmente, com a individualização e diversificação dos modos de vida, que permitiram a constituição de núcleos familiares menores, percebe-se uma maior diversidade das tipologias habitacionais oferecidas nos edifícios de habitação coletiva. As características das unidades habitacionais ofertadas também costumam variar de acordo com a localização, indicando diferenças no preço do solo urbano até mesmo entre regiões muito próximas. Além das políticas de revitalização urbana, que podem significar desde investimentos públicos no plano espacial até a implantação de equipamentos urbanos responsáveis por valorizar as áreas a seu redor, outros fatores também contribuem para a gentrificação dos centros urbanos como, por exemplo, o aumento do coeficiente de aproveitamento (CA) dos lotes.

Os bairros centrais da cidade de Campinas, inserida na macrometrópole de São Paulo, passou ao longo de sua história por importantes mudanças em seu espaço físico, na constituição de sua população e na ocupação habitacional do seu território. O constante processo de transformação se estende até os dias atuais, revelando um espaço bastante dinâmico. O adensamento construtivo do centro da cidade, impulsionado pelo Código de Obras de 1934 e pela implantação do Plano de Melhoramentos Urbanos de Prestes Maia em 1938, se deu principalmente pela intensificação da verticalização da área central. Os edifícios daquela época, embora predominantemente residenciais, apresentavam diversidade de tipologias de apartamentos e, na

sua maioria com mistura de usos, tinham os primeiros andares destinados ao uso comercial e de serviços (Dezan, 2007). O Plano de Melhoramentos propôs o alargamento das principais vias do centro objetivando a modernização da cidade e a dispersão urbana. Após 1965, o centro da cidade passou a receber mais empreendimentos de caráter comercial e o adensamento residencial passou a ocorrer prioritariamente em outras áreas. Nos últimos anos, entretanto, mesmo com a transferência de alguns serviços da área central para pontos distantes na cidade, como os serviços judiciários e da educação superior, percebe-se a presença de um mercado forte de construção habitacional nos bairros centrais.

Desde a década de 1970, foram implementadas algumas políticas para a revalorização econômica da área central, como a transformação da Rua Treze de Maio em um calçadão para pedestres. A partir dos 2000, essa dinâmica ganhou maior força com a divulgação pela administração municipal do Plano de Requalificação Urbana de Campinas (2002) que deu origem ao denominado Projeto Centro. Recentemente, a principal avenida da área central, a Avenida Francisco Glicério, vem passando por uma requalificação, sendo intenção da Prefeitura reproduzir as diretrizes adotadas para intervenção na avenida para todo o centro histórico (Oliveira, 2012; Bacchetti, 2016).

Assim, este artigo apresenta uma caracterização da ocupação habitacional no centro de Campinas a partir de uma análise combinada da produção recente de habitação coletiva e do perfil da população residente nestes locais, por meio de uma pesquisa documental. Para tanto, apresenta um estudo dos empreendimentos habitacionais aprovados entre 2005 e 2015 na área central de Campinas formada pelo centro histórico e pelos bairros Guanabara, Cambuí e Bosque.

A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS CENTRAIS NAS CIDADES

A produção capitalista do espaço expressa a relação de interdependência entre a urbanização e a economia, ressaltando como os modos de produção contemporâneos imprimem suas marcas sobre o território urbano (Harvey, 2006) e também como os processos de urbanização influenciam, na contramão, nos rumos do desenvolvimento social e econômico. Dessa forma, tanto o enfraquecimento do poder do Estado como regulador da produção do espaço urbano, quanto a sua associação indiscriminada com os interesses especulativos da iniciativa privada, dão condições para que a formação do tecido urbano e as modificações que ocorrem nas cidades sejam regidas pelas lógicas de mercado, transformando o solo urbano em uma das mercadorias mais rentáveis da atual fase do capitalismo.

As facilidades promovidas pelo desenvolvimento dos meios de transporte e comunicação propiciou a multiplicação de espaços genéricos nos territórios metropolitanos, fortalecendo as qualidades do local enquanto mantenedor da identidade coletiva da população. Tal fortalecimento do valor da localização desdobra-se também em valor econômico. É bastante comum encontrar no material de divulgação de empreendimentos habitacionais, as vantagens relativas à sua localização, informação quase sempre valorizada com relevância superior às próprias características do imóvel em si. Quando se trata do centro de uma grande cidade esse discurso ganha força máxima, pois os argumentos direcionam a favor da história do local, da diversidade sócio territorial, das atividades culturais, facilidade de transporte ou mesmo o apelo às oportunidades oferecidas pela centralização, como facilidade para os negócios e melhor qualidade de vida.

A importância da área central da cidade está relacionada à formação da aglomeração, de modo que um não preceda o outro, mas surja através do mesmo processo, constituindo uma relação de

interdependência (Villaça, 1998). O centro é o ponto no território que minimiza os deslocamentos de toda a comunidade no acesso a espaços em comum. Como nem todos podem habitar o mesmo ponto no espaço ocorre a necessidade de afastamento, iniciando a disputa pelos locais mais próximos ao centro e que apresentam, portanto, maiores vantagens, indicando diferenciação nos valores relativos à localização.

Conforme a cidade se expande, procura-se estender para outros locais a infraestrutura urbana, mas as características presentes na área central não podem ser replicadas. É inegável, assim, a importância simbólica desse espaço enquanto local histórico e socialmente constituído de uma cidade, apresentando o maior nível de complexidade urbana e social. Ele é, também, o espaço mais acessível para o conjunto da sociedade, de acordo com as condições de mobilidade mais acessíveis. A importância da proximidade ao centro é relativizada conforme o desenvolvimento dos meios de transporte, pois esses alteram as condições de acessibilidade aos vários pontos da cidade. Mesmo assim, o controle sobre o espaço urbano permanece nas mãos das classes dominantes, as quais tem o poder de escolher seu local de moradia conforme suas condições e preferências particulares. Contudo, para a população de baixa renda resta como local de moradia, na maior parte das vezes, as periferias distantes e menos providas de infraestrutura ou de serviços urbanos.

A ideia contemporânea de área central como centro de serviços tem criado uma heterogeneidade polarizada nas áreas centrais das grandes cidades. Os empregos oferecidos nesses locais costumam ser bastante diferenciados entre si: têm-se de um lado as atividades informais ou empregos formais mal remunerados e de outros empregos em setores de ponta com altos salários (Harvey, 2006). Ainda sobre essa heterogeneidade pode-se dizer que o consumo e a atividade das classes populares, uma vez que o centro constitui um ponto de convergência para as mesmas, contribui para a manutenção do valor econômico da localização (Villaça, 2012), ao mesmo tempo em que o ambiente físico é continuamente degradado, tornando mais fácil para o setor privado a aquisição de imóveis acessíveis. A tendência desse processo é a demolição das construções horizontais preexistentes e a anexação dos lotes, formando terrenos maiores capazes de abrigar empreendimentos verticalizados com recuos generosos em todas as faces da edificação, mas desconectados do lugar onde se inserem. Os valores das unidades habitacionais produzidas, valorizadas pela sua localização, conduzem às mudanças no perfil socioeconômico da população local e nas características do ambiente construído, criando possibilidade para que essa lógica se estenda, paulatinamente, por todo o território central, ainda que algumas diferenças possam ser mantidas.

As mudanças e os efeitos socioeconômicos promovidas pelo processo acima descrito são conhecidas por gentrificação (Smith, 2006), fenômeno que pode ser melhor compreendido sob o termo enobrecimento, uma vez que se refere à ideia de elevação do perfil social da população de um determinado lugar, tanto em termos econômicos quanto educacionais ou culturais, revelando seu caráter classista. O autor esclarece como o enobrecimento pode se tornar uma estratégia do mercado imobiliário e até do próprio governo local, seguindo o caminho da privatização do setor habitacional e a maximização dos lucros advindos da comercialização da moradia. Trata-se, portanto, de um processo bastante comum no desenvolvimento urbano contemporâneo em diversas partes do mundo, sendo diferenciado em cada caso por características locais. Além de representar a reconquista da cidade pelas classes mais altas a gentrificação "(...) produz também o espaço urbano falsamente democratizado, passível de ser consumido parcialmente por outras camadas sociais" (Bidou-Zacharien, 2006, p. 34).

A verticalização construtiva está, por sua vez, associada ao preço da terra urbana, ou seja, quanto mais valorizada, maior tende a ser a verticalização e, geralmente, é um dos indicativos físico-espaciais do processo de enobrecimento de um local. A verticalização no Brasil era visualizada nas primeiras décadas do século XX por muitas cidades como símbolo de progresso e modernidade, propiciada pelo advento do elevador. Primeiramente, as edificações verticalizadas eram ligadas ao uso do setor terciário e, pouco a pouco, tornaram-se predominantemente residencial no contexto de algumas cidades, como São Paulo. A política de limitação do coeficiente de aproveitamento e a instituição de um tamanho mínimo para a unidade habitacional acabou direcionando o atendimento principalmente da demanda das classes de renda média e alta (Somekh, 1997). Essa lógica ainda hoje perdura nas áreas mais valorizadas das grandes cidades, onde o alto custo da terra leva o mercado a fazer investimentos muito lucrativos em áreas já providas de infraestrutura, por vezes levando o poder público a substituí-la por outra mais avançada ou de maior alcance, em detrimento das periferias, cuja infraestrutura básica sequer chegou. Estas ações acirram ainda mais as diferenças de valor urbano e de acesso à cidade no seu pleno potencial.

As metrópoles na América Latina apresentam, há algum tempo, o “deslocamento dos centros econômicos e a emergência de multacentralidades” (D’Arc e Memoli, 2012, p.10). O discurso de revitalização do centro vem sendo utilizado há mais de três décadas, seguindo três diferentes correntes. A primeira pauta-se, principalmente, na revalorização do patrimônio histórico, cujo emprego depende muito da localização, sendo muito mais forte, por exemplo, na Cidade do México do que em São Paulo. A segunda procura ligar as intervenções nos centros urbanos à ideia de direito à cidade e de diversidade social e aparece com maior força nas metrópoles cujo governo deseja passar uma imagem mais voltada ao social, por conta dos movimentos urbanos ocorridos nos anos 1980. O enobrecimento sócio espacial não era, até pouco tempo atrás, considerado, pela terceira corrente, uma possibilidade para as cidades da América Latina. Aqueles que se baseiam nesse ponto de vista levam em conta a polarização de recursos e a segregação social bastante marcante nas sociedades latino-americanas. Dessa forma, a pauperização ou despovoamento das áreas centrais das metrópoles da América Latina teriam contribuído para que a imagem desses espaços fosse associada à pobreza ou à criminalidade, ideais contrários às aspirações das classes médias que envolvem a princípio segurança e distinção social. Nesse cenário de contradições, que apresenta tanto áreas empobrecidas e degradadas quanto áreas supervalorizadas, que recebem pesados investimentos tanto públicos quanto privados, o fortalecimento do uso habitacional adquire importância fundamental nas iniciativas que visam a revalorização e o repovoamento dos centros, com predomínio da ideia de mixidade social. Diferentemente, porém, do que acontece nas metrópoles dos países desenvolvidos, na América Latina o estigma do centro degradado e pauperizado é ainda muito forte, colocando um obstáculo adicional à atração das camadas médias e altas, desejadas pelos promotores imobiliários (Paquette, 2012).

No Brasil, as mudanças na política e na economia a partir de década de 1980, ligadas ao neoliberalismo econômico, reduziram o controle do Estado sobre o espaço urbano, permitindo o predomínio das regras do mercado imobiliário e do capital internacional e incluindo a publicidade e o consumo nas cidades. A constante alteração nas gestões municipais e nas estratégias de enfrentamento colocaram dificuldades adicionais para a solução dos problemas urbanos, estabelecendo-se um ciclo vicioso caracterizado pela ingerência nas ações políticas (Castilho, 2008). A constituição de 1988 trouxe, porém, a questão da função social da cidade e da propriedade, de modo a chamar atenção para imóveis ociosos dentro do perímetro urbano, colocando em evidência dessa forma os centros das grandes cidades. Com isso foram propostas várias políticas para a revitalização ou reabilitação de áreas centrais.

O caso de São Paulo é emblemático, tanto pelo controverso desdobramento da centralidade para o vetor Sudoeste do município, espaço que polariza as camadas de alta renda e os investimentos públicos e privados, quanto pela perda de população e deterioração espacial observadas nos distritos centrais nas últimas décadas (Frugoli Junior, 2000; Pasternak, 2003; Villaça, 2012). A ociosidade do espaço trouxe novas pessoas e novos usos, os quais foram posteriormente associados à degradação do centro e deterioração do espaço físico, de modo a fundamentar a necessidade de intervenções. Dessa forma, a carga simbólica relacionada às áreas centrais foi utilizada para justificar ações cuja real intenção era aumentar a capacidade do espaço em atrair investimentos privados. O interesse pelo espaço central deixou de ser exclusividade dos grupos populares que o ocupavam, estendendo-se ao mercado imobiliário.

O USO HABITACIONAL E A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO CENTRO DE CAMPINAS

Assim como ocorreu em São Paulo, Campinas também recebeu influência das ideias progressistas do urbanista Prestes Maia. O Plano de Melhoramentos Urbanos com seu sistema de radiais e perimetrais favoreceu a expansão da mancha urbana que ocorreria mais tarde na cidade. A intenção era construir uma imagem moderna para Campinas com base no ideário americano do arranha céu, da abertura de largas avenidas e do incentivo ao uso do automóvel. Dessa forma, a área central seria destinada prioritariamente às atividades terciárias (Badaró, 1996; Dezan, 2007).

Devido à localização privilegiada em relação à capital do Estado de São Paulo, Campinas teve sua economia beneficiada pelo processo de ocupação do território. A urbanização dispersa verificada na cidade a partir das décadas de 1950 e 1960, se acentuando nos anos 1970, esteve em muito relacionada à interiorização da indústria e aos novos arranjos nos processos produtivos, propiciados pelo avanço do setor terciário e dos sistemas de transportes e comunicações, permitindo uma maior conectividade entre diferentes localizações (Cano, 1989).

A reestruturação produtiva contribuiu para o aumento das migrações interestaduais, inter-regionais e intraurbanas. A explosão demográfica ocorrida na década de 1970 esteve relacionada tanto à transferência de população de outros estados, como Paraná e Minas Gerais para Campinas, como às migrações provenientes da Região Metropolitana de São Paulo e de outras regiões do Estado, em especial o oeste paulista, seguindo o processo de desconcentração e interiorização da indústria. O desenvolvimento da Região Metropolitana de Campinas (RMC) foi marcado por características particulares, devido ao acelerado ritmo de urbanização e acréscimo demográfico verificado também nas cidades do entorno, as quais assumiram feições próprias mantendo relações de interdependência com o município sede. Nesse sentido, nos anos 1970 os demais municípios que compõem a RMC já atraíam mais da metade da população que chegava à região, processo que se acentuou nas décadas de 1980 e 1990 (Baeninger, 2001). Embora os índices de crescimento demográfico tenham se reduzido nas últimas décadas, a mancha urbana da RMC continuou a crescer, configurando, portanto, uma ocupação territorial baseada em baixas densidades. Esse processo de regionalização da urbanização termina por ocasionar a expansão e generalização dos modos de vida metropolitanos, o que se manifesta, por exemplo, na forma de deslocamentos pendulares cada vez mais frequentes (Baeninger, 2001; Rodrigues, 2008)

O Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado (PPDI) de Campinas, lançado no princípio da década de 1970, previa o deslocamento e a ocupação pelas classes de média e alta renda da região localizada ao norte do centro, área de elevado valor agrícola. No entanto, a área do município mais intensivamente ocupada a partir da década de 1970 foi a região Sudoeste, caracterizada pelo baixo

potencial agrícola e, portanto, menor valor do solo urbano e onde também se encontra o estoque de terras das cooperativas habitacionais atuantes. Essas características somadas à proximidade ao Aeroporto de Viracopos, às Rodovias Anhanguera e Santos Dumont e com a implantação em 1974 do Distrito Industrial (DIC), favoreceram a ocupação dessa região por população de baixa renda, absorvendo boa parte dos migrantes que chegavam à cidade. Esse processo ganhou novo impulso na década de 1980 devido à implantação, pelo poder público, de vários conjuntos habitacionais de interesse social na região Sudoeste (Cunha e Oliveira, 2001; Pina, 1998). O PPDI apontava para a necessidade de implantação de novos eixos viários a fim de atender a expansão da malha urbana estimulando dessa forma a continuidade do processo. O planejamento urbano em Campinas favoreceu, portanto, a regionalização da cidade, sendo seu crescimento afetado com a promulgação da lei federal 6766/79, legislação que incorporava penalidades para sua desobediência, implicando numa redução significativa na abertura de novos loteamentos na cidade e no país como um todo.

A constituição de 1988 trouxe a questão da função social da cidade e da propriedade mudando o direcionamento do discurso apresentado nas novas políticas urbanas. Em 1990, a Lei Orgânica do Município de Campinas, destinada a organizar a estrutura e o funcionamento da administração municipal, introduziu o assunto. Essa lei trouxe alguns dos instrumentos de regulação urbanística que poderiam ser aplicados para ajudar a equacionar as questões sociais na cidade, como por exemplo, o parcelamento e edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

O Plano Diretor de 1991 trouxe uma visão mais abrangente, considerando a cidade em sua totalidade e a metropolização em curso, assim como as especificidades sociais e ambientais das grandes regiões que compõem o município. Algumas questões relativas à distribuição da população no território e às dinâmicas demográficas percebidas na época foram tratadas pelo Plano, como por exemplo, o deslocamento de famílias de menor renda não só para a periferia campineira como também para os municípios vizinhos em decorrência da integração da malha urbana na região e da valorização fundiária no município de Campinas. Na região Norte do município, a inauguração da rodovia Dom Pedro I nos anos 1970 e a implantação desde então de vários equipamentos como grandes complexos industriais como a REPLAN e a Petrobras em Paulínia, universidades como a UNICAMP e a PUCC no distrito de Barão Geraldo, até hipermercados e shopping centers favoreceram a chegada de população com mão-de-obra especializada e elevado nível educacional. Com isso, vários empreendimentos habitacionais destinados às classes de média e alta renda na forma de condomínios fechados horizontais e verticais foram realizados naquela região pelo mercado imobiliário. A nova oferta de moradias atraiu parte dos moradores das áreas centrais promovendo modificações na distribuição da população no território urbano. A região Leste da cidade apresenta um elevado número de condomínios horizontais de alto padrão, concentrando população com renda superior a vinte salários mínimos, constituindo o processo conhecido como autosegregação da elite (Silva, 2016).

O Plano Diretor de 1996 apresentava a área do município dividida em sete macrozonas, de acordo com as características físico-ambientais e socioeconômicas de cada região. As macrozonas por sua vez foram divididas em Áreas de Planejamento (AP's), as quais se subdividem em unidades menores denominadas Unidades Territoriais Básicas (UTB's). A questão habitacional no PD de 1996 ficou restrita à habitação social ou regularização de áreas informais, citada a necessidade de provisão de novas moradias servidas de infraestrutura urbana para a população de baixa renda.

Caiado e Pires (2006) mencionam a desconcentração urbana partindo da cidade de Campinas em direção à periferia metropolitana, através de sete eixos seguindo as principais rodovias que cruzam a cidade, cada eixo apresentando um tipo específico de ocupação habitacional e de atividades econômicas. Segundo as autoras a tendência, se mantidas as características de ocupação do território então observadas, seria a concentração de empregos no município sede e a desconcentração ainda maior do uso habitacional de modo a aumentar o número de deslocamentos diários entre casa e trabalho. A periferização urbana é marcada, portanto, não apenas pela segregação socioeconômica, mas também pelo advento de novas formas de ocupação do espaço, como os condomínios fechados e os *shopping centers*, e envolve, portanto, todas as classes sociais. As condições em que se dá o afastamento em relação ao centro são, entretanto, diferenciadas no que diz respeito à infraestrutura, serviços e mobilidade, de acordo com a renda dos moradores, de modo que a exclusão hoje se dá não só pela posição no espaço como também pelas possibilidades de escolha da população. Ainda assim, o Plano de Habitação de Campinas aponta que a área atualmente prevista para ZEIS não seria suficiente para solucionar o déficit habitacional no município e reafirma o potencial fundiário para a produção de Habitação de Interesse Social em áreas bem localizadas deixando evidente a existência de imóveis ociosos dentro da mancha urbana já consolidada, não vinculados à cadeia produtiva de habitação. Outras formas de moradia que não a social não são, entretanto, tratadas no Plano, ou seja, nada diz sobre a habitação das classes de média e alta renda.

A verticalização habitacional em Campinas teve início na área central, impulsionada pelo Código de Obras de 1934 e pela implantação do Plano de Melhoramentos Urbanos de 1938. Os edifícios daquela época, embora predominantemente residenciais, apresentavam diversidade de tipologias de apartamentos e, na sua maioria com mistura de usos, sendo primeiros andares destinados ao uso comercial e de serviços. Após 1965, com a redução do alcance do Plano devido à valorização dos lotes e ao esgotamento do discurso da modernização, a verticalização no centro passou a destinar-se mais às atividades terciárias e o adensamento residencial passou a ocorrer prioritariamente em outras áreas da cidade (Dezan, 2007). Essa transferência da verticalização residencial ocorreu primeiramente nas regiões lindeiras ao centro histórico, como por exemplo, o bairro do Cambuí, espraiando-se em razão do crescimento da malha urbana e da valorização fundiária, de modo a formar diversos espaços verticalizados permeados por vazios urbanos e conectados pelo sistema rodoviário. A multiplicação de empreendimentos habitacionais destinados às classes populares na região sudoeste e de condomínios luxuosos na região norte da cidade, são alguns dos indicativos deste processo. O perfil de uso das edificações verticais aprovadas nesse período também mudou, passando da maioria destinada a escritórios ou uso misto para uso predominantemente residencial (Fernandes, 2005).

O Zoneamento de Campinas de 1988 ampliou a área passível de receber atividades terciárias valorizando ainda mais as áreas centrais e de conformação mais antiga do município e impulsionando sua verticalização de modo a fortalecer a estrutura radiocêntrica da cidade. A Lei de Uso e Ocupação do Solo permitiu a verticalização de grande parte da região do Cambuí, situada entre a Avenida Orozimbo Maia e a Rua Maria Monteiro, assim como de áreas localizadas ao longo das avenidas José Bonifácio e Princesa D'Oeste formando novos eixos de verticalização.

AS POLÍTICAS RECENTES DE VALORIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS

Desde a transformação na década de 1970 da Rua Treze de Maio em um calçadão para pedestres, a valorização econômica da área central de Campinas tem sido induzida pelo poder público. Em

1983, foi realizado o projeto “Novo Centro de Campinas – Revalorização da Rua Treze de Maio”, na gestão do então prefeito José Magalhães Teixeira (PSDB). Tendo como premissa a parceria entre a gestão pública e a iniciativa privada, o projeto elaborado pelo arquiteto Ruy Ohtake previa a construção de uma cobertura metálica e de um mezanino conectando os pavimentos superiores das edificações, com intuito de formar uma espécie de shopping de rua a fim de competir com os shopping centers localizados nas áreas periféricas e de trazer de volta usos noturnos e promover atividades culturais (Oliveira, 2012, p. 65). Fica clara a intenção da proposta em atrair consumidores com poder aquisitivo superior ao daqueles que frequentavam o centro no período. Devido ao elevado custo de implantação o projeto não foi aprovado e tampouco executado.

Em 1993, uma década após a proposição do projeto Novo Centro de Campinas, uma nova proposta para a revalorização do centro foi apresentada pela Secretaria de Planejamento, instituindo o chamado Programa de Revitalização da Área Central e conceder a isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) aos interessados em participar do programa. Essa lei foi promulgada também na gestão do prefeito José Magalhães Teixeira (PSDB) e sua área de abrangência era delimitada pelas vias: Avenida Júlio de Mesquita, Avenida Moraes Sales, Rua Coronel Quirino, Avenida Aquidabã, ligação Suleste Aquidabã, Rua Lidgerwood, Avenida Andrade Neves, Avenida Barão de Itapura, Rua Jorge Krug, Rua Santos Dumont e Rua Olavo Bilac.

A isenção de impostos era destinada aos proprietários de imóveis situados nesta região, podendo ser total ou parcial de acordo com a natureza do investimento, tendo como prazo máximo de isenção o período de 5 anos. Dentre as ações indicadas para a revalorização econômica do espaço estavam: reforma e/ou manutenção de praças; melhoria do mobiliário urbano; preservação e valorização de edificações e monumentos tombados, recuperação de fachadas e revitalização do comércio, dentre outras. Novamente, fica evidente a intenção de uma construção cenográfica do espaço central a fim de atrair investimentos, consumidores e moradores de renda mais elevada. A Prefeitura justificou na própria lei que os principais objetivos eram a melhoria na qualidade de vida no centro e aumento da qualidade do patrimônio tanto público quanto privado. A recuperação do uso habitacional no centro era destacada na proposta, já indicando atenção especial a esta tipologia de uso e ocupação urbana.

De particular interesse para este trabalho é a declaração clara do incentivo a empreendimentos voltados a habitação, hotéis e hotéis-residência, além de parcerias de intervenção pública com a iniciativa privada, por meio de Operações Urbanas (Oliveira, 2012, p. 69), evidenciando a intenção da proposta em promover o retorno do mercado imobiliário à região central (Figura 1), sendo que muitas das diretrizes em questão remetem a casos de gentrificação do território observados em outros locais.

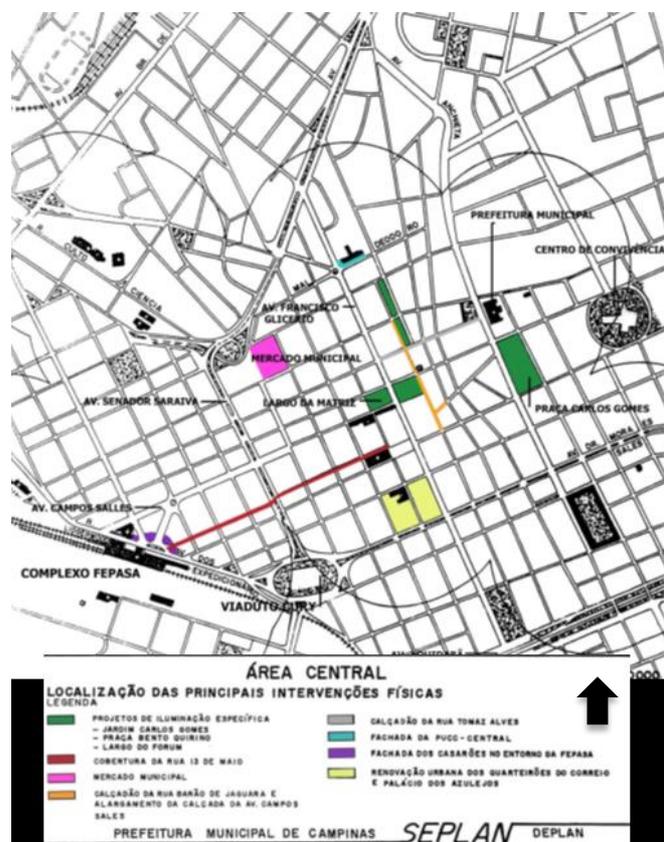


Figura 1: Mapa com Indicação das principais intervenções propostas pelo Programa de Revitalização da Área Central, (Lei Municipal nº 8722 de 27/12/1995). Fonte: Oliveira, 2012. s/e

O Plano de Requalificação Urbana de Campinas, divulgado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (Seplama) em 2002, na gestão de Izalene Tiene (PT), sucessora do prefeito Antônio da Costa Santos, o Toninho do PT, morto em 2001, trazia como diretrizes gerais projetos e ações para potencializar os aspectos positivos do centro a partir de investimentos privados e públicos; prevenir e inibir situações que resultem em degradação ambiental e social, promovendo conforto e segurança da população; estimular a vida noturna no centro; melhorar a acessibilidade ao centro, sobretudo para usuários de transportes coletivos; melhorar as condições de fluidez e segurança no trânsito; melhorar as condições ambientais e visuais da área central, a partir da regularização do comércio informal e valorizar as referências capazes de revelar a identidade, bem como criar outras para que o centro se torne atraente à visitação e ao turismo. (Oliveira, 2012, p. 71).

Dentro do Plano de Requalificação o Programa Passeio pelo Centro propunha a remodelação de vias e espaços públicos de forma a criar um percurso interligando as cinco áreas eleitas como de maior relevância para centro da cidade, a saber: 1 – Praça Bento Quirino (antigo Largo do Carmo), 2 – Praça José Bonifácio (Largo da Catedral), 3 - Rua Treze de Maio, 4 - Estação Cultura (Estação da FEPASA) e 5 - Mercado Municipal.

A exploração do discurso da cultura e identidade locais através do restauro e da destinação do patrimônio histórico para novos usos é muito clara. No fim da gestão Izalene Tiene outras

diretrizes e ações estavam previstas, algumas em curso na época, outras foram realizadas posteriormente na gestão Hélio de Oliveira, como a reforma da praça Imprensa Fluminense que abriga o Centro de Convivência, a construção da nova rodoviária de Campinas, em funcionamento desde 2011, em terreno contíguo ao pátio ferroviário central, a recuperação de espaços públicos e áreas verdes e a reurbanização da rua treze de Maio.

No perímetro do centro histórico, a área onde ocorreu maior verticalização, na ocasião da implantação do Plano de Prestes Maia, constitui hoje o espaço com melhor infraestrutura, reproduzindo o que acontece em outras cidades, onde há uma polarização de investimentos tanto públicos quanto privados em um setor específico desses espaços. Nesse caso, a região da Avenida Francisco Glicério foi a grande beneficiada. No trecho compreendido entre as Avenidas Orozimbo Maia e a Aquidaban e na gestão do atual prefeito Jonas Donizete (PSB), a via passou por um processo de revitalização, com renovação das instalações de água e esgoto, enterramento das redes de energia elétrica, recapeamento das vias e alargamento das calçadas. Além disso, a Prefeitura estabeleceu normas para reformas das fachadas das edificações e para disposição de anúncios como forma de reduzir a poluição visual no espaço público ou ainda para padronização do mobiliário urbano. A intenção da administração municipal é que a revitalização realizada nessa área sirva de modelo para futuras intervenções em toda a área central.

Constata-se, portanto, que as intervenções públicas permanecem restritas ao plano espacial e ao sistema viário, apresentando também forte apelo ao consumo cultural no centro, cuja refuncionalização estaria articulada a uma estratégia maior de construção de uma imagem positiva da cidade e sua inserção nos circuitos globais da economia. A problemática habitacional não foi contemplada diretamente pelas gestões do município, mesmo que este conviva com um elevado déficit habitacional. Contudo, indiretamente a legislação urbana parece impulsionar o deslocamento de outros moradores e moradias para a área central da cidade.

A QUESTÃO HABITACIONAL NA ÁREA CENTRAL HOJE

No centro da Macrozona 4 encontra-se o perímetro reconhecido pela municipalidade como área central e que é objeto deste estudo. Corresponde à Área de Planejamento 21. Trata-se da porção mais centralizada e de melhor infraestrutura do município e compreende as UTB's: 30 - Guanabara, 31 - Cambuí, 34 - Centro e 35 - Bosque.

O levantamento realizado junto ao Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal apresentou 53 projetos de habitação coletiva, aprovados na região central de Campinas entre os anos de 2000 e 2015. Esse levantamento mostrou uma aprovação expressiva de projetos dessa natureza, na forma de edifícios de apartamentos bastante verticalizados, concentrados principalmente a Norte e Nordeste da Avenida Francisco Glicério (Figura 2), ou seja, a área com melhor infraestrutura da região central. Apenas 7,5% dos empreendimentos localizam-se fora dessa área. A aprovação de empreendimentos é também diferenciada de acordo com a UTB, sendo muito mais frequente nas regiões dos bairros Cambuí e Guanabara.

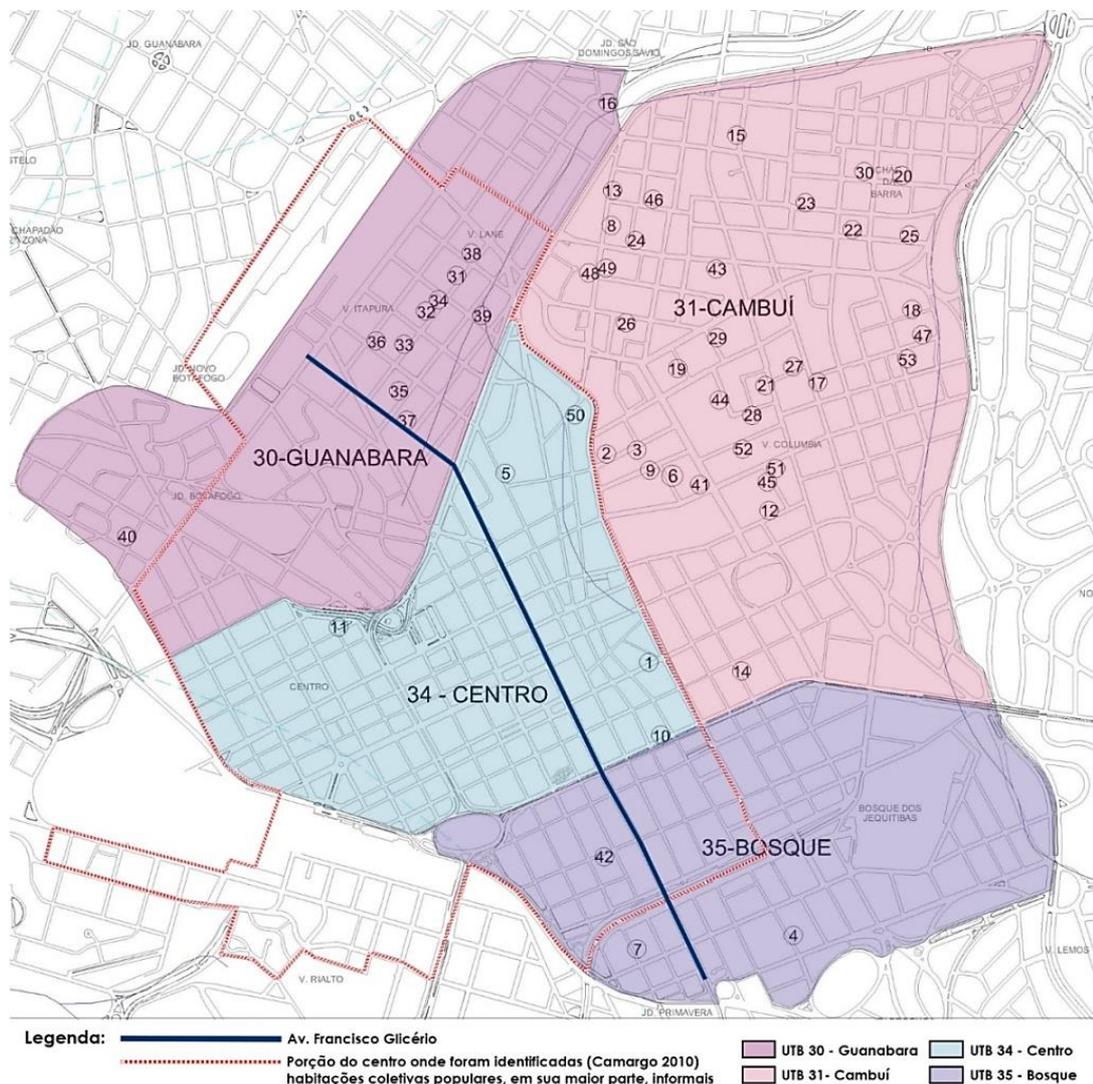


Fig. 2: Localização dos empreendimentos de Habitação Coletiva Aprovados pela Prefeitura Municipal de Campinas entre 2000 e 2015.

Dentre os empreendimentos identificados, a grande maioria envolve a anexação de lotes e demolição de antigas edificações, como casas e sobrados, indicando mudanças de uso do solo urbano relacionadas ao enobrecimento.

Do total de projetos aprovados, foi possível o acesso a 40 projetos (75, 5%), sendo alguns se encontravam em análise no setor jurídico e outros no gabinete do prefeito, sem previsão de liberação. A grande parte dos empreendimentos consultados foi aprovada ou concluída entre 2011 e 2015 (75%), o que demonstra o aquecimento do mercado naquele período (Tabela 1).

Tabela 1 – Número de empreendimentos de habitação coletiva aprovados pela Prefeitura de Campinas entre 2000 e 2015, por períodos. Tabulação realizada pelas autoras a partir dos dados fornecidos pela Prefeitura de Campinas, relativos a 40 processos completos.

UTB/ Período	2005-2010		2011-2015		Total	
	Aprov.	Concl.	Aprov.	Concl.	Aprov.	Concl.
30	1	4	2	4	3	8
31		5	5	13	5	18
34			2	2	2	2
35			1	1	1	1
AP 21	1	9	10	20	11	29

O estudo da composição demográfica da área central, com análise dos dados dos Censos de 2000 e 2010, apresenta o não esvaziamento da região central (Tabelas 2 e 3), assim como evidencia mudança no perfil socioeconômico (Tabela 5), possivelmente ocasionado pela transferência demográfica. Destaca-se ainda uma diferença acentuada na densidade populacional da região central em relação ao município como um todo. Mesmo frente a todos esses fenômenos o centro de Campinas continua a ser, segundo Cunha (2010), a região da cidade onde o preço do solo é o mais elevado. Devido à grande oferta de transporte público nessa área, ela se configura, também, como o espaço onde as classes populares têm maior acesso a comércio e serviços, apresentando, portanto, usos predominantemente diurnos

Tabela 2 – População Residente por Região e Saldo Migratório. Elaboração das autoras com base nas tabulações realizadas pela Seplama Campinas, dos Censos de 2000 e 2010.

Região	Censo 2000	Censo 2010	Saldo Migratório
30-Guanabara	9.976	12.413	+ 2.437
31-Cambuí	24.895	24.696	- 199
34-Centro	13.458	15.782	+ 2.324
35-Bosque	14.569	14.535	- 34
AP 21 – Região Central	62.898	67.426	+ 4.528
Campinas	969.386	1.080.113	+ 110.727

Tabela 3 – Densidade Populacional Média. Elaboração das autoras com base nas tabulações realizadas pela Seplama Campinas, dos Censos de 2000 e 2010.

Região	Área em km ²	Densidade – Hab/km ² Censo 2000	Densidade – Hab/km ² Censo 2010
30-Guanabara	1,513	6.953,81	8.203,97
31-Cambuí	2,637	9.353,34	9.364,31
34-Centro	1,332	10.472,15	11.845,52
35-Bosque	1,211	12.589,13	12.006,00
Campinas	794,744	1.219,75	1.359,07

A análise do tipo de domicílio (Tabela 4) apresenta uma retração da tipologia casa e o crescimento da tipologia apartamento, mostrando a mudança de tipologia habitacional construída na Região Central, reforçando o processo de verticalização.

Tabela 4 – Tipos de domicílio. Elaboração das autoras com base nas tabulações realizadas pela Prefeitura Municipal de Campinas, dos Censos de 2000 e 2010. Obs: a tipologia Cômodos não constou no Censo de 2010.

UTB	Domicílios Particulares Permanentes		TIPO				
			Casa		Apartamento		Cômodos
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
30-Guanabara	4.617	6.217	933	911	3.665	5.289	19
31-Cambuí	9.955	11.482	1.035	1.072	8.642	10.404	9
34-Centro	6.160	7.805	436	323	5.696	7.480	27
35-Bosque	6.429	6.939	987	821	5.425	6.106	17
AP 21	27.161	32.443	3.391	3.127	23.428	29.279	72
Campinas	283.444	348.268	221.629	261.908	59.743	85.011	2.069

A pesquisa documental mostrou que nos últimos quinze anos houve uma aprovação expressiva de projetos de habitação coletiva, empreendidos pelo mercado imobiliário, na forma de edifícios de apartamentos bastante verticalizados, principalmente nas regiões do Cambuí e do Guanabara e a norte e nordeste da Avenida Francisco Glicério.

Os novos empreendimentos podem estar relacionados ao zoneamento da área, uma vez que é permitida a construção de empreendimentos residenciais multifamiliares verticais em quase toda a área do Cambuí e em parcela significativa da região do Guanabara. Observa-se, no entanto, que na parcela do Guanabara onde estão concentrados os novos empreendimentos desta UTB, o zoneamento não prevê a edificação desse tipo de habitação. Não foram encontrados empreendimentos de habitação coletiva horizontal ou que incorporassem, no mesmo edifício, diferentes usos, sendo todos os projetos aprovados de uso multifamiliar vertical.

No ano de 2015 houve redução na aprovação de projetos em relação aos anos anteriores (2010 a 2014), o que pode estar relacionado à atual crise política e econômica pela qual passa o país. Ainda assim, a aprovação de novos empreendimentos permanece alta se comparada ao início dos anos 2000.

As características das unidades habitacionais, contudo, expressam aos diferentes valores do solo urbano, ainda que na mesma região. Enquanto no Centro e na região do Bosque predominam as tipologias de 1 e 2 dormitórios, no bairro Guanabara predominam as tipologias com mais de 3 dormitórios e com 3, 4 ou 5 banheiros. Já no bairro Cambuí, onde o custo da terra é bastante elevado, percebe-se um misto entre essas tipologias, sendo as menores provavelmente destinadas a jovens profissionais ou ainda a idosos, que representam uma significativa parcela da população na área. Essa é também a UTB que concentra maior número de empreendimentos.

Todos os empreendimentos realizados na região central no período de estudo seguem o modelo de implantação da torre no centro do lote, sendo o térreo destinado a atividades de lazer restritas aos moradores dos edifícios. Não existe, portanto, uma maior preocupação com a inserção urbana dos novos empreendimentos (Figura 3), nem mesmo com sua possível ligação com o entorno existente. Os programas destes edifícios, estritamente residenciais, também parecem ignorar a vocação comercial e de serviços dessa região central e que foram tão bem exploradas nas edificações verticalizadas nas décadas de 1960- 70. Na verdade, o programa revela-se pouco consciente da localização que possui e de suas virtudes, optando por um pavimento térreo com diversidade de equipamentos de lazer exclusivos para o uso dos moradores do condomínio. A

linguagem utilizada pelo mercado para conferir status e distinção ao empreendimento fica evidente na nomenclatura utilizada para denominar os edifícios, bem como os espaços.



Fig. 3: Maquetes eletrônicas dos novos empreendimentos e seu público-alvo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise conjunta da produção recente de habitação coletiva e dos dados censitários de 2000 e 2010 permite concluir que o não esvaziamento populacional na Região Central de Campinas se dá por uma transferência demográfica contínua de população, a qual está aos poucos alterando a configuração sócio territorial da região central da cidade.

Os dados demográficos censitários apontam para uma popularização do centro entre 2000 e 2010. No entanto, com a transformação dos bairros centrais e a crescente construção de empreendimentos nos últimos cinco anos, detecta-se possível tendência de substituição da população moradora por outra de maior poder aquisitivo e de mudanças também nas características dos empreendimentos apontando para um cenário de enobrecimento social, sucedendo um período marcado pela popularização, o que revela um espaço em plena mutação. O protagonismo do mercado imobiliário nesse processo é evidente e, infelizmente, ainda com apoio do poder público municipal através de leis urbanísticas e obras de revitalização no centro.

A acentuada verticalização da moradia confirma o valor do solo muito elevado na região central de Campinas, de modo que, para o mercado, interessa a maximização do retorno do empreendimento, por meio da construção de condomínios verticais de alto padrão. As características das unidades habitacionais, contudo, se diferem conforme a localização. Enquanto no Centro e na região do Bosque predominam as tipologias de 1 e 2 dormitórios, no bairro

Guanabara predominam as tipologias com mais de 3 dormitórios e com 4 ou 5 banheiros. Já no bairro Cambuí, onde o custo da terra é bastante elevado, percebe-se um misto entre essas tipologias, sendo as menores provavelmente destinadas a estudantes ou jovens profissionais. Essa é também a UTB que mais concentra empreendimentos.

A oferta de unidades habitacionais de características distintas remete, de fato, à diversidade social. No entanto, esta diversidade parece estar mais atrelada às mudanças nos modos de vida contemporâneos e nas novas conformações dos núcleos familiares, o que demanda programas habitacionais diferentes daqueles destinados às famílias típicas. Dessa forma, mesmo as unidades habitacionais aparentemente mais modestas possuem valor de mercado inacessível para as classes de mais baixa renda, reforçando uma tendência cada vez mais seletiva.

REFERÊNCIAS

- BACHETTI, Bruno. Revitalização da Glicério será entregue na quinta-feira. *Correio Popular*. Campinas, 28 Jun. 2016. Disponível em: <http://correio.rac.com.br/_conteudo/2016/06/campinas_e_rmc/436026-revitalizacao-da-glicerio-sera-entregue-na-quinta-feira.html>. Acesso em 19 Set. 2016
- BADARÓ, Ricardo de Souza Campos. *Campinas: o despontar da modernidade*. Campinas-SP: Área de Publicações CMU/UNICAMP, 1996.
- BAENINGER, Rosana. Região Metropolitana de Campinas: expansão e consolidação do urbano paulista. In: HOGAN, Daniel J.; BAENINGER, Rosana; CUNHA, José M. P. da; CARMO, Roberto L. do (orgs.) *Migração e ambiente nas aglomerações urbanas*. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2001. p.321-348.
- BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coordenadora). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006. Tradução de Helena Menna Barreto Silva.
- CAIADO, Maria C. S.; PIRES, Maria C. S. *Campinas metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros*. In: CUNHA, José M. Pinto da (org). *Novas Metrôpoles Paulistas. População, vulnerabilidade e segregação*. Campinas: Nepo/Unicamp, 2006.
- CANO, Wilson (coord.). *A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo, 1920-1980*. São Paulo: Fundação SEADE. 1989. 3v. (Coleção Economia Paulista, v.1)
- CASTILHO, Ana Luisa Howard de. *Consensos e dissensos no Centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção*. 2008. 244p. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- CUNHA, José M. P.; OLIVEIRA, Antonio A. B. *População e Espaço Intra-urbano em Campinas*. In: HOGAN, Daniel J.; BAENINGER, Rosana; CUNHA, José M. P. da; CARMO, Roberto L. do (orgs.) *Migração e ambiente nas aglomerações urbanas*. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2001. p.350-393.
- CUNHA, José M. P. da. *Planejamento municipal e segregação socioespacial: por que importa?*. In: BAENINGER, Rosana (org.). *População e Cidades: subsídios para o planejamento e para as*

políticas sociais. Campinas: Núcleo de Estudos de População – NEPO/UNICAMP; Brasília: UNFPA, 2010.

D'ARC, Hélène Rivière; MEMOLI, Maurizio (org). *Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades*. São Paulo: Editora Senac, 2012.

DEZAN, Waldir V. *A implantação de uma modernidade: o processo de verticalização da área central de Campinas*. 2007. 190 p. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

FERNANDES, T. F. *A habitação verticalizada em Campinas-SP: a evolução dos programas arquitetônicos*. 2005. 98p. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. 254p.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006. 252p.

OLIVEIRA, M.R.S. *Intervenções Urbanas e Representações do Centro da Cidade de Campinas/SP: Convergências e Divergências*. Tese (Doutorado) Instituto de Geociências Universidade Estadual de Campinas, 2012.

PAQUETTE, Catherine. *Moradores para o Centro Histórico? A Cidade do México diante de um dos maiores desafios da reabilitação*. In: D'ARC, Hélène Rivière; MEMOLI, Maurizio (organizadores). *Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades*. São Paulo: Editora Senac, 2012.

PARTERNAK, Suzana. *Um olhar sobre a habitação em São Paulo*. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, n.9, p. 88-117, 1º sem. 2003.

PINA, S. A. M. G. *Diretrizes projetuais para habitação popular em Campinas*. Tese. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica, 1998.

RODRIGUES, F. *A Invenção da Cidade: População e Planejamento Urbano, Imaginário e Poder na formação urbana de Campinas (1930-2006)*. Tese. Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, 2008.

SILVA, D. S. F. *Para dentro das portarias, por detrás das cancelas: Características e condicionantes da autosegregação das elites em Campinas*. Dissertação. Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, 2016.

SMITH, Neil. *A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global*. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coordenadora). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006. Tradução de Helena Menna Barreto Silva.

SOMEKH. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1929*. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997. 173p.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998. 373p.

VILLAÇA, Flávio. Reflexões sobre as cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 2012. 295p.