

3º Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico

RECIFE - 04 a 06 de abril de 2004

Grupo 1 - Planos Diretores e Sustentabilidade Urbano Ambiental

Título do Artigo: “A *transmutação alquímica* de áreas rurais em cidades”.¹

Nome do Autor: Zoraide Amarante Itapura de Miranda²

Email: zopa@uol.com.br

RESUMO:

Nesse artigo discute-se as alterações recentes no uso e ocupação do solo rural próximo a grandes centros urbanos, analisando-as como resultado do processo de urbanização e do conseqüente espraiamento da mancha urbana. Nesse sentido, problematiza-se a abertura indiscriminada do território dos grandes centros urbanos ao processo de urbanização, examinando a hipótese de que a dissolução da especificidade do uso das áreas rurais pode comprometer o desenvolvimento sustentável. Além disso, explicita uma contraposição à idéia dominante de que as áreas rurais, próximas aos grandes centros, não têm outro destino possível senão aguardar a chegada inexorável da urbanização, no bojo da discussão do que Edésio Fernandes chama de “O Mito da Zona Rural”. Também discute-se a estruturação de conflitos de interesse, articulados ao processo de incorporação das áreas rurais à cidade, opondo segmentos do capital imobiliário - que exercem fortes pressões pela urbanização - e ambientalistas e moradores - que defendem a preservação dos espaços rurais e de seus recursos naturais. No artigo, procura-se demonstrar que o processo de incorporação de áreas rurais, tendo como Estudo de Caso a Região Metropolitana de Campinas, contempla fortes interesses do capital imobiliário, possibilitando a aprovação e implantação de projetos que respondem a interesses particularistas, em detrimento da realização de investimentos públicos de interesse coletivo.

¹ Esse artigo baseia-se em minha tese de doutoramento - Programa de Pós Graduação em “Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente”, Instituto de Economia, UNICAMP. Ver MIRANDA, 2002 (a e b).

² Professora Doutora do Programa de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional – Universidade do Vale do Paraíba – UNIVAP, São José dos Campos/S.P. Pesquisadora Associada do Núcleo de Economia Urbana e Regional NESUR/IE/UNICAMP, Campinas/S.P. Ex-Diretora de Meio Ambiente da Prefeitura de Campinas.

Sumário

Introdução.....	3
A incorporação de áreas rurais às cidades na Região Metropolitana de Campinas	5
Regulação pública do uso e ocupação do solo rural.....	11
Considerações finais.....	18
Referências Bibliográficas.....	23

Introdução

Este artigo tem como tema a discussão das alterações recentes no uso e ocupação do solo nas áreas formalmente inscritas na zona rural, tendo como Estudo de Caso a Região Metropolitana de Campinas, alterações essas fruto do avanço do processo de urbanização e do conseqüente espraiamento da mancha urbana.

Aborda-se esse fenômeno a partir de resultados desse Estudo de Caso sobre Campinas e, também, de elementos derivados de trabalho realizado pela Fundação SEADE, através da Pesquisa Municipal Unificada, de 1999, que inclui questões relativas às ocupações urbanas em área rural. Estes elementos pesquisados pelo SEADE permitiram estender a análise, ainda que não no mesmo nível de profundidade, para o conjunto dos municípios da Região Metropolitana de Campinas.

No âmbito do trabalho sobre Campinas, procurou-se identificar, de um lado, usos que se configuraram como ameaça potencial às áreas rurais, ou que estejam efetivamente provocando a degradação do meio ambiente e, de outro, usos que se mostram adequados ao desenvolvimento sustentável. Também foram analisados os aparatos públicos de regulação do uso e ocupação do solo, bem como os constrangimentos legais, institucionais e políticos que obstaculizam a definição e aplicação desses instrumentos e que, por conta disso, problematizam o desenvolvimento sustentável das áreas rurais.

A hipótese central que orientou a análise foi a de que o processo de incorporação de áreas rurais, próximas aos grandes centros urbanos, configura conflitos de interesses que se manifestam, de um lado, através de fortes pressões, do segmento imobiliário, pela abertura indiscriminada do território do município ao processo urbanização e, de outro, ainda que de uma forma mais tímida, através da ação de associações ambientalistas e, também, de moradores, de áreas afetadas por estas transformações, com vistas à preservação dos espaços rurais e de seus recursos naturais.

Neste contexto, avaliou-se as dificuldades do poder público municipal, tanto na definição e implementação de instrumentos de regulação e de controle desse processo, quanto em arbitrar esses conflitos. E, também, o grau de comprometimento das formas de regulação pela dissolução das especificidades do uso rural, configurada pela implantação de uma mescla de atividades urbanas nas áreas rurais.

Partiu-se de análises socioeconômicas detalhadas da Região de Campinas, entrelaçando-as com a análise do processo de urbanização, na avaliação tanto do comprometimento sócio-espacial desse território, como também das formas de regulação pública de um espaço que se deteriorou ao longo do tempo.

A análise do processo de urbanização de Campinas permitiu identificar a existência de interesses atuantes na apropriação dos ganhos imobiliários. Pôde-se verificar também que muitos desses ganhos se deram a partir de melhoramentos realizados com recursos públicos, através da ação de “sujeitos e atores” participantes do que Lessa (1981) denominou “circuito imobiliário especulativo”, cujas especificidades procurou-se identificar, especialmente para Campinas, que se coloca como um exemplo emblemático de processos que ocorrem para o conjunto da Região Metropolitana.

É importante frisar que não se espousa uma posição contrária ao processo de urbanização, até porquê, trata-se de um processo que, em certa medida, ampliou o acesso à terra. No entanto, uma das motivações do estudo foi a crença na possibilidade de reverter o senso comum de que as áreas rurais, próximas às grandes aglomerações urbanas, não têm outro destino possível senão o de aguardar a “chegada inexorável” de um tipo de urbanização insustentável, não só do ponto de vista dos atributos naturais, como também do ponto de vista sócio-espacial, que segrega os bairros de população de baixa renda e as ocupações irregulares, de um lado, e os chamados condomínios fechados, que aloca população de rendas mais altas, de outro.

A questão central que norteou o trabalho foi a identificação dos principais entraves à estruturação de uma forma de planejamento e gestão que possa permitir um desenvolvimento sócio-espacial sustentável de todo o território do município, e não só de sua área urbana.

A análise sobre os diferentes sujeitos que participam do processo de gestão do uso do solo em Campinas ³ permitiu que se qualificasse os conflitos de interesse que se estabelecem em relação à gestão do território, e seus reflexos sobre suas formas de regulação. Neste sentido, a apropriação da máquina pública municipal por “grupos de interesse” ou “sujeitos”, que agem em benefício próprio e particularista, se configurou como uma questão central do estudo.

³ Para subsidiar essa análise, foi feita uma série de entrevistas com empreendedores imobiliários, projetistas, proprietários de terras, Vereadores, Secretários, Diretores e técnicos da Prefeitura de Campinas, Promotores Públicos de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, e representantes de organizações não-governamentais ligadas aos movimentos ambientalistas e de associações de bairros.

A incorporação de áreas rurais às cidades na Região Metropolitana de Campinas

Como se sabe, Campinas consolidou e nucleia a rede urbana regional mais expressiva do interior do Estado de São Paulo.

A Região Metropolitana de Campinas ocupa hoje uma área de aproximadamente 364 mil ha, sendo que, de acordo com dados de levantamento realizado pelo NESUR⁴, somente 20% pode ser considerada área urbanizada, representando cerca de 72 mil ha. Trata-se de uma região que, a despeito do intenso processo de urbanização, vivido nas últimas três décadas, ainda possui um vasto espaço não urbanizado, que corresponde a 80% de seu território, ou seja, cerca de 292 mil ha, espaço esse que está sob intensa pressão de urbanização.

Como se pode verificar pelos dados da tabela 1, os municípios da RMC que possuem o maior percentual de seu território urbanizado são, em ordem decrescente, Hortolândia, Vinhedo, Valinhos, Americana, Campinas e Sumaré, variando entre 57 e 37%, respectivamente.

Campinas possui, em termos absolutos, a maior área não urbanizada, ou seja, cerca de 54 mil ha, correspondendo a 65% de seu território, seguida, em ordem decrescente, por Itatiba, Indaiatuba, Santa Bárbara D'Oeste e Monte Mor, com área não urbanizada variando entre 27 e 22 mil ha, respectivamente.

⁴ PIRES E SANTOS (2002) analisam a evolução da mancha urbana, a partir da interpretação do mosaico de imagens do Satélite Landsat de 1989, 1996 e 2000, realizada pela EMBRAPA - Monitoramento por Satélite, na pesquisa "Livro Verde da Região Metropolitana de Campinas", coordenada pelo NESUR/IE/UNICAMP, que teve a participação da autora desse artigo. Nesse mapeamento, as áreas consideradas urbanas englobam áreas com urbanização densa, média e baixa.

Tabela 1 – Área da Região Metropolitana de Campinas

Municípios	Área Total		Área Urbanizada		
	ha	%/total	ha	%/total	%/urb.
Americana	13.368	3,7%	4.417	33,0%	6,1%
Arthur Nogueira	17.782	4,9%	665	3,7%	0,9%
Campinas	79.592	21,8%	25.013	31,4%	34,7%
Cosmópolis	15.480	4,2%	1.737	11,2%	2,4%
Eng.Coelho	10.984	3,0%	208	1,9%	0,3%
Holambra	6.429	1,8%	489	7,6%	0,7%
Hortolândia	6.225	1,7%	3.568	57,3%	5,0%
Indaiatuba	31.069	8,5%	6.245	20,1%	8,7%
Itatiba	32.255	8,8%	4.939	15,3%	6,9%
Jaguariúna	14.247	3,9%	1.536	10,8%	2,1%
Monte Mor	24.091	6,6%	1.465	6,1%	2,0%
N.Odessa	7.332	2,0%	1.151	15,7%	1,6%
Paulínea	13.938	3,8%	2.571	18,4%	3,6%
Pedreira	10.974	3,0%	1.068	9,7%	1,5%
Sta.Barb.Oeste	27.169	7,4%	3.346	12,3%	4,6%
Sto.Ant.Posse	15.413	4,2%	635	4,1%	0,9%
Sumaré	15.311	4,2%	4.239	27,7%	5,9%
Valinhos	14.855	4,1%	5.047	34,0%	7,0%
Vinhedo	8.175	2,2%	3.683	45,1%	5,1%
Total	364.689	100%	72.022	19,7%	100%

Fonte: NESUR/IE-UNICAMP, 2002, a partir de dados do Censo Demográfico do IBGE, 2000.

Dada a importância crescente do fenômeno da implantação de usos urbanos em área rural, em sua Pesquisa Municipal Unificada – PMU de 1999, a Fundação SEADE introduziu questões relativas a esse tema, procurando identificar a existência de loteamentos sem aprovação, loteamentos aprovados através de lei especial, e a existência de grandes equipamentos de lazer e industriais, para as áreas rurais de todos os municípios paulistas.

Os resultados, apresentados nas tabelas 2 e 3, mostram que 33% das 645 Prefeituras paulistas declararam possuir ocupações urbanas em suas áreas rurais, e que 75% dos

municípios, com mais de 500 mil habitantes, declararam ter loteamentos urbanos não aprovados em suas áreas rurais.

Tabela 2 – Ocupação Urbana em Área Rural no Estado de São Paulo

População	Nº de municípios	Ocupação Urbana em Área Rural			
		Possui	%	DND	%
Total	645	211	32,7	31	4,8
Até 5 Mil Hab.	180	36	20,0	5	2,8
Mais de 5 Mil a 10 Mil Hab.	116	39	33,6	2	1,7
Mais de 10 Mil a 20 Mil Hab.	117	40	34,2	7	6,0
Mais de 20 Mil a 50 Mil Hab.	117	42	35,9	9	7,7
Mais de 50 Mil a 100 Mil Hab.	53	24	45,3	3	5,7
Mais de 100 Mil a 250 Mil Hab.	40	20	50,0	3	7,5
Mais de 250 Mil a 500 Mil Hab.	14	4	28,6	2	14,3
Mais de 500 Mil Hab.	8	6	75,0	0	0,0

Fonte: FSEADE - PMU/1999

DND - Dado não disponível

Tabela 3 – Loteamentos Urbanos em Área Rural no Estado de São Paulo

População	Número de municípios	Loteamentos sem aprovação				Número de Loteamentos sem aprovação			
		Possui	%	DND	%	Nº	%	DND	%
Total	645	123	19,1	5	0,78	1.051	100,0	14	2,2
Até 5 Mil Hab.	180	21	11,7	0	-	71	6,8	1	0,6
Mais de 5 Mil a 10 Mil Hab.	116	21	18,1	0	-	126	12,0	1	0,9
Mais de 10 Mil a 20 Mil Hab.	117	26	22,2	2	0,02	98	9,3	1	0,9
Mais de 20 Mil a 50 Mil Hab.	117	19	16,2	0	-	102	9,7	5	4,3
Mais de 50 Mil a 100 Mil Hab.	53	12	22,6	2	0,04	197	18,7	1	1,9
Mais de 100 Mil a 250 Mil Hab.	40	14	35,0	1	0,03	94	8,9	3	7,5
Mais de 250 Mil a 500 Mil Hab.	14	4	28,6	0	-	185	17,6	0	-
Mais de 500 Mil Hab.	8	6	75,0	0	-	178	16,9	2	25,0

Fonte: FSEADE - PMU/1999

DND - Dado não disponível

Os resultados apresentados na tabela 4, mostram que, dos 19 municípios da RMC, somente 6 responderam que não possuem ocupações urbanas em suas áreas rurais, sendo que os 7 municípios que declararam possuir loteamentos urbanos não aprovados em suas áreas rurais ocupam mais da metade (53%) do território da RMC.

Tabela 4 – Ocupação Urbana em Área Rural na Região Metropolitana de Campinas

Municípios	Existência de ocupação urbana em área rural	Existência de loteamentos sem aprovação	Nº de loteamentos aprovados
Americana	Sim	Sim	N
Artur Nogueira	Sim	Sim	N
Campinas	Sim	Sim	17
Cosmópolis	Sim	Não	-
Engenheiro Coelho	Sim	Sim	05
Holambra	Sim	Não	-
Hortolândia	Não	-	-
Indaiatuba	Não	-	-
Itatiba	Sim	Sim	3
Jaguariúna	Não	-	-
Monte Mor	N.R.	N.R.	N.R.
Nova Odessa	Sim	Não	-
Paulínia	Não	-	-
Pedreira	Não	-	-
Santa Bárbara d' Oeste	N.R.	N.R.	N.R.
Santo Antonio de Posse	Não	-	-
Sumaré	Sim	Sim	1
Valinhos	Sim	Sim	3
Vinhedo	Sim	Não	-

Fonte: Fundação Seade. PMU 1999.

Nota: N - dado não disponível, N.R.- Não respondeu à pesquisa, - Fenômeno não existente

No caso específico do Município de Campinas, os dados históricos relativos ao espraiamento da mancha urbana mostram que o primeiro grande movimento de expansão urbana se deu no período 1945/1954, com a implantação de 28 loteamentos fora dos limites da malha urbana consolidada. Em 1945, a área urbana de Campinas correspondia a 1.625 ha; em 1954 passou para 5.300 ha, registrando-se um aumento de 226%; em 1968 atingiu 11.000 ha e, em 1978, 15.200 ha. Desse total, a área efetivamente ocupada, que em 1945 correspondia a 70% da mancha urbana, caiu para 60% em meados da década de 70.

Além do espraiamento da mancha urbana, o padrão de crescimento urbano socialmente segregado também começa a se delinear em Campinas a partir da década de 50. O intenso processo de valorização imobiliária expulsou a população pobre, que se

deslocou para áreas mais distantes, processo esse sancionado por ações e omissões do poder público, seja pela aprovação de loteamentos e de normas urbanísticas que cristalizavam esse padrão, seja pela própria implantação de infra-estrutura urbana que consolidou o quadro de segregação sócio-espacial.

O crescimento populacional que Campinas experimentou, a partir da década de 50, foi extraordinário, fato esse que foi marcado por um forte componente migratório. A migração de origem regional passou a ocupar uma posição de destaque na composição da população do Município de Campinas. Em 1960, 43% da população era composta de migrantes ⁵. Entre 1960 e 1970, o saldo migratório foi de cerca de 100 mil pessoas, representando 62% do crescimento absoluto da década, sendo que dessas 100 mil pessoas, 73% provinham do próprio Estado de São Paulo. Em 1970, 61% dos não-naturais do município eram provenientes do Estado de Minas Gerais. Na década de 70, Campinas recebeu 230 mil migrantes, dos quais 20% eram provenientes do Paraná, 15% da Região Metropolitana de São Paulo e 10% de Minas Gerais. Nesta época, seis em cada 10 pessoas residentes em Campinas eram não-naturais do município.

Conforme registrado por Baeninger (1996, p. 58), os fluxos migratórios da década de 70 tinham duas importantes características: de um lado, chegava em Campinas um grande contingente de profissionais especializados com nível superior ⁶ e, de outro, um expressivo contingente de migrantes que não tinham nenhum grau de instrução escolar (41% do total dos migrantes), ou que tinham somente o antigo primário (32% do total). Nessa época, também houve um crescimento significativo (35%) da população favelada, que passou de três mil pessoas em 1970 (menos de 1% da população), vivendo em 600 “barracos”, para quase 45 mil pessoas em 1980 (cerca de 8% da população), vivendo em 8.700 “barracos” ⁷.

A população de Campinas praticamente dobrou nesse período, passando para 611 mil em 1980, com uma taxa média anual de 7,2% entre 1970 e 1980. A mancha urbana, que era de 11.000 ha em 1968, passou para 15.200 ha em 1978, e 17.300 ha em 1980. Desse total, a área efetivamente ocupada passou para 55% em 1980 ⁸.

Na década de 90, diminuiu significativamente a taxa de crescimento populacional de Campinas. Em 1991, a população de Campinas era de 874.595 habitantes, passando

⁵ Era considerada migrante a pessoa não natural que morava há menos de 10 anos no município.

⁶ Em 1980, 71% das pessoas residentes em Campinas com curso superior eram não-naturais e, destes, 53% eram migrantes.

⁷ Prefeitura de Campinas, Plano Diretor, 1991.

para 908.906 habitantes em 1996, e 967.921 habitantes em 2000, sendo que as taxas de crescimento ficaram em 1,4% a.a., entre 1991 e 1996, e 1,6% a.a., entre 1996 e 2000.

É importante ressaltar que as estatísticas sobre a população rural são problemáticas, uma vez que se baseiam em critérios que nem sempre condizem com a realidade da situação de domicílio da população. A definição da população como rural depende da atualização, por parte do município, dos limites do perímetro urbano, definição essa que se encontra muitas vezes defasada. Apesar desse fato, os dados dos Censos Demográficos do IBGE de 1950 a 2000 são indicativos do forte movimento de urbanização que Campinas experimentou ao longo desse período: em 1950, a população rural de Campinas era de 45.713 habitantes, representando 30% do total da população; em 1960, era de 35.619 habitantes, representando 16,2%; em 1970, era de 41.883 habitantes, representando 11,1%; em 1980 era de 76.241 habitantes, representando 11,5%; em 1991, era de 22.671 habitantes, representando 2,6%; e, em 2000, era de 16.097 habitantes, representando 1,7% do total da população.

No último levantamento realizado pela Prefeitura de Campinas, por ocasião da elaboração do Plano Diretor de 1996, a mancha urbana, que tinha uma área de 17.300 ha em 1978, passou a ocupar uma área de 38.000 ha em 1996, tendo sofrido um acréscimo de 120%, sendo que, deste total, somente cerca de 50% era área efetivamente ocupada. A outra metade foi caracterizada pelo Plano Diretor como “vazio urbano”, ou “área retida como reserva de valor”.

A partir da análise dos dados mais gerais relativos à Região Metropolitana e aqueles mais detalhados sobre o Município de Campinas, pode-se concluir que a incorporação de áreas rurais às cidades toma proporções significativas no âmbito do território da Região Metropolitana de Campinas, questão que não vem ocupando espaço nas agendas das administrações públicas locais e regionais, ainda que o Estudo-de-Caso sobre Campinas tenha apontado a existência de um conjunto de instrumentos legais que podem ser adotados para controlar esse processo, tanto pelos municípios, como por parte das agências regionais.

⁸ Documentos das Coordenadorias de Planejamento Socioeconômico e de Apoio Técnico– SEPLAMA/PMC.

Regulação pública do uso e ocupação do solo rural

Uma questão central e que ainda não foi efetivamente enfrentada é o chamado “mito da Zona Rural”, isto é, “a noção equivocada de que a gestão do desenvolvimento, uso e ocupação do solo, nas áreas rurais, escapa ao controle público” (Fernandes, 2001). Nessa perspectiva, o processo de expansão urbana acaba ocorrendo de forma desordenada, restando às áreas rurais, próximas aos grandes centros urbanos, a “tão esperada” oportunidade de serem transformadas em loteamentos urbanos.

Outra questão importante diz respeito à abordagem normativa da definição do que é urbano e do que é rural, e da separação entre essas duas áreas. A forma como essa questão foi historicamente tratada certamente não contribuiu para a gestão sócio-espacial sustentável dessas áreas.

Até a década de 70, tanto os limites das zonas rural e urbana, quanto as definições dos usos que podiam ser implantados em cada uma dessas áreas não estavam claros. Neste contexto, o trabalho de Veiga (2001), acerca da trajetória das definições e omissões do aparato normativo a esse respeito, é bastante elucidativo. O autor remarca que, até 1938, o Brasil não tinha instrumentos legais que estabelecessem diferenças entre campo e cidade.

“A vigente definição de cidade é obra do Estado Novo. Foi o Decreto-Lei 311, de 1938, que transformou em cidades todas as sedes municipais existentes, independentemente de suas características estruturais e funcionais. Da noite para o dia, ínfimos povoados, ou simples vilarejos, viraram cidades por norma que continua em vigor, apesar de todas as posteriores evoluções institucionais” (p. 2).

O Decreto-Lei 311 de 1938 estabelece critérios para a definição e criação de municípios novos, sendo que, a partir dessa data, todas as sedes de municípios passaram a ser consideradas cidades; todos os municípios e distritos foram obrigados a ter áreas urbanas e suburbanas, e todas as áreas urbanas dos distritos e municípios, para serem consideradas como tal, precisavam ter no mínimo 30 e 200 moradias, respectivamente. E, em cumprimento às determinações desse decreto, os Prefeitos Municipais, num período em que não funcionavam as Câmaras Municipais, passaram também a definir os Perímetros Urbanos de seus municípios.

Em 1964, a Lei Federal Nº 4504/1964 – Estatuto da Terra⁹, definia critérios para “parcelamento de imóveis rurais” tendo como objetivo o desenvolvimento de “projetos de colonização particular” em propriedades do tipo “familiar”¹⁰, segundo o “módulo mínimo rural” que, para a região de Campinas, é de 2 há, proibindo-se sua subdivisão.

Uma nova normatização para a questão só volta a aparecer com a aprovação da Lei Federal Nº 6766 de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano”, que passou a exigir que os loteamentos urbanos só poderiam ser aprovados em áreas inseridas na zona urbana.

Em 1980, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA editou a Instrução Nº 17-b, ainda em vigor, que define regras para o parcelamento para fins agrícolas de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, abrindo a possibilidade de parcelamento para “formação de sítios de recreio”¹¹.

Não obstante as exigências contidas na Lei 6766/1979, que prevê inclusive penas de reclusão para as autoridades públicas que não aplicam a norma, segundo o levantamento realizado pelo IBGE¹², em 1998, cerca de 33% dos municípios brasileiros ainda não tinham Lei de Perímetro Urbano. Como lembra Veiga, “quando o município não possui essa lei, é o próprio IBGE que estabelece – de preferência junto com a prefeitura - os limites urbanos, a serem considerados pelo Censo Demográfico” (Veiga, 2001, p. 4).

Para o Estado de São Paulo, os dados da Pesquisa Municipal Unificada – PMU, de 1999, mostram que a maior parte dos municípios atualizaram seus perímetros urbanos ao longo da década de 90.

⁹ “Art. 1º Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola”.

¹⁰ “Imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros”.

¹¹ Em seu Inciso 4.1 essa Instrução do INCRA define que “o parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal”, rege-se pelos seguintes dispositivos: Art. 61 (que prevê o parcelamento em sítios de recreio), Art. 10 (que proíbe a inscrição de loteamentos rurais no registro de imóveis, sem prévia aprovação do INCRA, prevendo que loteamentos já inscritos até a publicação da Lei n.º 4.947/1966 possam vender lotes rurais remanescentes com área inferior à do módulo fixado para a respectiva região), e Art. 93 do Estatuto da Terra, bem como o Decreto Nº 59.428/1966 e, Art. 8º da Lei Nº 5.868/1972 (que define o módulo mínimo). O Art. 61 do Estatuto da Terra dispõe que (§ 2º) “o proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessados em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (atual INCRA)”.

¹² IBGE. “Perfil dos Municípios Brasileiros: Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999”. Rio de Janeiro, 2001, citado por VEIGA, 2001.

Para a Região Metropolitana de Campinas, a pesquisa indicou que 4 dos 19 municípios não declararam possuir Lei de Perímetro Urbano, sendo que pelo menos dois municípios - Paulínia e Valinhos - , estenderam seus perímetros urbanos até os limites do município.

No Município de Campinas, até a década de 70, a ação legislativa no campo do uso e ocupação do solo, se restringiu à delimitação dos perímetros urbanos e aprovação de Códigos de Obras e Posturas.

É possível identificar que, desde 1950, vêm ocorrendo várias alterações na Lei do Perímetro Urbano em Campinas, muitas delas de forma pontual, o que permite inferir a possibilidade de atendimento de interesses particularistas. Uma comprovação desse fato é o aumento de 243% do território da área urbana entre 1952 e 1979 ¹³. Em 1980, foi aprovada a Lei Municipal N° 5001, que definiu uma faixa intermediária entre as zonas urbana e rural - Zona de Expansão Urbana - , criada principalmente para atender as exigências da Lei Federal 6766/1979, com o intuito de orientar o crescimento futuro da cidade. Em 1980, com essa lei, foi incorporada à zona urbana uma área adicional de cerca de 10 milhões de m² de terras passíveis de serem urbanizadas. Em 1981, a Lei N° 5120 incorporou mais 86,5 milhões de m² às zonas urbana e de expansão urbana.

Em 1994, a nova Lei do Perímetro Urbano – Lei N° 8161 - extinguiu a Zona de Expansão Urbana, incorporando sua área, e mais uma nova “faixa” de área rural, ao perímetro urbano, na margem direita da Rodovia D. Pedro I (sentido Jacareí-Campinas), junto à APA de Sousas e Joaquim Egídio.

Em 1996, foi aprovada a “Lei de Bolsões Urbanos em Áreas Rurais”, permitindo que pudessem ocorrer novas incorporações de áreas rurais ao perímetro urbano através de decreto, isto em quase metade da zona rural do município, exceção feita às zonas rurais da Área de Proteção Ambiental (Macrozona 1 do Plano Diretor, 1996), da Área de Urbanização Controlada Sul (Macrozona 6) e da Área de Proteção dos Mananciais do Rio Capivari-Mirim (Macrozona 7).

A Lei Municipal N° 10.617/2000 transformou a área de 7 fazendas da região norte do município em zona urbana, incorporando ao perímetro urbano mais de 10 milhões de m². Em novembro desse mesmo ano, houve uma nova tentativa de inclusão de mais 3 fazendas no perímetro urbano, com o encaminhamento, para aprovação, de um projeto de lei que alterava o zoneamento de um quarteirão da cidade, projeto este que recebeu o

¹³ CANO, 1990.

“apensamento” de uma emenda alterando, de zona rural para zona urbana, essas 3 fazendas, que somavam cerca de 2 milhões de m². Este projeto de lei não foi aprovado.

Com relação aos chamados “loteamentos rurais” aprovados pelo INCRA, em Campinas foram implantados nas décadas de 60 e 70 alguns loteamentos do tipo “chácaras de recreio” em torno do Rio Atibaia – região da Área de Proteção Ambiental, com lotes inferiores ao módulo mínimo de 2,0 ha. Nessa época, as normas legais não eram explicitamente impeditivas desse tipo de fracionamento. Após a Lei 6766/1979, segundo informações da Prefeitura de Campinas, foram aprovados cerca de 6 loteamentos rurais pelo INCRA, nas décadas de 80 e 90. A maioria dos loteamentos implantados na área rural mantêm o uso de lazer, porém com a ocorrência de subdivisão de lotes em partes ideais. E, naqueles que se encontravam próximos à Zona Urbana, ou de Expansão Urbana, foram implantados vários condomínios urbanos para fins residenciais, apoiados na legislação municipal que regula condomínios e numa “abertura irregular” dada pelo Artigo 8 da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, N° 6.031/1988, que permite usos urbanos na área rural, contrariando os preceitos da Lei Federal N° 6.766/1979.

A Constituição de 1988 trouxe importantes avanços para a legislação do uso e ocupação do solo, ao obrigar todos os municípios, com mais de 20 mil habitantes, a elaborar e aprovar, por lei complementar, o Plano Diretor de ordenamento para todo o território do município, e determinando que toda a legislação do uso e ocupação do solo passasse a ser subordinada às diretrizes do plano. Porém, decorridos 14 anos, são poucos os municípios que efetivamente incorporaram os espaços rurais na gestão de seus territórios.

Durante a década de 90, alguns municípios do Estado de São Paulo montaram estruturas de gestão ambiental, a partir da implantação de Órgãos e Conselhos de Meio Ambiente e, mais recentemente, dos Conselhos de Desenvolvimento Rural Sustentável – CDRS.

A legislação ambiental começou a tomar corpo a partir da Convenção da Organização das Nações Unidas - ONU, realizada em Estocolmo em 1972. No Brasil, a Lei Federal N° 6.938, de 1981, definiu as linhas básicas da Política Nacional de Meio Ambiente, criou o Sistema Nacional de Administração da Qualidade Ambiental, coordenado pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA. Estas questões se consolidaram com a formatação do Capítulo de Meio Ambiente da Constituição de 1988, seguido pela Agenda 21 da Convenção Rio-92, e da Agenda Habitat de Estambul, em 1996.

“De modo geral, pode-se dizer que as leis ambientais têm sido mais avançadas do que o processo político que as tem gerado e que lhes dão suporte, e talvez por isso tais leis não têm sido cumpridas em grande medida”, a despeito da existência de um grande aparato legal que coíbe ações de “degradação ambiental”, desde a aprovação da Lei Federal Nº 7.347, em 1985, que estabelece a possibilidade de abertura de “ação civil pública para a defesa dos interesses difusos em matérias ambientais” (Fernandes, 2001).

Ocorre que, em alguns casos, a legislação ambiental tem sido usada como instrumento de restrição ao importante processo de regularização fundiária, limitando o acesso ao título de propriedade às famílias que se encontram fixadas em áreas irregulares. É certo que “não se pode permitir que famílias de baixa renda só tenham como opção de moradia as beiras de córregos e as encostas íngrimes, áreas que não interessaram ao mercado imobiliário, situações inclusive que colocam em risco a vida dessas pessoas”. Neste sentido, é importante registrar o esforço feito por organizações não governamentais de fusão das chamadas agendas “verde” (do meio ambiente) e “marrom” (da reforma urbana).

A partir do início da década de 80, no bojo do processo de democratização do país, foram instalados vários Conselhos de representação da sociedade junto às três esferas de governo. Ainda que a legislação brasileira contemple há muito tempo a criação de conselhos, com participação direta da sociedade, estes passaram a ocupar um espaço de maior destaque na gestão pública após a Constituição de 1988. Aqueles que têm maior interface com a gestão do uso do solo são os Conselhos de Desenvolvimento Urbano, de Desenvolvimento Rural, de Meio Ambiente, e de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural.

Além dos “institutos” que estruturam a democracia participativa, tais como a “iniciativa legislativa popular, referendo popular, veto popular, e ação popular (José Afonso Silva, 2000), as Constituições Federal e Estadual prevêm a criação de vários conselhos consultivos e deliberativos, com ampla participação social, por meio de associações representativas. De maneira geral, a definição, composição e forma de atuação dos conselhos não está previamente estabelecida, podendo ser órgãos consultivos ou deliberativos.

Com relação aos conselhos municipais com interface na gestão do uso e ocupação do solo, no âmbito da Região Metropolitana de Campinas, a pesquisa PMU/1999 apresenta um quadro atualizado sobre sua existência e funcionamento, o qual é apresentado na tabela 5. Dos 19 municípios da RMC, 5 declararam possuir Conselho de Desenvolvimento

Urbano, e 7, Conselho de Meio Ambiente. Em relação ao aparato de gestão ambiental, 6 municípios declararam possuir “unidades de conservação”, 2, zoneamento ambiental e 4, lei de controle ambiental.

Tabela 5 – A questão urbana na Região Metropolitana de Campinas

Municípios	Conselho de Desenvolvimento Urbano	
	Existência de Conselho	Periodicidade das reuniões do conselho
Americana	Sim	Mensal
Artur Nogueira	Não	-
Campinas	Sim	Mensal
Cosmópolis	Não	-
Engenheiro Coelho	Sim	-
Holambra	Sim	Quinzenal
Hortolândia	Não	-
Indaiatuba	Sim	Mensal
Itatiba	Não	-
Jaguariúna	Não	-
Monte Mor	N.R.	N.R.
Nova Odessa	Não	-
Paulínia	Não	-
Pedreira	Não	-
Santa Bárbara d'Oeste	N.R.	N.R.
Santo Antonio de Posse	Não	-
Sumaré	Não	-
Valinhos	Não	-
Vinhedo	Não	-

Fonte: Fundação Seade. PMU 1999.

Nota: N - dado não disponível, N.R.- Não respondeu à pesquisa, - Fenômeno não existente

Tabela 6 – A questão ambiental na Região Metropolitana de Campinas

Municípios	Existência de Unidade de Conservação Ambiental	Existência de Zoneamento Ambiental	Existência de lei de controle ambiental	Existência de Conselho de Meio Ambiente	Periodicidade das reuniões do Conselho
Americana	Não	Sim	Sim	Sim	
Artur Nogueira	Não	Não	Não	Não	
Campinas	Sim	Sim	Sim	Sim	Mensal
Cosmópolis	Não	Não	Não	Não	
Engenheiro Coelho	Não	Não	Não	Não	
Holambra	Não	Não	Não	Não	
Hortolândia	Não	Não	Não	Não	
Indaiatuba	Sim	Não	Não	Sim	Eventual
Itatiba	Sim	Não	Não	Não	
Jaguariúna	Não	Não	Não	Sim	Quinzenal
Monte Mor	-	N.R.	N.R.		
Nova Odessa	Sim	Não	Sim	Sim	Semanal
Paulínia	Sim	Não	Não	Sim	Mensal
Pedreira	Sim	Não	Não	Não	
Santa Bárbara d'Oeste	-	N.R.	N.R.		
Santo Antonio de Posse	Não	Não	Não	Não	
Sumaré	Não	Não	Sim	Não	
Valinhos	Não	Não	Não	Sim	Mensal
Vinhedo	Não	Não	Não	Não	

Fonte: Fundação Seade. PMU 1999.

Nota: N - dado não disponível, N.R.- Não respondeu à pesquisa, - Fenômeno não existente

A instalação e o funcionamento da maior parte desses conselhos é ainda uma experiência muito recente, sendo muito variada, tanto a composição, quanto o caráter dos Conselhos, dificultando uma análise do conjunto e impedindo uma análise mais profunda sobre a efetividade de sua atuação, no sentido de ampliar a participação social na gestão pública, tornando-a mais transparente.

A despeito dos problemas relativos à representação e à forma como se dá a articulação desses conselhos com o executivo, trata-se de experiências importantes na evolução do processo democrático, incorporando outros elementos na democracia representativa: “essas e outras formas de participação direta do povo na vida política e na direção dos assuntos públicos reforçam as instituições da democracia representativa, fazendo com que a relação representante/representado seja mais estreita e efetiva” (Silva, 2000).

Abramovay (2000) enfatiza a importância dos Conselhos na ampliação da participação da sociedade, lembrando, no entanto, que é preciso “estudar a montagem das redes, convenções, em suma, das instituições que permitem ações cooperativas - que incluem, evidentemente, a conquista de bens públicos como educação, saúde, informação - capazes de enriquecer o tecido social de uma certa localidade”.

Considerações finais

As principais características da dinâmica do funcionamento do “circuito imobiliário especulativo”, cujos pontos centrais estão sustentados em conceitos de João Manuel Cardoso de Mello, Carlos Lessa, Inácio Rangel, Wilson Cano e João Sayad ¹⁴, ancoram-se na forma como se deu a estruturação da economia brasileira em bases capitalistas, a partir de um modo de articulação contraditório entre os capitais cafeeiro e industrial, em que, a despeito do primeiro ter estimulado o nascimento da grande indústria, sua face mercantil, acabou impondo limites ao crescimento da acumulação industrial. Nesse momento histórico, havia oportunidades lucrativas de inversão a baixo risco no ramo imobiliário urbano, o que fez com que muitos fazendeiros e industriais ficassem presos a este “círculo de dominação”, constituindo-se no país uma burguesia industrial nacional enfraquecida e presa a uma visão rentista e patrimonialista. Pode-se, assim, dizer que essas questões foram decisivas para que, no Brasil, os chamados bens de raiz representassem, durante muito tempo, a principal forma de retenção de riqueza por parte do setor privado. Nesse contexto, a constituição fragilizada do sistema financeiro nacional não permitiu que ele desempenhasse um papel estratégico na alavancagem da economia, fato esse que certamente contribuiu para a permanência dos imóveis como ativos importantes para o setor privado, com a terra funcionando como reserva de valor, amortecendo as possíveis quedas de rentabilidade do capital produtivo, decorrentes de uma diminuição do ritmo de crescimento da economia.

As possíveis mudanças nesse quadro são bastante complexas, sendo muitas delas dependentes de políticas macroeconômicas, cuja discussão evidentemente escapa aos limites deste artigo. De todo modo, entende-se que a crise econômica e a fragilização do aparato do Estado restringiu a ação do “capital especulativo imobiliário urbano” ao campo

¹⁴ MELLO, 1998, LESSA, 1978 e 1981. RANGEL, in GRAZIANO DA SILVA, 2000, CANO, 1998, e SAYAD, 1977.

da produção de empreendimentos destinados às classes de renda alta, com um novo apelo ligado à demanda pela implantação de empreendimentos e serviços do tipo *shopping centers*, loteamentos e condomínios fechados, muitos deles localizados em áreas distantes dos grandes núcleos urbanos, porém dotadas de infraestrutura

Neste sentido, ressalta-se os grandes investimentos em infraestrutura viária que vêm sendo feitos em Campinas, especialmente junto às regiões norte e leste da cidade, incluindo o Anel Viário, recentemente concluído, e as obras de ampliação do trecho urbano da Rodovia D. Pedro I, que margeia grandes empreendimentos comerciais e residenciais, como 3 *shoppings centers* e o maior condomínio fechado da região - Alphaville Campinas - com área superior a 2 milhões de metros quadrados.

Ao longo dos últimos 30 anos, Campinas vem sendo palco de importantes transformações sócio-espaciais, com reflexos na ocupação desordenada do solo, dado o espraiamento indiscriminado da mancha urbana. O dinamismo econômico diversificado da Região de Campinas não impediu o funcionamento do “circuito imobiliário especulativo”, um dos principais responsáveis pela degradação sócio-espacial hoje prevalente na região.

Verifica-se que o processo de “incorporação de áreas rurais às cidades” contempla fortes interesses de segmentos do capital imobiliário local, consubstanciados principalmente na definição de projetos particularistas, em detrimento da realização de investimentos públicos de interesse coletivo. Esses interesses se perfilam em favor da urbanização de áreas nem sempre adequadas do ponto de vista de sua capacidade de suporte para a implantação de usos e ocupações urbanas. Neste tipo de conduta unem-se, tanto empreendedores imobiliários, como proprietários de grandes glebas vazias, pela possibilidade de verem seu patrimônio alcançar valorização expressiva.

Os espaços rurais próximos aos grandes centros urbanos tornam-se objeto de um processo de apropriação privada por segmentos do capital mercantil imobiliário, processo esse que se manifesta, dentre outras formas, com o caráter de inserção na definição da regulação do uso do solo.

Muitos desses interesses acabam “contaminando” setores da administração pública municipal, responsáveis pela análise e aprovação de empreendimentos imobiliários. Os poucos focos de resistência ao funcionamento desse “circuito imobiliário especulativo” são constituídos por alguns técnicos, vereadores, promotores públicos, pessoas ligadas a movimentos ambientalistas e as associações de bairros atingidos pelas alterações pretendidas. O predomínio dos interesses particularistas nas injunções políticas, muitas

vezes dificulta, ou mesmo impede, a aplicação de normas com vistas a um ordenamento territorial que privilegie um desenvolvimento sócio-espacial sustentável.

Nesse processo, identifica-se que a defesa desses interesses ocorre, em boa parte dos casos, pela ação de agentes e/ou sujeitos tanto no âmbito dos órgãos executivos, que promovem o licenciamento do uso e ocupação do solo, como também do legislativo, através de sucessivas alterações pontuais de normas legais que regem a matéria, valendo-se, muitas vezes, do tratamento compartimentado que ainda é dado à questão sócio-espacial no âmbito dos diferentes órgãos municipais, como também da deficiência das estruturas de planejamento e controle desse processo. A investigação sobre essas questões reforçou a convicção da importância de se estruturar bancos de dados atualizados e capacitar, de forma permanente, equipes técnicas multidisciplinares em estreito contato e colaboração com as equipes dos município vizinhos, e também de órgãos regionais.

São muitas as dificuldades do poder público local em definir e implementar instrumentos de regulação e controle do processo de “incorporação de áreas rurais às cidades” e de arbitrar os conflitos que se estruturam em relação a essas questões. Porém, neste contexto, é importante não confundir a “administração pública municipal” com um bloco coeso, que age em absoluta consonância apenas com interesses dominantes, funcionando como uma espécie de correia de transmissão desses interesses.

As manifestações mais recentes do processo de urbanização de áreas rurais, pela implantação dos chamados “novos usos rurais”, têm provocado a dissolução das especificidades do uso rural, com a implantação de uma mescla de atividades que acabam problematizando as formas de regulação do uso e ocupação do solo. São evidentes os problemas advindos da complexidade da legislação de uso e ocupação do solo, bem como a deficiência de instrumentos específicos de regulação desses “novos usos” em áreas rurais. Porém, uma tarefa dessa natureza, que envolve a reformulação de um arcabouço normativo, além de ser extremamente complexa, é de êxito duvidoso. E, ademais, entende-se que os instrumentos já existentes dão conta de fornecer elementos a um tratamento adequado da questão do desenvolvimento territorial.

A despeito dos problemas relativos à complexidade, carências e sobreposições do aparato normativo de gestão do uso e ocupação do solo, pode-se concluir que os municípios em geral têm à sua disposição um arcabouço formal capaz de instrumentalizar suas ações no sentido da regulação não só do espaço rural, mas de todo seu território. Com efeito, existe um grande número de instrumentos legais que permitem ao poder público municipal realizar uma adequada gestão do seu território, apoiada nos preceitos

constitucionais, que definem a competência dos Municípios em legislar sobre assuntos de “interesse local”, bem como nos mais recentes instrumentos de gestão urbana e ambiental, cujas características contemplam questões consideradas relevantes, dentre elas: propor um tratamento integrado à questão da organização sócio-ambiental do espaço e, ainda, propor a incorporação da participação formal e organizada de diferentes segmentos da sociedade na gestão do território. Entre os mecanismos de participação destacam-se os Sistemas de Meio Ambiente (SISNAMA), as Unidades de Conservação (SNUC), de Gestão de Bacias Hidrográficas (UGRH's), e de gestão dos espaços metropolitanos (RM's). Além desses, há também os instrumentos de gestão urbana, como o próprio Plano Diretor e, mais recentemente, o Estatuto da Cidade.

No caso específico de Campinas, além da Lei Municipal Complementar do Plano Diretor, aprovada em 1996, tem-se a Lei Estadual aprovada em 2000 que criou a Região Metropolitana, e as leis de criação dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente, de Defesa do Patrimônio Cultural e de Desenvolvidos Urbano e Rural. Estes últimos se destacam como importantes instrumentos na ampliação da participação da sociedade em diferentes instâncias de gestão pública.

No entanto, é importante esclarecer que, por si só, os Conselhos não garantem uma participação efetiva e uma gestão transparente. Na análise da atuação desses conselhos, identificam-se problemas que dificultam sua atuação, cabendo destaque àqueles relativos à forma de representação da sociedade, à existência de uma forte assimetria no grau de participação entre diferentes “sujeitos”, e a própria forma de funcionamento desses conselhos, que atuam, na maioria das vezes, como “apêndices do poder executivo” e, portanto, dependentes da “boa vontade” desses. Nesse sentido, enfatiza-se a importância de se tratar os conselhos como mais um instrumento de gestão cuja estrutura e forma de atuação deve ser aprimorada.

Ressalta-se, também, a importância de rever a questão da separação normativa entre as áreas rurais e urbanas. Apesar das restrições contidas na legislação em vigor, muitos municípios vêm aprovando leis considerando toda a área de seu território como urbana. Ainda que existam opiniões de juristas contrárias aos ilimitados poderes municipais para definir o perímetro urbano, existem casos em que toda a área do município foi transformada em zona urbana, comocorreu com Paulínia e Valinhos, por exemplo.

Trata-se, portanto, de uma possibilidade que está colocada aos municípios e que, apesar das implicações para a fragmentação espacial de seu território e dos custos

referentes à extensão de infraestrutura urbana, vem suscitando poucas opiniões em contrário.

As restrições impostas pelo aparato normativo ao parcelamento do solo para fins urbanos em áreas rurais não têm sido suficientes para impedir a implantação de loteamentos nas áreas rurais, sejam eles irregulares, clandestinos, ou ainda na forma de condomínios.

A problemática da dicotomia rural-urbana intra-municipal, prevalente na abordagem normativa brasileira, além de não garantir a preservação das áreas rurais para usos compatíveis com suas características ambientais, impõe uma série de problemas e limitações à análise das dinâmicas demográfica e econômica desses espaços.

Nesse sentido, ressalta-se a importância de rever as definições formais do que significa “rural” e “urbano”, para que se possa implementar normas, muitas delas já existentes, que regulamentem as atividades passíveis de serem implantadas nessas áreas.

Hoje, dada a subjetividade existente quanto ao próprio “ritual de passagem” de uma área da condição de rural para urbana, essa transformação vem sendo tratada como “instrumento de barganha” entre sujeitos interessados nesta “transmutação”.

Por outro lado, a classificação de áreas em rural e urbana, especialmente junto aos grandes centros urbanos, tem servido, muitas vezes, para desobrigar grandes glebas vazias, retidas como reserva de valor, do pagamento da tributação mais elevada do imposto territorial urbano.

Enquanto essas glebas vazias continuarem à margem da legislação que regula as atividades e sua respectiva tributação, e continuarem acobertadas por normas ultrapassadas que restringem sua regulação à órbita federal e à esfera das atividades agropecuárias, será muito difícil implementar regras que permitam a efetiva incorporação dessas áreas, e da população envolvida, às atividades e usos compatíveis com suas características ambientais, entendido esse termo em seu sentido mais amplo, que não somente aquele relativo aos chamados recursos naturais. Na verdade, é preciso que haja um esforço no sentido de integrar esses espaços rurais ao planejamento e gestão do território do município e das regiões em que os mesmos estão inseridos.

Referências Bibliográficas

- ABRAMOVAY, Ricardo. “O capital social dos territórios: repensando o desenvolvimento rural”. Economia Aplicada – volume 4, nº 2, abril/junho 2000.
- CANO, Wilson. “Raízes da concentração industrial em São Paulo”, Editora do Instituto de Economia da UNICAMP, 1998.
- CANO, Wilson. (coord.). “A Interiorização do Desenvolvimento Econômico no Estado de São Paulo (1920-1980)”, v.1, n.1, São Paulo: Fundação SEADE, 1988.
- CUNHA, José Marcos e OLIVEIRA, A.A.B. “População e Espaço Intra-Urbano em Campinas”. In: Hogan, Daniel et alli. "Migração e ambiente nas Aglomerações Urbanas". Pronex/NEPO-UNICAMP, 2001.
- GRAZIANO DA SILVA, José . “O novo rural brasileiro”. Campinas, São Paulo: Instituto de Economia, Série Pesquisa no. 1, UNICAMP, 1.999.
- HOGAN, Daniel. et alli. “Urbanização e Vulnerabilidade Socioambiental: o caso de Campinas. In: Hogan, Daniel et alli. "Migração e ambiente nas Aglomerações Urbanas”. Pronex/NEPO-UNICAMP, 2001.
- FERNANDES, Edésio (org.). “Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil”. Editora Del Rey, Belo Horizonte, 2001.
- LESSA, Carlos, “Sonho e Fracasso: a estratégia do desenvolvimento – 1974 – 1976”, Editora do Instituto de Economia da UNICAMP, 1998.
- _____, “A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário”, Campinas, mimeo., 1981.
- MARTINS, José Pedro (org.), “Campinas Século XX: 100 anos de história”, 2.000.
- MELLO, João Manuel Cardoso de. “O Capitalismo Tardio”, Editora do Instituto de Economia da UNICAMP ,1998.
- MIRANDA, Zoraide Amarante I. Miranda. “A incorporação de áreas rurais às cidades: um Estudo-de-Caso sobre Campinas, S.P”. Tese de Doutorado, Instituto de Economia, IE/UNICAMP - FAPESP, Campinas, 2002 (a).
- MIRANDA, Zoraide Amarante I. Miranda. “As terras que a cidade engoliu”. In FONSECA, R., DAVANZO, A., NEGREIROS, R. “Livro Verde: desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas”, UNICAMP, 2002 (b).

- PACHECO, Carlos Américo e SEMEGHINI, Ulysses. "A interiorização do desenvolvimento no Estado de São Paulo: os casos de Campinas e Araraquara". Relatório Parcial de pesquisa. Convênio FECAMP/UNICAMP, 1987.
- PIRES, Maria Conceição Silvério e SANTOS, Sarah Maria Monteiro. "Evolução da mancha urbana". In FONSECA, R., DAVANZO, A., NEGREIROS, R. "Livro Verde: desafios para a gestão da Região Metropolitana de Campinas", UNICAMP, 2002.
- RANGEL, Inácio. "Questão Agrária, industrialização e crise urbana no Brasil", in GRAZIANO DA SILVA (org.). Porto Alegre, Editora da UFRGS, 2000.
- SANTOS, Antonio da Costa, "Compra e venda de terra e água e um tombamento na primeira sesmaria da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição das Campinas do Mato Grosso de Jundiaí, 1732 – 1992", 1998.
- SAYAD, João. "Preço da terra e mercados financeiros", IPEA, Pesquisa e Planejamento Econômico, 7 (3), pp. 623 a 662, Rio de Janeiro, dezembro de 1977.
- SILVA, José Afonso. "Poder Constituinte e Poder Popular". 2.000.
- VEIGA, José Eli. "Desenvolvimento Territorial do Brasil: do entulho varguista ao zoneamento ecológico-econômico", 2001.