XXV Congresso de Iniciação Científica da Unicamp

18 a 20 Outubro Campinas | Brasil

A Construção do Shopping Center Parque das Bandeiras e os impactos espaciais decorrentes da Especulação Imobiliária na Região Noroeste da Cidade de Campinas - SP

Mayra Abboudi Brasco, Vicente Eudes Lemos Alves

Resumo

Esta pesquisa de iniciação científica procurou investigar como se deu a especulação imobiliária em dois novos loteamentos urbanos da cidade de Campinas: os bairros Parque Residencial da Fazenda e Jardim Ibirapuera, localizados na região Noroeste da cidade de Campinas. Os dois novos bairros começaram a ser loteados logo após a construção do novo shopping center Parque das Bandeiras, localizados a poucos metros da Avenida John Boyd Dunlop. A fim de estudar os novos bairros, a dinâmica estabelecida pelo shopping center na região e ainda sobre o fato das regiões do Campo Grande e Ouro Verde terem se tornado distritos em 2014, realizou-se revisão bibliográfica sobre a história da cidade, o processo de periferação urbana de Campinas, a instalação dos shopping centers e a especulação imobiliária decorrente desses empreendimentos urbanos. Para a realização da pesquisa foi necessário compreender a dinâmica da mencionada região a partir de notícias e reportagens de portais online, bem como do acompanhamento das discussões do novo Plano Diretor da cidade em processo de revisão. Além disso, buscou-se compreender como se deu a situação urbana em curso decorrente das diretrizes de urbanização da aprovação do Plano Diretor de 2006 da cidade.

Palavras-chave:

Geografia Urbana, especulação imobiliária, lotes urbanos.

Introdução

A urbanização da cidade de Campinas é caracterizada por ser corporativa, conceito utilizado por Santos (2013 [2005]) para indicar a forma de urbanização condicionada pelo plano nacional aplicado no desenvolvimento de uma cidade. Ou seja, a cidade, a fim de fazer parte do desenvolvimento nacional, foca suas políticas públicas para impulsionar o desenvolvimento econômico e urbano de acordo com as atividades econômicas hegemônicas. E com a urbanização condicionada para e pela economia, voltada para as grandes atividades econômicas, geralmente sob o domínio de grandes empresas e pelas demandas secundárias que tendem a não ser priorizadas: moradia, saúde, serviços públicos para a população no geral¹. Deve-se mencionar que grande parte da população não é alvo desse plano de cidade e se mantém de forma precária na cidade. Diante do exposto, esse texto busca discutir uma das consequências da urbanização corporativa: a especulação imobiliária. E mais precisamente, a especulação dos vazios urbanos que não estão nas áreas ricas de Campinas de análise, ou seja, na área que sofre com esse viés de urbanização.

Resultados e Discussão

Na Figura 1 é possível observar que os vazios urbanos dividem o espaço com as áreas já adensadas e loteadas. A Região Noroeste é a que possui a maior área, sobretudo entre as avenidas John Boyd Dunlop e Ruy Rodrigues, área que embora seja maior consolidação urbana regional, ainda possui muitos vazios com grande potencial para serem loteados, conforme se verificou com os dois novos loteamentos próximos ao Shopping Parque das Bandeiras.

Figura 1. Vazios urbanos da região Noroeste de Campinas.

Observando o mapa acima é possível identificar elementos importantes que geram valorização do espaço (e renda diferencial) dos dois novos bairros: proximidade com o novo *shopping center*, com o campus II da PUC Campinas, que possui um hospital; com uma grande via de Campinas (av. John Boyd Dunlop); uma potencial via, a Rod. Bandeirantes (que ainda não existe acesso direto para Av. John Boyd Dunlop, mas que é solicitado há muito tempo pela prefeitura, segundo a entrevistada da SEPLAN); e que tem uma estrutura bem consolidada de infraestrutura urbana (rede distribuidora de água, coletora de esgoto sanitário, ônibus, energia elétrica. Entretanto, a área possui poucos equipamentos de uso coletivo) e serviços e comércios de abastecimento diário (supermercados, farmácias, papelaria, manutenção de veículos etc).

Conclusões

Nesse momento é difícil afirmar se a região Noroeste de Campinas é o novo vetor de expansão da cidade, porque conforme visto ao longo do trabalho, a população, os agentes imobiliários e o Estado, promoveram a expansão para esta região, mas ainda precisa efetivar a sua consolidação, o que, provavelmente, ocorrerá nos próximos anos.

Entretanto, pode-se dizer que essa região da cidade tende a se consolidar mais e a sofrer maior valorização do espaço. A especulação imobiliária nessa região já havia sido gestada desde 1950 com a criação do bairro Cidade Satélite Íris.

A criação de novos bairros, de fábricas, hospitais, universidade, e recentemente um *shopping center*, acentuaram ainda mais o projeto de valorização das terras dos latifundiários da região Noroeste da cidade.

DOI: 10.19146/pibic-2017-78130

XXV Congresso de Iniciação Científica da UNICAMP

¹. Fonseca, H. O recente processo de urbanização da cidade de Campinas-SP (1990-2014): as ocupações urbanas – um estudo dos usos do território da Região Sul. Campinas/SP: Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências, Dissertação de Mestrado, 2014.