

## **Ressignificação da natureza em Área Urbana: O mercado imobiliário no entorno da Mata de Santa Genebra**

CISOTTO, Mariana Ferreira<sup>1</sup> e VITTE, Antonio Carlos<sup>2</sup>

A partir do estudo da formação histórica e da urbanização diferenciada do distrito de Barão Geraldo, no município de Campinas - São Paulo - Brasil, foi possível apontar as características da dinamização do mercado imobiliário nas proximidades de um bem natural tombado. A relevância na análise desse sítio se dá, pois nele localiza-se o maior patrimônio natural tombado do município de Campinas, a Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) Mata de Santa Genebra. Objetivou-se a compreensão de algumas das razões pelas quais, nos últimos anos, o verde se tornou um elemento valorizado pelo mercado imobiliário no distrito de Barão Geraldo e entender quais os motivos para esse interesse repentino do mercado imobiliário em manter ou criar áreas verdes nas cidades.

A área rural de Barão Geraldo aproxima-se da idéia de consumo urbano, de apropriação de uma paisagem campestre associada ao ambiente tranqüilo. Buscando sempre a criação de novos produtos, o setor imobiliário passa a produzir e, responder a anseios de consumo. Busca-se uma espécie de volta ao “campo”, a vida em subúrbios ajardinados ligada a um resgate mercadológico de um discurso voltado para a produção de espaços saudáveis e seguros, como a busca pela alardeada qualidade de vida.

A expansão do mercado de lotes urbanos, em cuja origem estava o parcelamento de áreas ainda rurais, de chácaras e sítios do entorno da cidade, em grande medida, acabou sendo organizada como um grande negócio por empreendedores imobiliários, que passam a investir em empreendimentos próximos de áreas verdes, possivelmente por sua raridade, e por isso tem alto valor sendo acessível apenas para classes mais altas e também por pressão das políticas ambientais, que impõe a elaboração de relatórios ambientais.

Os investidores imobiliários, escolhendo locais de fácil acesso e onde a terra fosse mais barata, principalmente junto às melhores rodovias, passaram a comercializar o sol, o verde, o canto dos passarinhos, os esportes e, nas últimas décadas, a segurança, cercando-os de muros e guardas. Pelo acompanhamento da dinamização do mercado por propagandas de empreendimentos. Pode-se perceber que o foco na região do distrito de Barão Geraldo e especificamente nas proximidades da Mata de Santa Genebra é justamente o mercado verde.

**Palavras-chave:** Mercado imobiliário, Áreas verdes, Campinas/SP/Brasil

---

<sup>1</sup> Licenciada, bacharel em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas/ SP/ Brasil. Mestranda em geografia pela mesma universidade e bolsista da Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de São Paulo. maricisotto@yahoo.com.br

<sup>2</sup> Professor Doutor do Departamento de Geografia / Instituto de Geociências – Universidade Estadual de Campinas/SP/Brasil. vitte@uol.com.br





As tabelas abaixo revelam o aumento da população urbana no município de Campinas indicando urbanização.

Tabela 1: População de Campinas 1960-2000

	1960	1970	1980	1991	1996	2000
Campinas	219.303	375.864	664.559	847.595	908.906	968.160
Urbana	183.684	333.981	591.557	872.652	872.652	952.003
Rural	35.619	41.883	73.002	22.671	36.254	16.157

Fonte: Fundação SEADE

Esse processo vem se acelerando nos últimos anos, acarretando a ocupação desordenada na zona urbana, assim como provocando grande pressão de ocupação da zona rural, devido ao crescimento demográfico, a industrialização e de modificações em suas estruturas sociais, políticas e econômicas. Campinas e sua região administrativa apresentam grande incremento populacional. Apresentando a taxa de crescimento populacional mais expressiva, da região.

Tabela 2: Taxa de crescimento da população 1940-1996 (% a.a.)

Áreas	Períodos					
	1940/50	1950/60	1960/70	1970/80	1980/91	1991/96
Estado de São Paulo	2,44	3,57	3,2	3,49	2,12	1,55
Interior	1,43	2,37	3,1	2,55	2,38	1,67
Região Adm. Campinas	0,78	2,9	3,1	4,41	2,91	2,06
Município de Campinas	1,62	3,7	5,54	5,86	2,24	1,43

FONTE: Fundação IBGE. Censos Demográficos e Contagem Populacional de 1996

### Urbanização de Barão Geraldo

A construção do cenário urbano de Barão Geraldo realizava-se gradativamente, em função do atendimento da demanda criada pelo desenvolvimento da região, marcando a transformação fundiária iniciada na década de 1940, quando o progresso industrial chegava na região. Os movimentos relacionados à organização política e aos gradativos parcelamentos das propriedades alimentados pela chegada da luz em 1935, pela instalação da Rhodia, empresa de química de especialidades, em 1942, a criação da primeira linha de ônibus e a construção do grupo escolar em 1958, têm grande influência, ainda que gradualmente, na qualificação do território de rural para urbano. (RIBEIRO, 2000)

Estes movimentos, ligados à história da construção do distrito, constituídos na sua origem por imigrantes em busca de uma inserção social e econômica, são o ponto de partida para a transformação da estrutura territorial que se iniciava. Os anseios sociais pela busca do progresso e maior inserção econômica das famílias que ali residiam muito contribuíram para o desenvolvimento do distrito. A modernização vai se tornando uma realidade contundente. Na cidade, os processos de periferação e de verticalização vão se delineando formando uma nova paisagem urbana marcada pela existência de um mercado imobiliário. (SUZUKI, 2007)

O que existia até então era um “bairro rural, cuja vida simbólica girava em torno de uma capela, uma estação, um campo de futebol e algumas vendas, além é claro dos próprios sítios e famílias. (SMITH, 2001). Como em todo ocidente, os bairros apresentaram uma estreita relação com as paróquias, na vida de bairro, as relações de vizinhança, articulam certo repertório de hábitos e costumes, configurando um modo de vida pretérito ao urbano. (SEABRA, 2004)

As famílias de médio e alto padrão foram se instalando lentamente, muitas delas atraídas pela recém inaugurada Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), instalada em um ambiente já bastante urbanizado. O distrito de Barão Geraldo contava com as grandes áreas das fazendas em fase de loteamento e com um potencial desenvolvimento comercial, numa localização estratégica que possibilitaria grande desenvolvimento determinando a situação econômica privilegiada.

Os bairros que fazem vizinhança com a UNICAMP cresceram no período entre 1980 e 1991 a uma taxa muito superior ao vilarejo de Barão Geraldo ou seus bairros vizinhos.(SEPLAMA, 1996). Esta característica de crescimento reflete que pouco peso foi dado a existência de núcleo de comércio e serviço do distrito, para a localização dos novos empreendimentos.

A partir de então passa a ser agregado há um intenso aumento de infra-estruturas, de novas vias de circulação, de instalação de grandes empresas, residências, enfim, uma grande quantidade de objetos técnicos que são a apropriação do meio para ocupações urbanas. A tranqüilidade do bairro que vinha se configurando como alto padrão, próximo do campo, da natureza representativa de uma cidade de interior, “um lugar calmo, pacato, longe da poluição e da correria da cidade grande e que, no futuro, certamente se transformaria num ambiente melhor do que aquele em que viviam” (SMITH, 2001).

A transformação do bairro rural, originado nos movimentos dos sitiante, vinha ocorrendo de forma gradativa, na medida em que cada sitiante ia desmembrando sua propriedade. A implantação dos bairros Cidade Universitária I e II superaram a área do centro e se colocam hoje sobre uma velocidade impressionante, superando inclusive as médias de crescimento municipal (SERRAO, 2005).

Em Barão Geraldo tem-se observado um crescimento em torno do centro, no entanto, o maior crescimento se dá nos eixos de ligação do núcleo UNICAMP com o restante da metrópole. (RIBEIRO, 2000). O bairro Cidade Universitária, abriga uma população de alta-renda, ligada à universidade ou ao hospital Centro Médico. O segundo bairro com maior crescimento, é o Real Parque enfocado nesse estudo, que abriga uma população de baixa renda. Como observamos na tabela abaixo.

Tabela 3: Crescimento populacional de Barão Geraldo

região	população (total)		taxa de crescimento	distribuição (%)	
	1980	1991	1980-91	1980	1991
Centro de Barão Geraldo	9.655	11.920	1,93	42,47	37,48
<i>Cidade universitária</i> /Guará	4.154	9.291	7,59	18,27	29,22
CIATEC	1.272	912	-2,98	5,60	2,87
Parque das Universidades	370	852	7,88	1,63	2,68
Vale das Garças /Village Campinas	1.241	1.499	1,73	5,46	4,71
Bosque das Palmeiras/Jóquei Clube	919	901	-0,18	4,04	2,83
Real Parque/Rural 1	3.083	4.880	4,26	13,56	15,34
Vila Holândia/Rural2	2.040	1.547	-2,48	8,97	4,86
total	22.734	31.802	3,10	100,00	100,00

Fonte: IBGE (Censos Demográficos 1980-91) extraído de SEPLAMA, 1996.

A urbanização de Barão Geraldo está diretamente ligada às transformações urbanas de Campinas e trata-se de um caso peculiar visto que sua urbanização é um fenômeno recente e por consolidar-se como urbano, em um curto espaço de tempo, nos evidenciando alguns contrastes. (RIBEIRO, 2000). Percebe-se no local um intenso aumento de infra-estruturas, de novas vias de circulação, de instalação de grandes empresas, residências, enfim, uma grande quantidade de objetos técnicos que são a apropriação do meio para ocupações urbanas. Essas mudanças são as cristalizações do progresso e do desenvolvimento, fruto do avanço da lógica

capitalista sobre as cidades. Este processo de crescimento horizontal havia criado em Campinas um estoque de terras urbanas que levaria algumas décadas para ser consumido. Barão Geraldo fica até os anos de 1970 fora deste processo especulativo.

A consolidação dos bairros do entorno se dá por influência das transformações econômicas exercidas pela cidade, a transformação pela industrialização, posteriormente com o comércio e com serviços. A formação de novas centralidades decorreu de um processo de fragmentação e de segregação espacial, sendo assim, havia uma nítida oposição formal entre a cidade e o distrito.

Com o desenvolvimento das práticas capitalistas, as cidades são expressão material da urbanização, a análise da forma e do processo, do aumento populacional expansão da malha urbana auxiliam a compreensão da totalidade dos processos, da alteração da forma de vida, de agrícola à urbana. (SEABRA, 2004)

A intensa urbanização promoveu constantes transformações espaciais, que afetou a sociedade local no plano da sociabilidade e no plano da qualidade ambiental, acarretando transformações nas atividades econômicas, transformações na morfologia urbana e mesmo no sentido de se produzir um “novo” rural.

### **Alteração da Paisagem e a incorporação de Áreas Verdes**

O desenvolvimento do Estado de São Paulo ocorreu principalmente a partir dos ciclos econômicos da cana-de-açúcar e do café, realizou-se com grande impacto sobre os recursos naturais, especialmente sobre a vegetação nativa (DEAN, 1995).

Os dados do levantamento realizado pela Secretaria de Agricultura sobre a cobertura florestal do município de Campinas, em 1905, indicam que ela havia sido reduzida pela metade na virada do século 20, a qual era representada não só por matas (35%) mas também por capoeiras (15%).

A acelerada urbanização no distrito de Barão Geraldo promoveu constantes transformações, nas atividades econômicas já consolidadas, resultando em diferentes tipos de ocupação e uso da terra e também intensificando a instalação de objetos técnicos, tendo como consequência direta a alteração da paisagem natural.

A expansão da malha urbana sobre as áreas suburbanas, é dada pela incorporação de áreas de vegetação nativa, de glebas que antes tinham uso agrícola. Essa expansão gera práticas ambientais predatórias, que se agravam com a modernização dos espaços intra-urbanos, crescimento demográfico e falta de planejamento. (SANTIN, 1999).

No distrito de Barão Geraldo a transformação do espaço urbano estão em curso, há uma apropriação da natureza pela lógica capitalista pelos agentes produtores do espaço urbano. A relevância para análise desse sítio se dá, pois nele localiza-se o maior patrimônio natural tombado do município de Campinas, a Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) Mata de Santa Genebra.

A Mata de Santa Genebra é um importante remanescente de vegetação tombado de Campinas, sendo o maior fragmento de vegetação nativa do município de Campinas, localizado no distrito de Barão Geraldo, possui área de 251,77 ha. (FJPO)

No final do século XIX a fazenda Santa Genebra pertencia ao Barão Geraldo de Rezende, e era reconhecida como uma fazenda modelo na plantação de café pela utilização de tecnologias avançadas. A fazenda foi comprada pela família Oliveira que manteve preservada a áreas florestal, que foi denominada Mata de Santa Genebra.

A fim de que esse remanescente florestal fosse preservado, foi doada ao município a sombra da Mata, que significa que se a cobertura vegetal fosse destruída, desfazendo a área de sombra, a propriedade retornaria aos herdeiros do casal, essa situação foi definida por um

consenso jurídico. (MORELLATO *et al.*, 1995). A paisagem de um remanescente florestal é repleta de elementos estéticos, além dos ecológicos, e que devem ser preservados.

A Mata de Santa Genebra localizava-se numa região predominantemente agrícola (Figura 1), e numa curta escala de tempo teve uma área significativa de seu entorno totalmente ocupada por bairros residenciais e áreas de plantio de monoculturas de cana-de-açúcar e milho, como pode ser visto na figura 2.

Duas importantes rodovias da região – SP 332 (Rodovia Campinas-Paulínia) e SP 65 (Rodovia Dom Pedro I) tangenciam a mata. O acesso a ela fica no bairro Bosque de Barão, os outros bairros de seu entorno são Real Parque, Novo Parque Real, Recanto dos Pássaros, São Gonçalo, Parque Ceasa e Terra Nova (Figura 2).

Figura 1: Evolução no espaço-tempo da ARIE da MSG.

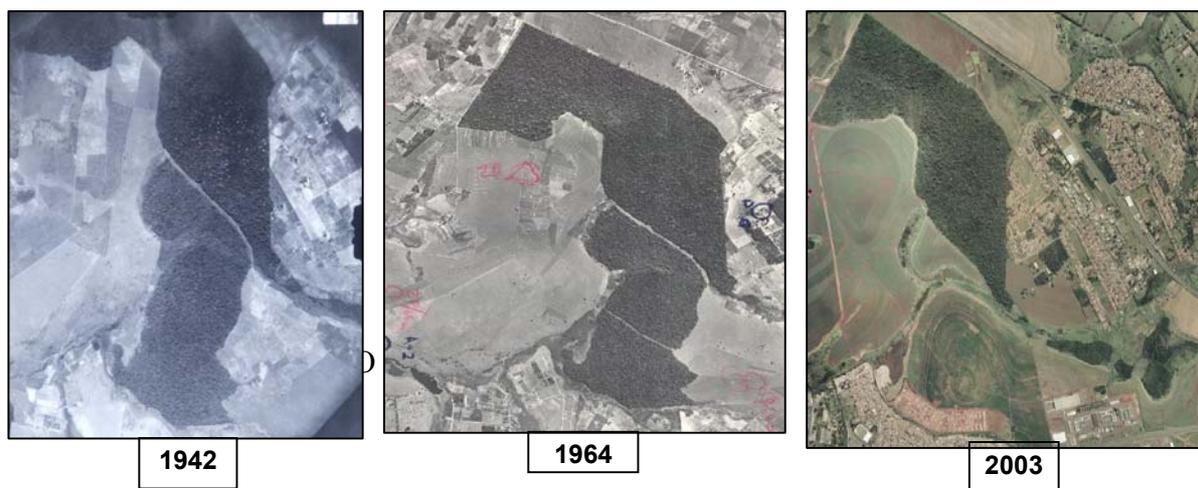


Figura 2: Entorno imediato da ARIE da Mata de Santa Genebra



Fonte: Google Earth, organizado pela autora.

Estudos recentes (KRONKA *et al.*, 2005) mostram que apenas 13,94% da área do estado estão cobertas por vegetação nativa. A região administrativa de Campinas que já apresentava índices muito baixos de remanescentes, nas últimas décadas continuou sofrendo o impacto do desmatamento. Campinas apresenta atualmente 2,6% do território de vegetação nativa distribuídos em 315 fragmentos, a maioria deles (84,4%) com área inferior a 10 ha. (KRONKA *et al.* 2005), dispersos em um mosaico de diferentes usos da terra, vários destes fragmentos ilhados na malha urbana, como a Mata de Santa Genebra.

Como visto anteriormente, ao longo do século passado, o município de Campinas sofreu uma grande expansão urbana, durante esse processo, os agentes imobiliários não deram prioridade à preservação das áreas verdes. Buscou-se a compreensão de algumas das razões pelas quais, nos últimos anos, o verde se tornou um elemento valorizado pelo mercado imobiliário no distrito de Barão Geraldo e entender quais os motivos para esse interesse repentino do mercado imobiliário em manter ou criar áreas verdes nas cidades.

A expansão do mercado de lotes urbanos, em cuja origem estava o parcelamento de áreas ainda rurais, de chácaras e sítios do entorno da cidade, em grande medida, acabou sendo organizada como um grande negócio por empreendedores imobiliários. (SEABRA, 2004)

O mercado imobiliário passa a investir em empreendimentos próximos de áreas verdes, possivelmente por sua raridade, e por isso tem alto valor sendo acessível apenas para classes mais altas e também por pressão das políticas ambientais, que impõe a elaboração de relatórios ambientais.

É possível acreditar que a escassez de áreas verdes na cidade de Campinas contribuiu para um processo de valorização do espaço de acordo com a sua proximidade de espaços livres públicos, como praças, parques, áreas de preservação ambiental, Unidades de conservação, que são disputadas pelo mercado imobiliário, pois atualmente a proximidade a áreas verdes públicas é um grande atrativo na venda de um imóvel.

As áreas verdes possuem como principais atrativos proporcionar lazer em meio à natureza, uma vista ampla e agradável, e criar uma distinção de classe social, isto é, proporcionar status ao morador do imóvel.

### **Intencionalidades sobre a Mata de Santa Genebra**

Desde o início da década de 1970, havia interesse da Universidade Estadual de Campinas de transformar a mata da Fazenda Santa Genebra em reserva florestal para fins de pesquisa biológica. Entretanto, a universidade não dispunha dos recursos financeiros necessários para pagar os custos de desapropriação da área. A pressão para se transformar a Mata em reserva crescia no decorrer da década de 1970, com o envolvimento de pesquisadores da Universidade Estadual de Campinas, dos agrônomos do Instituto Agrônomo de São Paulo e personalidades da cidade.

Em meados dos anos 70, este grupo de pessoas começaria a se organizar e divulgar a importância da criação de áreas de preservação florestal para melhorar a qualidade de vida no município. Dentre as aspirações do grupo, cuja organização resultou na formação de uma comissão intitulada ‘Sociedade de Amigos da Cidade’ (SAC), estaria desencadear o processo de preservação da mata da fazenda Santa Genebra. Nesse sentido, esta comissão encaminhou um memorial ao, então, governador do Estado, ressaltando a importância da criação da reserva para o município, e sugerindo que a mata fosse declarada área de utilidade pública e, conseqüentemente, desapropriada.(FJPO)

A Mata foi doada somente para fins científicos e culturais com o propósito de se estudar extensamente seu ecossistema. Neste sentido, com quase 350 pesquisas já realizadas, (FJPO) é um dos ecossistemas melhor conhecido no país. Dentre os problemas que oferecem constantes

riscos e perturbações para a dinâmica ecológica da floresta são destacados: a sua proximidade aos centros urbanos, o seu isolamento geográfico, a sua exposição à poluição atmosférica, e a expansão agrícola no seu entorno.

A paisagem de um remanescente florestal é repleta de elementos estéticos, além dos ecológicos, possuindo uma vasta legislação que garanta sua preservação. Seu tombamento ocorreu em 1983 pelo CONDEPHATT e em 1985 foi tornada Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) pela Prefeitura Municipal de Campinas que a controla pela Fundação José Pedro de Oliveira (FJPO).

Sendo o único remanescente florestal do município de Campinas com uma entidade responsável por sua preservação, possuindo leis estaduais e municipais, que limitam o uso e ocupação da terra no seu entorno. Pois, segundo a legislação, para todos os patrimônios tombados do Estado de São Paulo (artigos 137 e 138 / Decreto 13.426), é fixada uma distância de 300 metros ao redor de toda área tombada, onde as restrições e possibilidades são especificadas. (FJPO)

A proteção da Reserva Florestal Mata de Santa Genebra é garantida pela Constituição Federal do Brasil, uma vez que considerando o disposto no artigo 225, a Mata Atlântica é “patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais”. A Mata foi declarada ARIE (Área de Relevante Interesse Ecológico) pelo Governo Federal em 1985 (Decreto 91.885, de 5 de novembro de 1985), tendo antes sido tombada pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo) no ano de 1983. Foi tombada como patrimônio natural do município pelo CONDEPACC (Conselho de Defesa do Patrimônio Artístico e Cultural de Campinas) em 1992.

As ARIE pertencem ao grupo de Unidades de Conservação de Uso Sustentável. Segundo o Art. 16 do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC – Lei nº. 9.985, de 18 de julho de 2000), a Área de Relevante Interesse Ecológico é uma área em geral de pequena extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana, com características naturais extraordinárias ou que abriga exemplares raros da biota regional, e tem como objetivo manter os ecossistemas naturais de importância regional ou local e regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizá-lo com os objetivos de conservação da natureza. Sua utilização é regulada por normas e critérios estabelecidos pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente.

Atualmente, esse fragmento de vegetação remanescente é um espaço de consumo, para atividades científicas e acadêmicas, como estágios e também espaço de consumo valorizado pelo mercado imobiliário. Esse fenômeno é intensificado pela localização próxima de um centro de excelência acadêmica, de saúde, e de difundida qualidade habitacional, com uma população de alta-renda. O distrito de Barão Geraldo possui a maior renda *per capita* do município de Campinas, (SEPLAMA, 1996) centro de uma região metropolitana em crescimento.

### **Mercado imobiliário na proximidade de um bem tombado**

As áreas verdes são espaços construídos, apropriados e consumidos representando o resultado concreto do embate de forças politicamente contrapostas, tendo como pano de fundo a disputa pela terra. (SANTOS, 2002).

O tombamento de um patrimônio natural submete áreas a um regime jurídico, que atrela os usos da terra às regras de preservação, interferindo na ação dos agentes públicos e privados na produção do espaço geográfico. Seleciona usos e restringe a ocupação da terra

possibilitando a criação de uma nova dinâmica espacial (SCIFONE, 2006). Dessa forma, contribui para a compreensão dos geógrafos sobre a espacialidade.

O tombamento também valoriza determinadas áreas, ao reconhecê-las como patrimônio do Estado, fomentando novas perspectivas de exploração econômica. (SCIFONE, 2006). No caso desses patrimônios, a natureza que originalmente deveria ser um valor de uso se torna valor de troca pelo mercado imobiliário. (HENRIQUE, 2006).

A proteção da natureza, com o tombamento de áreas verdes, na medida que garante baixas densidades, ajuda a manter o processo de valorização do espaço e passa a ser concebida sob a perspectiva da necessidade de sua conservação.

A bandeira da proteção da natureza é apropriada por aqueles que defendem padrões de crescimento controlado, e buscam preservar o alto valor de suas propriedades. Sendo, incorporada à lógica capitalista, tornando-se também uma necessidade desse mercado (SCIFONE, 2006).

A busca pelo tombamento de áreas verdes como praças, parques ou até mesmo terrenos particulares arborizados se faz como estratégia social para a salvaguarda de bens referenciais, que têm importante função no tecido social. (SCIFONE, 2006). Um patrimônio natural representa a memória da natureza, os testemunhos dos processos naturais e das relações estabelecidas entre seus elementos. De outro lado, torna-se também parte da memória humana, pois adquire significado e sentido para os diversos grupos sociais, torna-se uma referência histórica na memória social (RODRIGUES, 1998).

A necessidade de uma distribuição mais igualitária de áreas verdes na cidade é destacada por vários urbanistas, pois a localização destas, na maioria das vezes, está associada à especulação imobiliária. Assim, os espaços destinados ao lazer, parques e praças públicas, quando bem equipados, tornam as áreas em seu entorno mais valorizadas e, conseqüentemente, procuradas pela garantia de uma vida mais saudável devido aos diversos benefícios que esses espaços lhes oferecem.

O acesso às áreas verdes da cidade é para uma minoria privilegiada socialmente, enquanto que as outras camadas sociais, principalmente as mais carentes, têm difícil acesso aos parques e jardins públicos. Assim sendo, nos bairros de alto padrão social o “verde” nos espaços públicos desempenha função mais ornamental e de valorização do solo, ao passo que nos bairros de periferia deveria ser voltado, entre outros, ao oferecimento do lazer. (GOMES e SOARES, 2003)

Barão Geraldo caracteriza-se pela existência de grandes áreas rurais e está ligado à idéia de convivência da área urbana em meio a uma significativa paisagem rural. Os acesso ao distrito, as vias de entrada, e também, as ligações das manchas urbanas isoladas se realizam pelas paisagens rurais. A paisagem de Barão é marcada, portanto, pelo rural.

O rápido crescimento urbano transformou as áreas rurais dos chamados subúrbios rurais em loteamentos urbanos, como OLIVEIRA afirma para São Paulo, também cabe à Campinas. (OLIVEIRA, A.U. 2004). A transformação da terra rural e urbana fica explícita nos bairros Real Parque e Bosque de Barão.

A área rural de Barão Geraldo aproxima da idéia de consumo urbano, de apropriação de uma paisagem campestre associada ao ambiente tranquilo.

Buscando sempre a criação de novos produtos, o setor imobiliário passa a produzir e, responder a anseios de consumo. Busca-se uma espécie de volta ao “campo”, a vida em subúrbios ajardinados, à qualidade de vida, ligada a um resgate mercadológico do discurso voltado para a produção de espaços saudáveis e seguros.

A valorização da terra nas periferias urbana, e parcelamento e venda de terrenos para as classes mais altas foi modelada pela suburbanização anglo-americana. Os investidores imobiliários, escolhendo locais de fácil acesso e onde a terra fosse mais barata, principalmente

junto às melhores rodovias, passaram a comercializar o sol, o verde, o canto dos passarinhos, os esportes e, nas últimas décadas, a segurança, cercando-os de muros e guardas. (SZMRECSANYI, 2004).

“O deslocamento da classe média para loteamentos residenciais foi natural e prazeroso, porque capaz de propugnar que a vida fora da cidade oferecia qualidade superior. O ponto de vista do morador é de que morar um pouco longe de tudo é o preço que se paga por uma vida melhor e, além disso, tem verde, tem ar puro” (SEABRA, 2004).

Quanto à estrutura urbana territorial, os bairros residenciais como condomínios horizontais de alto padrão, apontam um empreendimento bastante representativo no circuito de produção e consumo de espaços urbanos. O que implica “o aburguesamento de determinadas classes sociais e, ao mesmo tempo, a reprodução de uma massa crescente da população condenada à vida precária, no corpo da apropriação”. (DAMIANI, 2004)

Amélia Damiani ao falar da região central de São Paulo coloca que houve uma intensa especulação imobiliária que implicou na venda de chácaras transformadas em loteamentos de características abastadas. Ressaltando que nesse processo o mesmo empresário dedicava-se dotação de infra-estruturas e ao mercado imobiliário (DAMIANI, 2004) e o Estado exerce um significativo controle sobre os arranjos de investimentos na cidade sobre a valorização fundiária com o financiamento e o fornecimento de infra-estruturas. (DAMIANI, 2004 e SUZUKI, 2000)

Pelo acompanhamento da dinamização do mercado por propagandas de empreendimentos. Pode-se perceber que o foco na região do distrito de Barão Geraldo e especificamente nas proximidades da Mata de Santa Genebra é justamente o mercado verde.

A metrópole contemporânea tem sido caracterizada pela dispersão e fragmentação do tecido urbano da cidade. A expansão urbana das metrópoles brasileiras tem ocorrido através da incorporação de novas áreas afastadas do núcleo urbano para moradias destinadas a famílias de média e alta renda, além de áreas para comércio e serviços de abrangência regional, com o surgimento de uma nova periferia.

### **Considerações sobre a urbanização de Barão Geraldo**

Na análise da história urbana de Barão Geraldo, houve expulsão da população do centro por valorização da terra, nota-se que os moradores das áreas centrais do distrito, migraram para a região próxima à Mata de Santa Genebra, formando os bairros Real Parque e o bairro Bosque de Barão. Hoje, há um segundo momento, há dinâmica de segregação é contínua e com a valorização dos terrenos próximos à Mata, há uma expulsão dos moradores para diversas áreas, ainda não identificadas, ou não definidas como movimento de massa.

A compreensão da dinâmica urbana nesses bairros advém de entrevistas com a população local, realizadas em trabalhos de educação ambiental, vinculados à Mata de Santa Genebra. Esse contato promoveu a aproximação com a realidade nesses bairros, que não foi possível através de entrevista aos agentes imobiliários, nem através dos dados no cadastro de imóveis no distrito de Barão Geraldo são incompletos e não existem informações organizadas por bairros.

Uma moradora do Bosque de Barão, que vive à aproximadamente 30 metros da Mata de Santa Genebra, afirmou que o preço da sua casa triplicou nos últimos 10 anos, ela também chamou atenção para o fato de que muitos moradores, da região não possuíam escritura, ou registro do imóvel e foram expulsas, pois, no local de seus antigos casebres foram instalados condomínios de alto-padrão.

Coloca-se que historicamente, o processo de crescimento e expansão das camadas populares de baixa renda não foi estimulado, principalmente devido ao alto valor das terras do

distrito, decorrente de sua excelente qualidade agrícola. Atualmente, a maior concentração desta parcela populacional localiza-se no extremo sudoeste, à margem da rodovia D. Pedro e na região do Real Parque. Somente esta última se configura numa área de baixa renda dentro do distrito. Entretanto, não se pode classificá-la como uma área de exclusão, a não ser por uma pequena área que representa um grupo de favela urbanizada (Morada dos Pássaros), com 546 habitantes morando em 111 domicílios (SEPLAMA, 1996) na envoltória da Mata de Santa Genebra.

O principal fator de crescimento da população da área em estudo foi a própria expansão do município de Campinas, que fez surgir nesses bairros ocupações puramente residenciais (em que se localizaram os que não suportaram o alto custo de vida nas cidade) e estimulou o estabelecimento de pequenos agricultores, daí sucessivos loteamentos e as rápida humanização da paisagem (OLIVEIRA, A.A.B. 2001)

Os bairros mais próximos da Unidade de Conservação, o Real Parque e o Bosque de Barão eram ambientes predominantemente agrícolas e conhecidos como bairros pobres e violentos. Hoje, sua dinâmica está estritamente ligada, ao deslocamento dos grandes centros e de segregação espacial intencional por parte da classe mais rica.

A população desses dois bairros, primeiramente ligava-se essencialmente a uma vida rural. Um grande número de propriedades ainda possui pomares ou hortas, há uma chácara de produção de abacates, existem duas propriedades que comercializam seus produtos para o bairro, passam nos bairros o carro e a charrete dos verdureiros. Duas grandes áreas são de posse da Companhia Cargill, destinadas a produção de milho, soja e cana-de-açúcar.

A partir de 1970, houve grande acréscimo da população nesses bairros, de pessoas que residiam nas áreas centrais do distrito, a partir disso, desenvolveu-se um comércio de bairro com padarias, bancas de jornal, bares e lanchonetes.

A evasão dos centros está se tornando um processo bastante comum, somado ao interesse por proximidade da natureza pela garantia de suposta qualidade de vida e também pela idealização do bucólico, esse sintoma é bastante presente na região de estudo pela proximidade desse bem natural de grande beleza cênica, acarretando diretamente na valorização do verde. Devido a isso, nos últimos 10 anos, inúmeros condomínios horizontais de alto-padrão instalaram-se nesses bairros (FJPO)

Atualmente há um novo movimento, de intenso acréscimo populacional e aumento no número de estabelecimentos comerciais: pequenas lojas de roupas, de utensílios domésticos, farmácia, locadora de vídeos, academias, que buscam atrair a população dos condomínios.

Pensando a realidade desses bairros, pode-se afirmar que as mudanças espaciais são estruturais e movidas pela economia vigente, e atravessam a vida, especialmente, daqueles que moram em lugares ainda a explorar: todas as áreas pobres são, potencialmente, novos espaços para valorização do capital (DAMIANI, 2004). Esses dois bairros que alocam uma população já segregada que foi refuncionalizado para atender o mercado imobiliário, difundindo a proximidade do verde.

Fica claro, que a Área de relevante interesse ecológico Mata de Santa Genebra possui inúmeras particularidade e interesses em torno de sua proteção e preservação. Apenas em um ambiente específico como o distrito de Barão Geraldo, um fragmento como esse pôde ser preservado, se tornou exceção e atualmente, pela atuação do mercado imobiliário, recebe alto valor econômico.

Promovendo a alteração da vida da população que vive na área de entorno desse fragmento. O mercado aproveita-se dessa particularidade e refuncionaliza transformando uma região praticamente rural, anteriormente considerada muito distante do centro, sem infraestrutura e violento, em área com um mercado de imóveis específico para condomínios fechados de alto-padrão.

## Referências Bibliográficas

CANO, Wilson e BRANDÃO, Carlos A. (coordenadores). A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente. Campinas: Editora Unicamp, 2002

DAMIANI, A. L. Urbanização crítica e situação geográfica a partir da metrópole de São Paulo. In: CARLOS, A. F. A.. OLIVEIRA, A. U. de (orgs.). Geografias de São Paulo; Representações e crises da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004.p.19-58

DEAN, W. A ferro e a fogo: a história e a devastação da Mata Atlântica brasileira. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

IPEA, Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil, Volume 5: Redes urbanas regionais: sudeste. Brasília: Unicamp, 2002.

GOMES, Antônio Silvestre e SOARES, Beatriz Ribeiro. A vegetação nos centros urbanos: considerações sobre os espaços verdes em cidades médias brasileiras. Estudos Geográficos, Rio Claro, 1(1): 19-29, Junho, 2003 (ISSN 1678—698X) [www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista.htm](http://www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista.htm)

HENRIQUE, W. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. GEOUSP- Espaço & Tempo, São Paulo,nº20, p.65-77, 2006.

HOGAN, D. J.; CUNHA, José Marcos Pinto da; CARMO, Roberto Luiz do; OLIVEIRA, A. A. B. . Urbanização e Vulnerabilidade Sócio-Ambiental: o caso de Campinas. In: HOGAN *et al.* (Org.). Migração e Ambiente nas Aglomerações Urbanas. 01 ed. Campinas, SP: MPC Artes Gráficas em papel, 2001, v. 01, p. 397-420.

IPEA, Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil, Volume 5: Redes urbanas regionais: sudeste. Brasília: Unicamp, 2002.

KRONKA, F.J.N; NALON, M.A. e MATSUKUMA, C.K. Inventário florestal da vegetação natural do Estado de São Paulo. São Paulo: Secretaria do Meio Ambiente/Instituto Florestal, Imprensa Oficial.

MIRANDA, Z. A. I. de. A incorporação de áreas rurais as cidades: um estudo de caso sobre Campinas, SP. Tese (Doutorado em Economia Aplicada), Unicamp IE, 2002

MORELLATO, P. C.; LEITÃO, Filho, H. F. Ecologia e preservação de uma floresta tropical urbana: reserva de Santa Genebra. Campinas-SP: Editora da UNICAMP, 1995.

OLIVEIRA, A. A. B. Urbanização e Vulnerabilidade Sócio-Ambiental: o caso de Campinas. In: Daniel Joseph Hogan; Rosana Baeninger; José Marcos Pinto da Cunha; Roberto Luiz do Carmo;. (Org.). Migração e Ambiente nas Aglomerações Urbanas. 01 ed. Campinas, SP: MPC Artes Gráficas em papel, 2001, v. 01, p. 397-420.

OLIVEIRA, A. U. DE. São Paulo: dos bairros e subúrbios rurais às bolsas de mercadorias e de futuros. In: CARLOS, A. F. A.. OLIVEIRA, A. U. de (orgs.). Geografias de São Paulo; Representações e crises da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004.p.19-58

PIRES, M. C. S. e SANTOS, S. M. M. Evolução da Mancha Urbana. In: FONSECA, R. B.; DAVANZO, A. M. Q.; NEGREIROS, R. M. C.. (Org.). Livro Verde: Desafios para a Gestão da Região Metropolitana de Campinas. Campinas - SP: Instituto de Economia da Unicamp, 2002,

RIBEIRO, Rita. Barão Geraldo: História e Evolução. Editora do Autor. Campinas, 2000.

RODRIGUES, A. M. Produção e Consumo do e no Espaço: a problemática ambiental urbana. São Paulo: Hucitec, 1998.

SANTIN, D.A. A vegetação remanescente do município de Campinas (SP): mapeamento, caracterização fisionômica e florística, visando a conservação. Campinas, SP. UNICAMP, 1999.

SANTOS, A.da C. Campinas, das origens ao futuro: compra e venda da terra e água e um tombamento na primeira sesmaria da Freguesia de Nossa Senhora Conceição das Campinas do Mato Grosso de Jundiá (1732-1992). Campinas: Editora Unicamp, 2002.

SCIFONE, S. A construção do patrimônio natural, São Paulo, 2006. Dissertação (Doutorado em Geografia) – FFLCH, Universidade de São Paulo.

SEABRA, O. C. de L. São Pulo: a cidade, os bairros e a periferia. In: CARLOS, A. F. A.. OLIVEIRA, A. U. de (orgs.). Geografias de São Paulo; Representações e crises da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004. p.271-311

SEMEGHINI, U.C. Do Café à Indústria. Uma Cidade e seu Tempo. Campinas: Editora da Unicamp. 1991.

SEPLAMA, Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, Plano local de gestão urbana de Barão Geraldo, Campinas: Unip, 1996.

SERRÃO, S. M. Para Além dos Limites da Mata. Uma Discussão sobre o Processo de Preservação da Reserva da Mata de Santa Genebra. 2002. Tese (Doutorado em Educação) – FE, Universidade Estadual de Campinas.

SMITH. W. Barão Geraldo: História e Identidade Local. Revista Agora, v.7 n.2 UNISC, 2001

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão . A urbanização da sociedade: reflexões para um debate. In: Ana Fani Alessandri Carlos; Amélia Luisa Damiani; Odette de Lima Seabra. (Org.). O espaço no fim do século: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999, v. , p. 83-99.

SUZUKI, J.C. Campo e cidade no Brasil: Transformações socioespaciais e dificuldades de conceituação. Revista NERA (UNSP), (10): 134-150, jan-jun.2007.

SZMRECSANYI, M. I. de Q. F. A macrometrópole paulistana: 1950-2004. In: SZMRECSANYI, T. (org.) História econômica da cidade de São Paulo. São Paulo: Globo, 2004.

#### OUTRAS FONTES:

Arquivos da Fundação José Pedro de Oliveira. (FJPO).

Fundação Sistema Estadual de Análise de dados - [www.seade.gov.br](http://www.seade.gov.br)