

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E TECNOLÓGICAS  
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM URBANISMO

**DÉCIO LUIZ PINHEIRO PRADELLA**

**EXPANSÃO URBANA SOBRE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL.  
ESTUDO SOBRE A INFLUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JUNDIAÍ/SP**

**CAMPINAS  
2018**

**DÉCIO LUIZ PINHEIRO PRADELLA**

**EXPANSÃO URBANA SOBRE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL.  
ESTUDO SOBRE A INFLUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JUNDIAÍ/SP**

Dissertação apresentado ao Curso de Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais de Tecnologia Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito para obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dra. Laura Machado de Mello Bueno

**CAMPINAS  
2018**

Ficha catalográfica elaborada por Vanessa da Silveira – CRB 8/8423  
Sistema de Bibliotecas e Informação – SBI – PUC-Campinas

t711.4  
P896e

Pradella, Décio Luiz Pinheiro.

Expansão urbana sobre área de proteção ambiental. Estudo sobre a influência da legislação urbanística na produção do espaço urbano em Jundiaí/SP/ Décio Luiz Pinheiro Pradella.- Campinas: PUC-Campinas, 2018.

159f.

Orientadora: Laura Machado de Mello Bueno.

Dissertação (mestrado) - Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas Ambientais e de Tecnologias, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo.

Inclui bibliografia.

1. Planejamento urbano. 2. Urbanização. 3. Direito ambiental. 4. Espaço urbano. 5. Direito urbanístico. I. Bueno, Laura Machado de Mello. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

CDD - 22. ed. 711.4

**DÉCIO LUIZ PINHEIRO PRADELLA**

**EXPANSÃO URBANA SOBRE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL.  
ESTUDO SOBRE A INFLUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JUNDIAÍ/SP**

Dissertação apresentado ao Curso de Mestrado em Urbanismo do Centro de Ciências Exatas, Ambientais de Tecnologia Pontifícia Universidade Católica de Campinas como requisito para obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Orientadora: Profa. Dra. Laura Machado de Mello Bueno.

Dissertação defendida e aprovada em XX de Dezembro de 2018 pela comissão examinadora constituída pelos seguintes professores:

---

XXXXX

---

XXXXX

---

XXXXX

**Aos meus pais, Therezinha Pinheiro Pradella e Décio Pradella,  
Por todo o amor e incentivo a minha carreira.  
A eles dedico este trabalho.**

## **AGRADECIMENTOS**

Gostaria de inicialmente agradecer a minha orientadora, Profa. Laura Machado de Mello Bueno, não apenas pela orientação a minha dissertação, mas por toda contribuição a minha formação acadêmica. Muito obrigado por ter sempre me incentivado a trazer minhas experiências profissionais para a reflexão na academia.

Agradeço aos professores que compuseram minhas bancas de Qualificação e Defesa, Eleusina Lavor Holanda de Freitas e Wilson Ribeiro dos Santos Junior, por toda a rica contribuição a dissertação, principalmente pelas sugestões na banca de qualificação. Meus agradecimentos a Leleu e Caracol transcendem os momentos das bancas. A amiga Leleu, pelos momentos prazerosos e também pelos difíceis, que vivenciamos no âmbito da elaboração do Plano Diretor de Jundiaí, momento de grande aprendizado. Ao professor Caracol por estar presente em minha formação desde a graduação, também pelo incentivo para que eu fizesse o mestrado no POSURB. Fiz, e foi uma delícia, obrigado Caracol!

Gostaria de agradecer também aos professores do Programa POSURB, por todo o conhecimento transmitido nas disciplinas ao longo do mestrado. Assim como a Paulinha, pelo apoio fundamental. Não poderia deixar de agradecer ao grande amigo Reinaldo Ricarte, pessoa fundamental em toda a minha trajetória na universidade.

Um agradecimento muito especial a Universidade São Francisco e aos colegas professores e ex-professores da faculdade de arquitetura e urbanismo. Ao prof. Fernando Atique, por ter me aberto as portas ao mundo da docência e me indicado o caminho a seguir, a profa. Glacir Fricke por todos os ensinamentos, oportunidades e incentivo em seguir na carreira acadêmica, ao prof. João Luiz Hoefel, pelo apoio fundamental a elaboração da dissertação além do aprendizado nas disciplinas compartilhadas. Também aos professores amigos Maribel Nogueira, Priscila Meireles, Marcus Massak e Jairo Bastidas, pela amizade, companheirismo e por tudo mais. Obrigado também às ex-alunas Stephany Prado, Evelin Perkins e Isabella Kimishima, tem muito delas no conteúdo da dissertação.

Sou muito grato aos ex-prefeitos Toninho, de Campinas, Eduardo Tadeu Pereira, de Várzea Paulista e Pedro Bigardi, de Jundiaí, pela oportunidade em compor suas equipes e participar de gestões municipais progressistas. Foram importantes escolas.

À CAPES, por viabilizar a pesquisa através de financiamento. O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

À minha família, sou eternamente grato. A meus pais e minhas irmãs por todo o amor a mim transmitido. Sem o carinho e companheirismo deles esse trabalho não existiria.

E especialmente ao meu amor, Renata, pela compreensão nos momentos de minha ausência e por compartilhar comigo os momentos mais felizes de minha vida. Está provado que ter uma pessoa feliz ao seu lado faz toda a diferença.

## RESUMO

Esta dissertação trata das contradições entre a legislação urbanística municipal e a ambiental, de abrangência regional, através da análise das transformações, principalmente do Plano Diretor Municipal, e dispositivos relacionados à expansão urbana, no território abrangido pela Área de Proteção Ambiental Estadual, criada para proteger a Serra do Japi, um dos mais importantes biomas ainda preservado do interior do Estado de São Paulo. Ademais, a grande relevância da questão hídrica presente no território de Jundiaí, de interesse regional, foi determinante para tornar todo seu território uma APA –, de acordo com o SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação. Procurou-se explicitar como e com quais mecanismos o poder público tem planejado nas últimas décadas o território desse município, que definiram novos vetores de expansão e frentes de negócios imobiliários que contrariam diretrizes de proteção ambiental e o interesse público local e regional. O estudo permite, discutindo essa questão, subsidiar o aprimoramento os processos de planejamento e gestão territorial.

Por meio de análise espacial e estudo da dinâmica imobiliária e das mudanças na legislação local implementada sobretudo no âmbito do Executivo, pretendeu-se compreender as justificativas para as alterações na legislação, âmbitos de decisão e como se deu a participação dos agentes beneficiados dos setores público e privado com as ampliações do perímetro urbano e adensamento intra-urbano.

**Palavras Chave:** Expansão Urbana, Urbanização Dispersa, Produção e Gestão do Território Urbano, APA Jundiaí, Legislação Urbanística, Legislação Ambiental.

## ABSTRACT

This dissertation addresses the contradictions between municipal and environmental urban legislation, with a regional scope, through analysis of transformations, mainly in the Municipal Master Plan, and devices related to urban expansion, in the territory covered by the State Environmental Protected Area (EPA), created to protect the Serra do Japi. This EPA includes one of the most important still preserved biomes in the interior of São Paulo State. In addition, the great relevance of water issues present in Jundiaí territory, of regional interest, were determinant to make all territory an EPA - according to the National System of Conservation Units (SNUC). Through a spatial analysis and study of the real estate dynamics and changes in local legislation implemented mainly within the Executive, it intended to understand the reasons for changes in legislation and decision areas and how participation of agents from public and private sector benefited with the expansion of the urban perimeter occurred. This dissertation tried to explain how and with which mechanisms the public power has planned, in the last decades, the territory of this municipality that defined new vectors of expansion and fronts of real estate businesses that contradict guidelines of environmental protection and local and regional public interest. The study allows, discussing this question, to subsidize the improvement of territorial planning and management processes.

**Keywords:** Urban Expansion, Dispersed Urbanization, Urban Territory Production and Management, Urban Planning Legislation.



## RESUMEN

Este trabajo aborda las contradicciones entre la legislación urbanística municipal y ambiental, circunscrita al ámbito regional, a través del análisis de las transformaciones, principalmente del Plan Director Municipal, y dispositivos asociados a la expansión urbana, en el territorio que abarca una Área de Protección Ambiental Estadual, creada para la protección de la Serra del Japi, uno de los más importantes biomas aún preservados del interior del Estado de São Paulo. Además, de la grande relevancia de la cuestión hídrica presente en el territorio de Jundiaí, de interés regional, fueron determinantes para transformar todo su territorio como APA –, de acuerdo con el SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservación. Por intermedio del análisis espacial y estudio de la dinámica inmobiliaria y de las mudanzas en la legislación local implementada, sobremanera en el ámbito del Ejecutivo, se quiso comprender las justificativas para las alteraciones en la legislación, ámbitos de decisión y como se trató la participación de los agentes beneficiados de los sectores público y privado con las ampliaciones del perímetro urbano. Se buscó apuntar cómo y con cuáles mecanismos el poder público ha planeado en las últimas décadas el territorio de tal municipio, que definieron nuevos vectores de expansión y frentes de negocios inmobiliarios que contrarían directrices de protección ambiental y el interés público local y regional. El estudio permite, discutiendo esa temática, auxiliar el perfeccionamiento de los procesos de planeación y gestión territorial.

**Palabras clave:** Expansión Urbana, Urbanización Dispersa, Producción y Gestión del Territorio Urbano, Legislación Urbanística.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1 - Macrometrópole Paulista inserida no Estado de São Paulo.</b> .....	18
<b>Figura 2 - Macrometrópole Paulista.</b> .....	19
<b>Figura 3 - Aglomeração Urbana de Jundiaí.</b> .....	20
<b>Figura 4 - APAs Jundiaí, Cabreúva e Cajamar.</b> .....	26
<b>Figura 5 - Zoneamento das APAs Jundiaí e Cabreúva, estabelecidos pelas Leis Estaduais 12.289/2006 e 12.290/2006.</b> .....	27
<b>Figura 6 - Zoneamento APA Jundiaí.</b> .....	29
<b>Figura 7 - Bacias Hidrográficas e Áreas de Recarga Hídricas.</b> .....	30
<b>Figura 8 - Modelo Digital de Elevação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim.</b> .....	33
<b>Figura 9 - Serra do Japi abrangendo os municípios de Jundiaí, Cabreúva, Cajamar e Bom Jesus de Pirapora.</b> .....	37
<b>Figura 10 - Porção da Serra do Japi inserida no município de Jundiaí, classificada como Território de Gestão da Serra do Japi, pela Lei nº 417/2004.</b> .....	37
<b>Figura 11 - Serra do Japi, no território do município de Jundiaí.</b> .....	38
<b>Figura 12 - Evolução do perímetro urbano nos anos de 1.976 e 1.981.</b> .....	42
<b>Figura 13 - Planta de Macrozoneamento – Anexo I do Plano Diretor de 1996.</b> .....	46
<b>Figura 14 - Áreas que foram incluídas no perímetro urbano através de Leis Complementares de forma pontual lançadas sobre o Macrozoneamento do Plano Diretor de 1996.</b> .....	49
<b>Figura 15 - Área objeto de alteração pela L.C. 225/1997, lançada em base do município.</b> .....	50
<b>Figura 16 - Área objeto de alteração pela L.C. 268/1999, lançada em base do município.</b> .....	51
<b>Figura 17 - Área objeto de alteração pela L.C. 274/1999, lançada em base do município.</b> .....	53
<b>Figura 18 - Área objeto de alteração pela L.C. 390/2004, lançada em base do município.</b> .....	55
<b>Figura 19 - Área objeto de alteração pela L.C. 393/2004, lançada em base do município.</b> .....	56
<b>Figura 20 - Áreas que foram alterados zoneamentos através de Leis Complementares de forma pontual lançadas sobre o Macrozoneamento do Plano Diretor de 1996.</b> .....	57
<b>Figura 21 - Área objeto de alteração pela L.C. 274/1999, lançada em base do município.</b> .....	59

<b>Figura 22 - Área objeto de alteração pela L.C. 288/1999, lançada em base do município.</b> .....	60
<b>Figura 23 - Área objeto de alteração pela L.C. 296/1999, lançada em base do município.</b> .....	61
<b>Figura 24 - Área objeto de alteração pela L.C. 351/2002, lançada em base do município.</b> .....	62
<b>Figura 25 - Área objeto de alteração pela L.C. 365/2003, lançada em base do município.</b> .....	63
<b>Figura 26 - Área objeto de alteração pela L.C. 364/2003, lançada em base do município.</b> .....	64
<b>Figura 27 - Área objeto de alteração pela L.C. 367/2003, lançada em base do município.</b> .....	66
<b>Figura 28 - : Área objeto de alteração pela L.C. 404/2004, lançada em base do município.</b> .....	67
<b>Figura 29 - Macrozoneamento – Plano Diretor de 2.004 - Lei Complementar nº415/2.004.</b> .....	70
<b>Figura 30 - Zoneamento – Lei Complementar nº 416/2.004.</b> .....	71
<b>Figura 31 - Território de Gestão da Serra do Japi – Lei Complementar nº 417/2.004.</b> ... 71	
<b>Figura 32 - Macrozoneamentos dos Planos Diretores de 1996 e 2004.</b> .....	73
<b>Figura 33 - Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 1996 e de 2004.</b> .....	74
<b>Figura 34 - Macrozoneamento – Plano Diretor de 2012.</b> .....	76
<b>Figura 35 - Zoneamento – Plano Diretor de 2012.</b> .....	76
<b>Figura 36 - Macrozoneamentos dos Planos Diretores de 2004 e 2012.</b> .....	78
<b>Figura 37 - Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 2004 e de 2012.</b> .....	78
<b>Figura 38 - Vetores de crescimento do município de Jundiáí, indicando tendência de conurbação com os municípios de Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista a leste e única possibilidade de expansão urbana a noroeste e oeste.</b> .....	80
<b>Figura 39 - Distribuição dos Loteamentos Irregulares cadastrados pela prefeitura e em processo de licenciamento por região.</b> .....	83
<b>Figura 40 - Detalhe 1- Loteamentos Irregulares cadastrados pela prefeitura e em processo de licenciamento situados nas bacias hidrográficas dos Rios Jundiáí-Mirim e Capivari.</b> .....	84
<b>Figura 41 - Detalhe 2 - Loteamentos Irregulares cadastrados pela prefeitura e em processo de licenciamento situados no Território de Gestão da Serra do Japi.</b> .....	84

<b>Figura 42 - Zoneamento estabelecido pela APA Jundiaí e Macrozoneamento do Plano Diretor de 2012 respectivamente. ....</b>	<b>90</b>
<b>Figura 43 - Imagem aérea com o empreendimento resultante em implantação.....</b>	<b>94</b>
<b>Figura 44 - Imagem aérea com o empreendimento resultante em implantação. ....</b>	<b>96</b>
<b>Figura 45 - Imagem aérea com os empreendimentos resultantes da alteração da legislação da Gleba 'A1'. ....</b>	<b>98</b>
<b>Figura 46 - Imagem aérea com o empreendimento resultantes da alteração da legislação da Gleba 'A1'. ....</b>	<b>99</b>
<b>Figura 47 - Imagem aérea com o empreendimento resultante da alteração da legislação da Gleba 'A3'. ....</b>	<b>100</b>
<b>Figura 48 - Imagem aérea com o empreendimento resultante da alteração de setorização pela Lei Complementar 296/1999. ....</b>	<b>102</b>
<b>Figura 49 - Imagem aérea com o empreendimento, um dos resultantes da área inserida no perímetro urbano. ....</b>	<b>106</b>
<b>Figura 50 - Imagem do loteamento fechado Bella Vittá ....</b>	<b>107</b>
<b>Figura 51 - Imagem Área da gleba objeto de inclusão no perímetro urbano pela Lei Complementar nº 393/2004 e do loteamento resultante da alteração. ....</b>	<b>108</b>
<b>Figura 52 - Áreas legalmente urbanas do Município de Jundiaí nos anos de 1973 e 1981 respectivamente. ....</b>	<b>114</b>
<b>Figura 53 - Comparativo entre o perímetro urbano (1980) e a área urbanizada (1983). ....</b>	<b>115</b>
<b>Figura 54 - Mapa do município de Jundiaí demarcados o seu centro, a região dos bairros do Medeiros e Eloy Chaves e o Território de gestão da Serra do Japi. ....</b>	<b>118</b>
<b>Figura 55 - APA Jundiaí demarcados o seu centro e a região do bairro do Medeiros e Eloy Chaves. ....</b>	<b>120</b>
<b>Figura 56 - Aerofotogramétrico de Jundiaí – Região do Bairro do Medeiros, ano de 1983. ....</b>	<b>121</b>
<b>Figura 57 - Região do Bairro do Medeiros. ....</b>	<b>124</b>
<b>Figura 58 - Aerofotogramétrico de Jundiaí – Região do Bairro do Medeiros, ano de 1993. ....</b>	<b>126</b>
<b>Figura 59 - Região do Bairro Eloy Chaves. ....</b>	<b>127</b>
<b>Figura 60 - Região do Bairro do Medeiros. ....</b>	<b>128</b>
<b>Figura 61 - PA jundiaí demarcados o seu centro e a região do bairro do Currupira. ...</b>	<b>128</b>
<b>Figura 62 - Aerofotogramétrico de Jundiaí – Região do Bairro do Currupira, ano de 1983. ....</b>	<b>129</b>

<b>Figura 63 - Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012, destacados a região do bairro do Currupira e o centro principal do município.....</b>	<b>130</b>
<b>Figura 64 - Detalhe do mapa de evolução do Perímetro Urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012 e detalhe da planta de Macrozoneamento do Plano Diretor de 2012, abrangendo a região do bairro do Currupira.....</b>	<b>131</b>
<b>Figura 65 - Foto aérea Google Earth – Região do Bairro do Currupira, ano de 2018. .</b>	<b>132</b>
<b>Figura 66 - Mapa do município de Jundiá demarcados o seu centro e a região do bairro do Caxambú. ....</b>	<b>134</b>
<b>Figura 67 - APA jundiá demarcados o seu centro e a região do bairro do Caxambú.</b>	<b>134</b>
<b>Figura 68 - Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012, destacados a região do bairro do Caxambú e o centro principal do município. ....</b>	<b>136</b>
<b>Figura 69 - Detalhe do mapa de evolução do Perímetro Urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012 e detalhe da planta de Macrozoneamento do Plano Diretor de 2012, abrangendo a região do bairro do Caxambú. ....</b>	<b>136</b>
<b>Figura 70 - Aerofotogramétrico de Jundiá – Região do Bairro do Currupira, ano de 1983.....</b>	<b>137</b>
<b>Figura 71 - Região do Bairro do Caxambú. ....</b>	<b>140</b>

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - LC 225/1997 – 27 de dezembro de 1996. ....	50
Tabela 2 - LC 268/1999 – 17 de Março de 1999 .....	51
Tabela 3 - LC 274/1999 – 27 de Julho de 1999 .....	52
Tabela 4 - LC 390/2004 – 25 de Fevereiro de 2004.....	53
Tabela 5 - LC 393/2004 – 08 de março de 2004. ....	55
Tabela 6 - LC 274/1999 – 27 de Julho de 1999 - Processo nº 27.709/1999. ....	58
Tabela 7 - LC 288/1999 - 29 de novembro de 1999.....	59
Tabela 8 - LC 296/1999 de 29 de dezembro de 1999.....	60
Tabela 9 - LC 351/2002 – 05 de novembro de 2002.....	61
Tabela 10 - LC 365/2003 – 13 de janeiro de 2003. ....	62
Tabela 11 - LC 364/2003 – 13 de janeiro de 2003. ....	64
Tabela 12 - LC 367/2003 – 27 de janeiro de 2003. ....	65
Tabela 13 - LC 404/2004 – 20 de julho de 2004. ....	66
Tabela 14 - Comparativo entre os macrozoneamentos dos Planos diretores de 1996 e 2004. ....	74
Tabela 15 - Comparativo entre os Planos Diretores de 2004 e 2012. ....	79
Tabela 16 - Ficha Resumo Empreendimento “Casas da Toscana”.....	93
Tabela 17 - Ficha Resumo Empreendimento “Reserva da Serra”.....	95
Tabela 18 - Ficha Resumo Nature Village 1 e Nature Village 2.....	97
Tabela 19 - Ficha Resumo Reserva Ermida.....	98
Tabela 20 - Ficha Resumo Polo Industrial e Logístico Multivias.....	99
Tabela 21 - Ficha Resumo Empreendimento “Japi Ecovillage”.....	101
Tabela 22 - Ficha Resumo Empreendimento “Reserva da Mata”.....	105
Tabela 23 - Ficha Resumo Empreendimento “Bella Vittá”.....	107

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

**APA - Área de Proteção Ambiental**

**AUJ - Aglomeração Urbana de Jundiaí**

**BNH - Banco Nacional de Habitação**

**CONAMA - Conselho Nacional de Meio Ambiente**

**CONDEPHAAT - Conselho de Proteção ao Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo**

**DAF - Departamento de Assuntos Fundiários**

**FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social**

**MMP - Macro Metrópole Paulista**

**RMC - Região Metropolitana de Campinas**

**RMS - Região Metropolitana de Sorocaba**

**RMS - Região Metropolitana de Sorocaba**

**SNUC - Sistema Nacional de Unidades de Conservação**

**UC - Unidade de Conservação**

**UICN - União Internacional para a Conservação da Natureza**

**URB - Unidade Regional Bragantina**

**ZCA - Zona de Conservação Ambiental**

**ZCH - Zona de Conservação Hídrica**

**ZCVS - Zona de Conservação da Vida Silvestre**

**ZERFIE - Zona Especial de Regularização de Interesse Específico**

**ZRM - Zona de Restrição Moderada**

**ZUE - Zona de Urbanização Específica**

**ZVS - Zona de Vida Silvestre**

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	16
<b>1. O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ E A LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO A SEUS ATRIBUTOS AMBIENTAIS</b> .....	18
1.1. Áreas Protegidas e Unidades de Conservação Ambiental – Construção do Conceito e regulação no Brasil .....	20
1.2. As APAs – Áreas de Proteção Ambiental.....	24
1.3. Questões Ambientais Relevantes Presentes no território de Jundiaí.....	30
<b>2. A EXPANSÃO URBANA E A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO</b> .....	39
2.1. A legislação urbanística e ambiental de Jundiaí e a relação com o processo de expansão urbana... ..	40
2.2. Planos Diretores como instrumento da expansão urbana do Município de Jundiaí .....	67
2.3. Expansão Urbana através de loteamentos Irregulares de interesse específico.....	81
<b>3. CONFLITOS ENTRE A POLÍTICA LOCAL E O INTERESSE REGIONAL: O DISTANCIAMENTO ENTRE A LEGISLAÇÃO DA APA ESTADUAL E A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ</b> .....	87
3.1. Análise comparativa entre o Zoneamento da APA Estadual Jundiaí e o Macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de 2.012.....	89
3.2. Caracterização das áreas incorporadas no perímetro urbano que foram objeto de alterações de zoneamento pelos Planos Diretores e Leis Complementares.....	91
<b>4. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS</b> .....	109
4.1. A urbanização dispersa e a segregação socioespacial em Jundiaí: a caracterização das novas práticas de produção do espaço urbano nas periferias do município.....	110
4.2. Redefinição das relações entre centro e periferia no território de Jundiaí..	113
4.3. Jundiaí como uma eficiente “Máquina de Crescimento Urbano” (Urban Growth Machine).....	142
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	148
<b>6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	154



## INTRODUÇÃO

Como reflexo do aquecimento do mercado imobiliário ocorrido na última década e pela boa localização e qualidade urbana que apresenta, o Município de Jundiaí se tornou objeto de interesse de novos moradores que migraram em busca de melhor qualidade de vida, em grande parte provenientes da capital do estado, atraídos pela proximidade e fácil acesso. Conseqüentemente, se tornou objeto de grande interesse do setor imobiliário, situando o município no fenômeno da metropolização.

Os reflexos desse crescimento populacional e da atuação do setor imobiliário no território ficam evidentes no espaço intra-urbano. Na zona legalmente urbana do município, ocorreu acelerado processo de verticalização, em parte situado ao longo dos eixos rodoviários, e responsável pelo adensamento de bairros isolados, mas também em miolos de bairros com predominância de usos residenciais unifamiliares, o que vem causando forte deterioração da qualidade urbana dessas estruturas ambientais tradicionais. É possível também avaliar os reflexos do processo no território pela ampliação do perímetro urbano e produção de núcleos urbanos dispersos, principalmente na zona rural e em bacias hidrográficas que abrigam mananciais de abastecimento público de Jundiaí e de municípios da região, sendo o esse o principal objeto desta pesquisa.

Parte dessa ampliação do perímetro urbano se deu através de alterações pontuais do zoneamento, mas a maioria ocorreu na ocasião de aprovação de revisões de seu Plano Diretor, promovidos pelo próprio poder público ao longo de pouco mais de 20 anos. Nesse período o Plano Diretor de Jundiaí foi revisado quatro vezes (1996, 2004, 2012 e 2016), além da ocorrência de várias alterações na Lei de zoneamento. Em breve análise comparativa, é possível verificar durante esse período, claro distanciamento das divisões territoriais estabelecidas pelos Planos Diretores de 2004 e 2012<sup>1</sup> (Macrozoneamentos) da divisão territorial (zoneamento) estabelecida pelo Decreto Estadual que regulamentou a APA Estadual de Jundiaí (Decreto Estadual nº 43.284/1998),

---

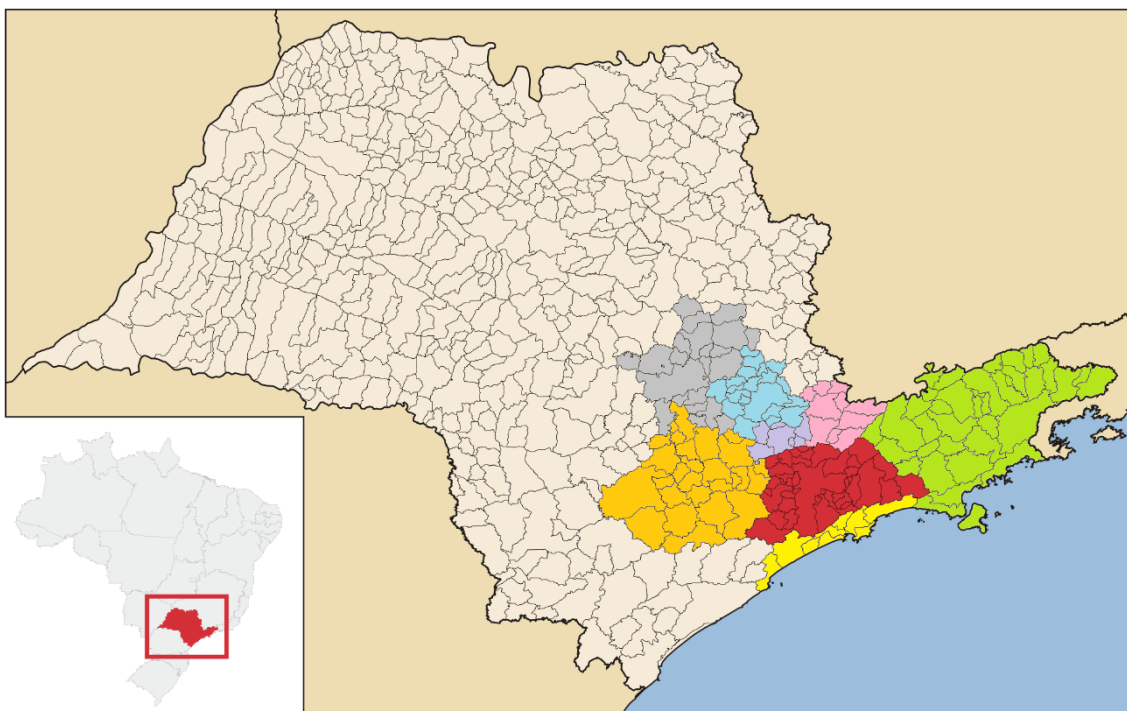
<sup>1</sup> Na ocasião da elaboração do Plano Diretor de 1996 a Lei da APA Estadual embora já existente, não havia sido regulamentada, não existindo portanto o seu Zoneamento Ambiental.

legislação de abrangência regional, que deveria ser tomada como referência para elaboração das leis urbanísticas municipais, pela lógica. Também, foram propostas e aprovadas pelo próprio poder público municipal diversas Leis Complementares que alteraram pontualmente os Planos Diretores, sempre desrespeitando as diretrizes preconizadas pela legislação estadual. Pretende-se compreender a participação dos agentes do setor público e privado presentes no território durante esse processo, discutindo-se esse caso como forma de aprimorar os processos de planejamento e gestão territorial.

## 1. O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ E A LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO A SEUS ATRIBUTOS AMBIENTAIS

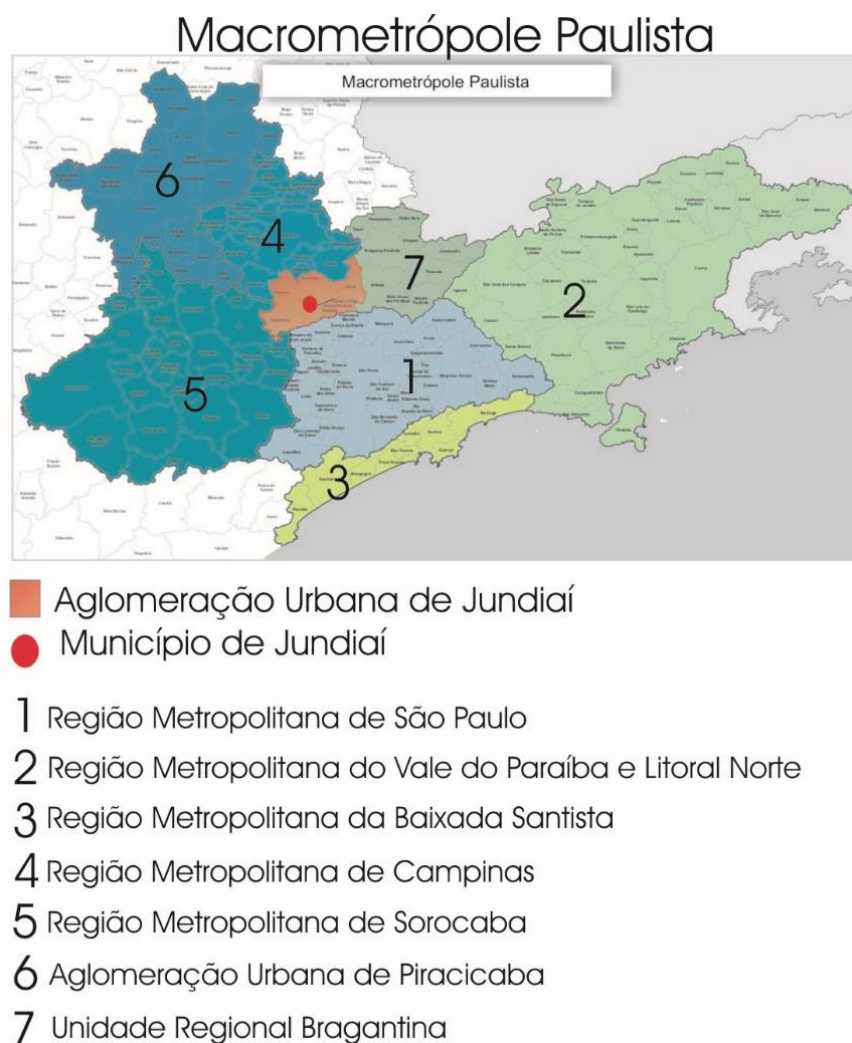
### Inserção Regional

O Município de Jundiaí situa-se no centro da Aglomeração Urbana de Jundiaí - AUJ, que é recente unidade regional do Estado de São Paulo, constituída também pelos Municípios de Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Louveira e Várzea Paulista. Sancionada pelo Governador do Estado de São Paulo em 24 de agosto de 2011, após aprovação pela Assembléia Legislativa, integra a Macrometrópole Paulista - MMP, considerada um dos maiores aglomerados urbanos do hemisfério Sul.



**Figura 1: Macrometrópole Paulista inserida no Estado de São Paulo**

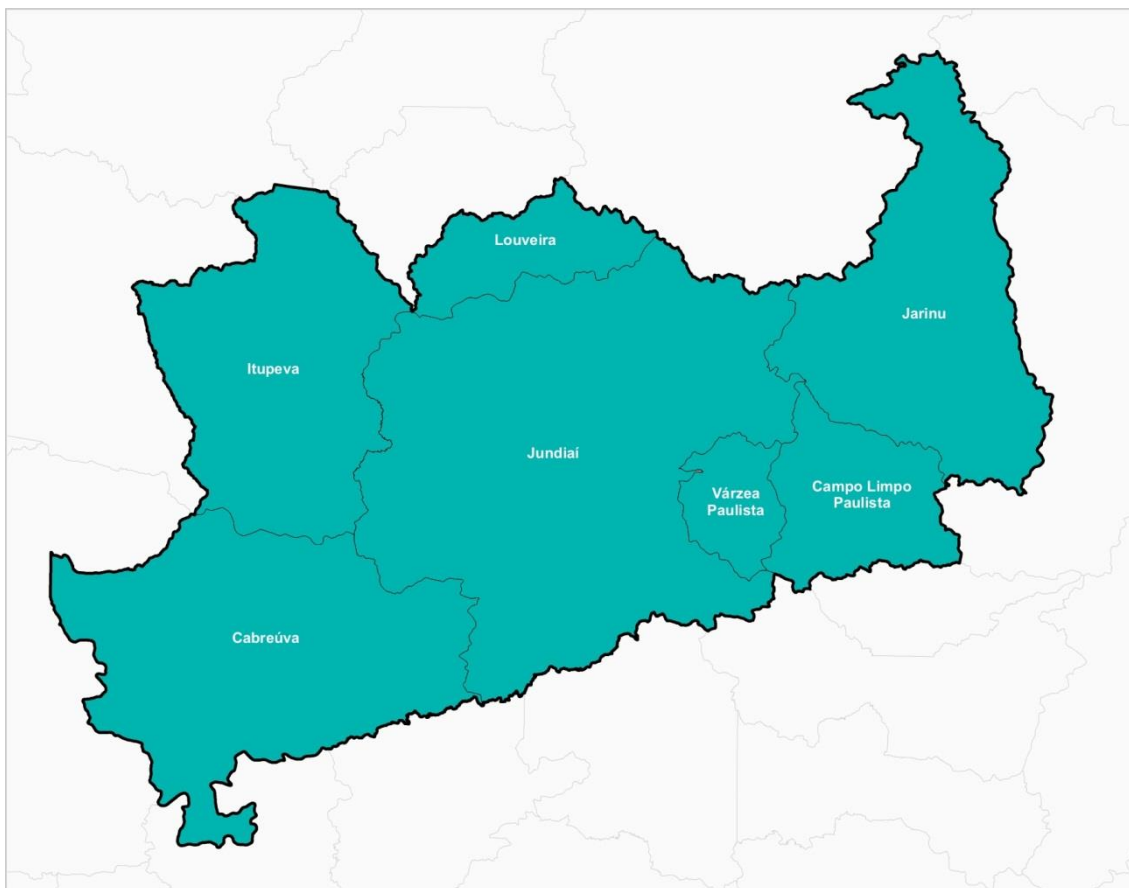
Fonte: <https://www.emplasa.sp.gov.br/MMP>



**Figura 2: Macrometrópole Paulista**

Fonte: <https://www.emplasa.sp.gov.br/MMP>

Aglomeração Urbana de Jundiaí (AUJ) possui relação direta e está situada entre as duas das mais importantes Regiões Metropolitanas do Brasil, as Regiões de São Paulo (RMSP) e Campinas (RMC). É conectada a essas a partir de importante corredor viário, formado pelas rodovias Anhanguera e Bandeirantes, as quais se cruzam também com as rodovias D. Gabriel Bueno Couto, a qual conecta a AUJ a Região Metropolitana de Sorocaba (RMS), e a Rod. João Cereser, que a conecta a Unidade Regional Bragantina (URB). As rodovias Anhanguera e Bandeirantes, que cortam a AUJ no sentido Norte/Sul, permitem o acesso e conectam importantes aeroportos do estado de São Paulo, o de Cumbica, em Guarulhos e o de Viracopos, em Campinas.



**Figura 3: Aglomeração Urbana de Jundiaí.**  
<https://www.emplasa.sp.gov.br/AUJ>

### **1.1. Áreas Protegidas e Unidades de Conservação Ambiental – Construção do conceito e regulação no Brasil**

As justificativas em torno da criação de áreas protegidas no mundo variaram de acordo com as características dos locais, visões sobre a proteção da natureza e a importância em sua proteção. As motivações em torno da criação dessas áreas refletem os contextos culturais, sociais, políticos e científicos vigentes em cada situação e época (FRANCO, SCHITTINI & BRAZ, 2015).

O Parque Nacional de Yellowstone, considerado o primeiro Parque Nacional do mundo, foi criado nos Estados Unidos em 1872. A visão preservacionista referenciada no modelo do Parque se tornou referência na história das áreas protegidas que defendia a proteção da natureza através da criação de áreas nas quais não é permitido nenhum uso humano, com exceção a visitas esporádicas e foi inspiração para o desenho do sistema de áreas protegidas de vários países no mundo, inclusive no Brasil.

A criação de categorias diversas de Unidades de Conservação no território nacional deu-se em resposta as novas demandas da sociedade e do poder público, voltadas à preocupação crescente com a proteção do ambiente natural.

Em 1876, o engenheiro André Rebouças propôs a criação do primeiro Parque Nacional, em Sete Quedas. Porém não foi adiante sua proposta naquele momento e o primeiro Parque Nacional brasileiro acabou sendo o Parque Nacional de Itatiaia, criado em 1937. Foi criado com a intenção de que essa área mantivesse seu aspecto primitivo para sempre e atendesse as necessidades dos pesquisadores e cientistas. Em 1961 a proposta de André Rebouças foi concretizada e foi criado Parque Nacional do Iguaçu, no Paraná, visando a proteção das mundialmente famosas Cataratas do Iguaçu. Na sequência, foi criado também o Parque Nacional da Serra dos Órgãos, no Rio de Janeiro.

O Código Florestal de 1934 já definia as figuras da Floresta Nacional e da Floresta Protetora. Em 1948, Decreto Federal nº 3, que aprovou a Convenção Para a Proteção da Flora, Fauna e Belezas Cênicas Naturais dos Países da América, definiu as seguintes categorias de área de preservação: Parque Nacional, Reserva Nacional, Monumento Natural e reserva de Região Virgem. De 1934 (Código Florestal) até 1965 (novo Código Florestal, Lei Federal nº 4.771), foram criados os Parques Nacionais, as Florestas Nacionais e as Reservas Florestais.

A partir do novo código florestal também foram criadas novas categorias, dividindo-as em dois grupos: as que não permitem exploração dos recursos naturais, como os Parques Nacionais, Estaduais e Municipais, e as Reservas biológicas, e aquelas que admitem exploração, como as Florestas Nacionais, estaduais e Municipais.

A partir de 1977, com amparo na Lei Federal nº 6.513, de 20 de dezembro, foram criadas as áreas especiais e locais de interesse turístico, as Reservas, as Estações ecológicas, as áreas destinadas à proteção dos recursos naturais renováveis, as paisagens notáveis e os acidentes naturais, dentre outros. Em 1979, através do Decreto Nacional nº 84.079 (Regimento Geral dos Parques

Nacionais do Brasil), foram regulamentados os Parques Nacionais brasileiros com nova conceituação, passando esses a serem definidos como “áreas geográficas extensas e delimitadas, dotadas de atributos naturais excepcionais, objeto de preservação permanente, submetidas à condição de inalienabilidade e indisponibilidade de seu todo” (BRASIL, 1979).

Em 1981, foram publicadas as Leis Federais nº 6.902 e 6.938, que ampararam a criação das Estações Ecológicas, das Áreas de Proteção Ambiental, e das Áreas de Relevante Interesse ecológico, entre outras. A Lei Federal nº 6.938, de 1981, em especial, dispôs sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, criando um Sistema Nacional, que contemplou as Unidades de Conservação, definindo inclusive as penalidades para os causadores de degradações ambientais. Em 1984 começaram a ser criadas efetivamente as Reservas Ecológicas e as áreas de Relevante Interesse ecológico.

A década de 1980 foi também marcada pelo início da busca do desenvolvimento sustentável, cujo conceito envolve a utilização equilibrada das espécies e dos ecossistemas de uma região, conciliado com os benefícios econômicos de interesse de sua população.

Cabe ressaltar que na Convenção Internacional sobre a Diversidade Biológica, assinada durante a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e desenvolvimento (conhecida com o Rio 92), obteve-se o reconhecimento internacional da importância do conhecimento acumulado e da responsabilidade das comunidades locais e tradicionais de conservar recursos genéticos.

Finalmente, o mundo inteiro, inclusive o Brasil, passou a voltar-se para as relações das Unidades de Conservação com as sociedades tradicionais residentes nessas. Essa preocupação se refletiu na classificação internacional das áreas protegidas publicada em 1994 pela União Internacional para a Conservação da Natureza – UICN e na legislação federal que define o SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, criado no ano 2000.

Dessa forma, podemos constatar que os elementos motivadores para a criação de Unidades de Conservação, tanto no Brasil como nos demais países, evoluiu de um enfoque voltado às questões estéticas e recreativas para a proteção dos

ecossistemas englobados, visando o desenvolvimento sustentável das regiões que abrigam áreas naturais protegidas.

### **1.1.1. Unidades de Conservação Ambiental – Conceitos e Objetivos**

As UCs foram criadas visando a proteção do patrimônio natural e cultural do país e são eficientes instrumentos dos quais dispõe o Poder Público para a implementação de planejamento ambiental e das políticas voltadas à proteção do meio ambiente.

Constituem porções do território nacional, com características naturais de relevante valor, de domínio público ou propriedade particular, legalmente instituídas, com objetivos e limites definidos e sob regimes especiais de administração.

Sua criação está prevista na Constituição Federal de 1988 (Capítulo VI, Artigo 225, Parágrafo 1º), que determina ao poder público a incumbência de “definir, em todas as Unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e supressão permitidas somente por meio de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção”

A Constituição do Estado de São Paulo de 1989, em seu Capítulo destinado ao meio ambiente, destaca igualmente sua importância, além de estabelecer, no artigo 184, que cabe ao Estado, com a cooperação dos municípios, orientar a utilização racional de recursos naturais de forma sustentável, compatível com a preservação do meio ambiente, especialmente quanto à proteção e à conservação do solo e da água.

A definição mais atual de UC encontra amparo na Lei Federal nº 9.985, de 19 de julho de 2000, que regulamenta o artigo 225, parágrafo 1, incisos I, II, III, VII da Constituição Federal, redefine as UCs e institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), determinando que:

[...]para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I – Unidade de Conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo



Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias de proteção (BRASIL, 2000).

A referida Lei, em seu artigo 7º, dispõe que as Unidades de Conservação integrantes do SNUC dividem-se em dois grupos com características específicas, sendo elas as Unidades de Proteção Integral e as Unidades de Uso Sustentável.

As Unidades de Proteção Integral possuem usos restritos à manutenção da biodiversidade dos ecossistemas e pesquisas científicas, são de propriedade pública e tem controle de acesso e devem ser criadas por lei. Fazem parte desse grupo as seguintes unidades: Estação Ecológica, Reserva Biológica, Parque Nacional, Monumento Natural e Refúgio da Vida Silvestre.

As Unidades de Uso Sustentável permitem a presença de atividades humanas e podem abarcar terras de propriedade privada, que devem ser utilizadas conforme um plano de manejo por legislação específica. Pertencem a esse grupo: Área de Proteção Ambiental, Área de Relevante Interesse Ecológico, Floresta Nacional, Reserva Extrativista, Reserva de Fauna, Reserva de Desenvolvimento Sustentável, que devem ser criadas por lei, e a Reserva Particular do Patrimônio Natural, que deve ser proposta pelo proprietário.

## **1.2. As APAs – Áreas de Proteção Ambiental**

As Áreas de Proteção Ambiental já existiam na Legislação brasileira antes do SNUC. A Lei federal nº 6.902, de 27 de abril de 1981, cria as APAS e as Estações Ecológicas e em seu artigo 8º estabelece:

“O poder executivo, quando houver relevante interesse público, poderá declarar determinadas áreas do território nacional como de interesse para a proteção ambiental, a fim de assegurar o bem-estar das populações humanas e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais.”

A Lei Federal nº 9.985, de 2000, no artigo 15, define a APA como:

[...] uma área “em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou

culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.”

As APAs podem ser estabelecidas em terras de domínio público e/ou privado, respeitando os limites constitucionais das propriedades particulares. Quando em domínio privado, as atividades econômicas podem ocorrer sem prejuízo dos atributos ambientais especialmente protegidos, respeitando-se a fragilidade e a importância desses recursos naturais. (HOEFFEL, 2010).

Conforme estabelece a Resolução CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente, nº 10, de dezembro de 1988, “as APAs terão sempre um zoneamento ecológico-econômico, que estabelecerá normas de uso, de acordo com as suas condições”, sendo que todas as APAs devem possuir Zonas de Vida Silvestre (ZVS). Os diplomas legais que criaram a maioria das APAs no Estado de São Paulo, definem como ZVS – Zonas de Vida Silvestre as áreas abrangidas por remanescentes da flora original e as áreas de preservação permanente definidas pelo Código Florestal.

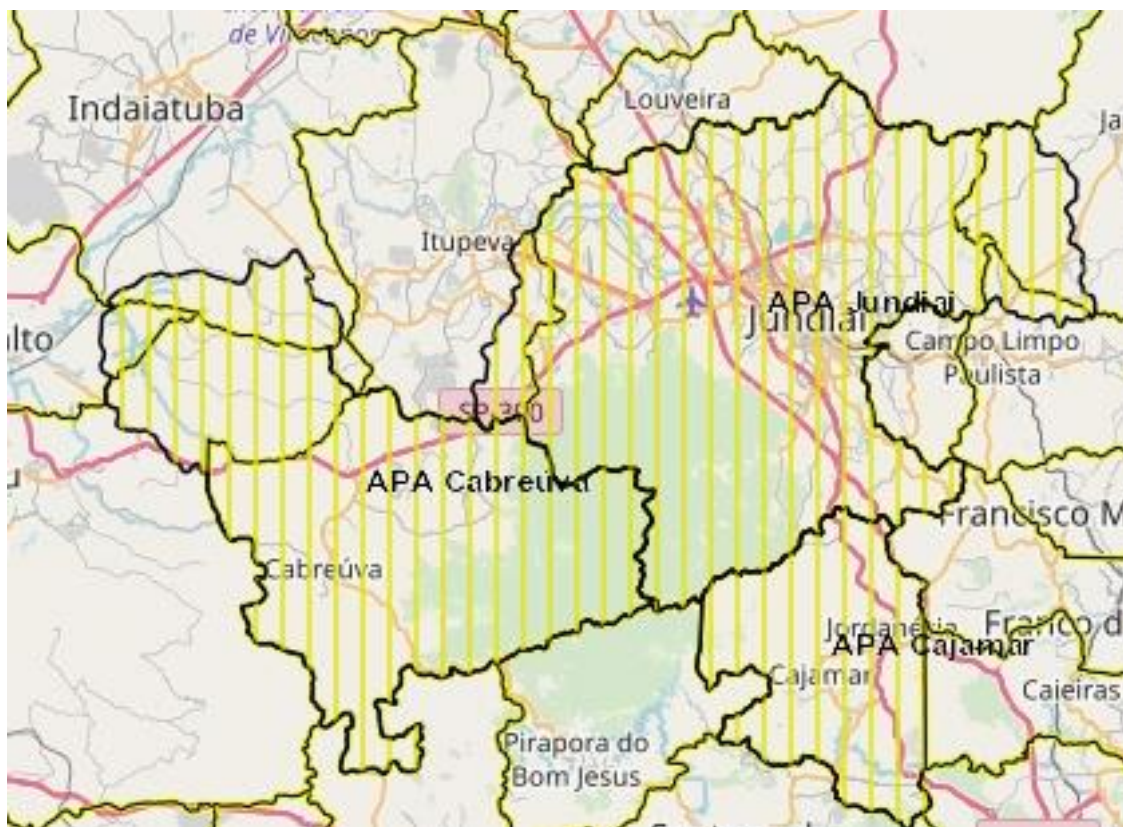
As APAS criadas pelo Estado de São Paulo vêm sendo geridas pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e se fundamentam em três pontos principais:

- Zoneamento Ambiental, por meio da identificação e delimitação de áreas homogêneas do território quanto aos objetos de proteção;
- Normatização do uso e ocupação do solo, contemplando normas e diretrizes para cada zona ambiental;
- Gestão da APA por meio do estabelecimento de colegiado gestor, com objetivo de propor programas, articular os agentes de atuação, priorizar ações, e sugerir metas na implementação de atividades de caráter ambiental. Nesse colegiado, é assegurada a participação do estado, municípios e da sociedade civil organizada, com a constituição de um fórum para a construção de um modelo de gestão ambiental descentralizado.

### 1.2.1. As APA Estadual Jundiaí, Cajamar e Cabreúva.

A questão ambiental na região situada entre as metrópoles de São Paulo e Campinas possui grande relevância. A Serra do Japi assim como a presença de bacias hidrográficas de importantes mananciais de abastecimento público local e regional, foram determinantes para tornar a totalidade dos municípios de Jundiaí, Cajamar e Cabreúva APAs, assim como porções dos municípios limítrofes.

As APAs de Jundiaí, Cabreúva e Cajamar foram criadas, respectivamente, pelas leis Estaduais de nºs 4.095, de 12 de julho de 1984; 4.023 de 22 de maio de 1984 e 4.055, de 4 de junho de 1984.



**Figura 4: APAs Jundiaí, Cabreúva e Cajamar**

Fonte: <http://www3.ambiente.sp.gov.br/fundacaoflorestal/unidades-de-conservacao/apas/>

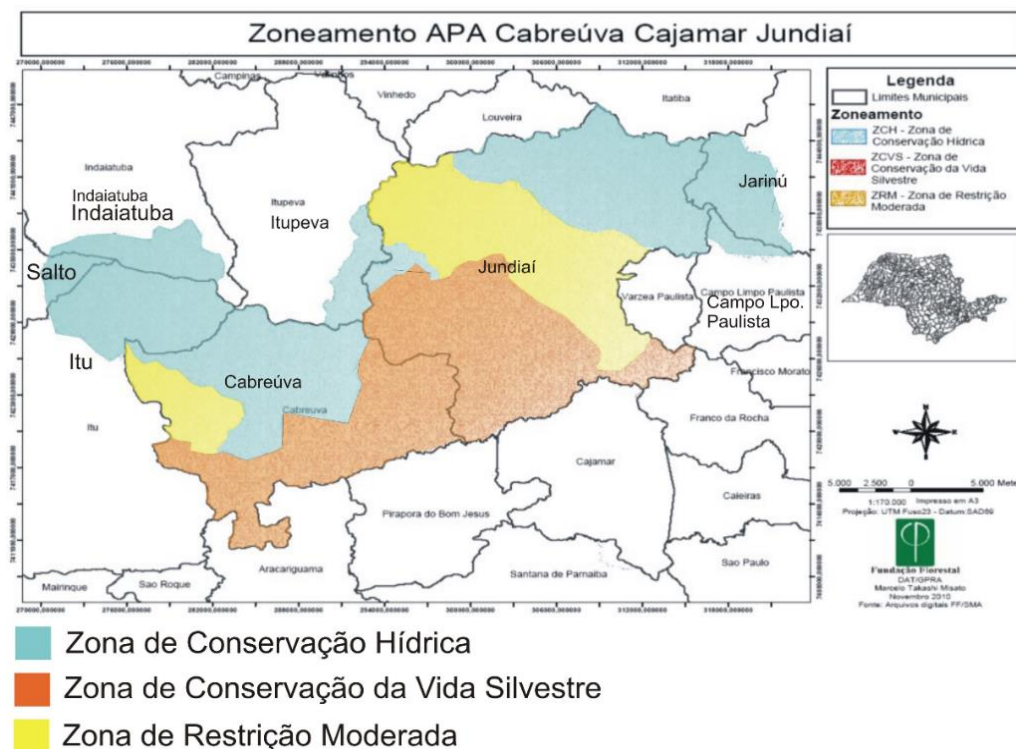
Consideraram cada uma a área total do município correspondente, ou seja, a totalidade do território dos três municípios são classificados como APA. Sendo assim, a APA de Jundiaí compreende 43.200 ha, a de Cabreúva, 26.100 ha e a de Cajamar, 13.400 ha. A criação dessas APAs ocorreu com dois objetivos

fundamentais, a proteção da Serra do Japi, que compreende as Serras do Japi, Guaxinduva, Guaxatuba e dos Cristais e a proteção de áreas que abrigam mananciais de abastecimento público de interesse local e regional nos três municípios, segundo o Artigo 3º, Parágrafo Único das referidas Leis.

As Leis Estaduais nºs 4.023/84 e 4.095/84, que declararam APAs respectivamente os municípios de Jundiá e Cabreúva, foram regulamentadas através do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1998, o qual instituiu o zoneamento ambiental do território dos dois municípios.

No ano de 2006 o perímetro de duas das APAs foi ampliado, com o objetivo de proteger trechos das bacias hidrográficas dos rios citados inseridos nos municípios vizinhos.

A Lei estadual 12289/2006, incluiu na APA de Cabreúva toda a bacia do ribeirão Piraí, incluindo os trechos inseridos nos municípios de Indaiatuba, Itu e Salto e na APA de Jundiá toda a bacia hidrográfica do rio Jundiá- Mirim, ampliando a área para trechos de Jarinu e Campo Limpo Paulista, e do ribeirão Caxambu, incluindo trecho de Itupeva (Figura 5).



### **1.2.2. A APA Estadual Jundiáí como instrumento de proteção da Serra do Japi e das águas.**

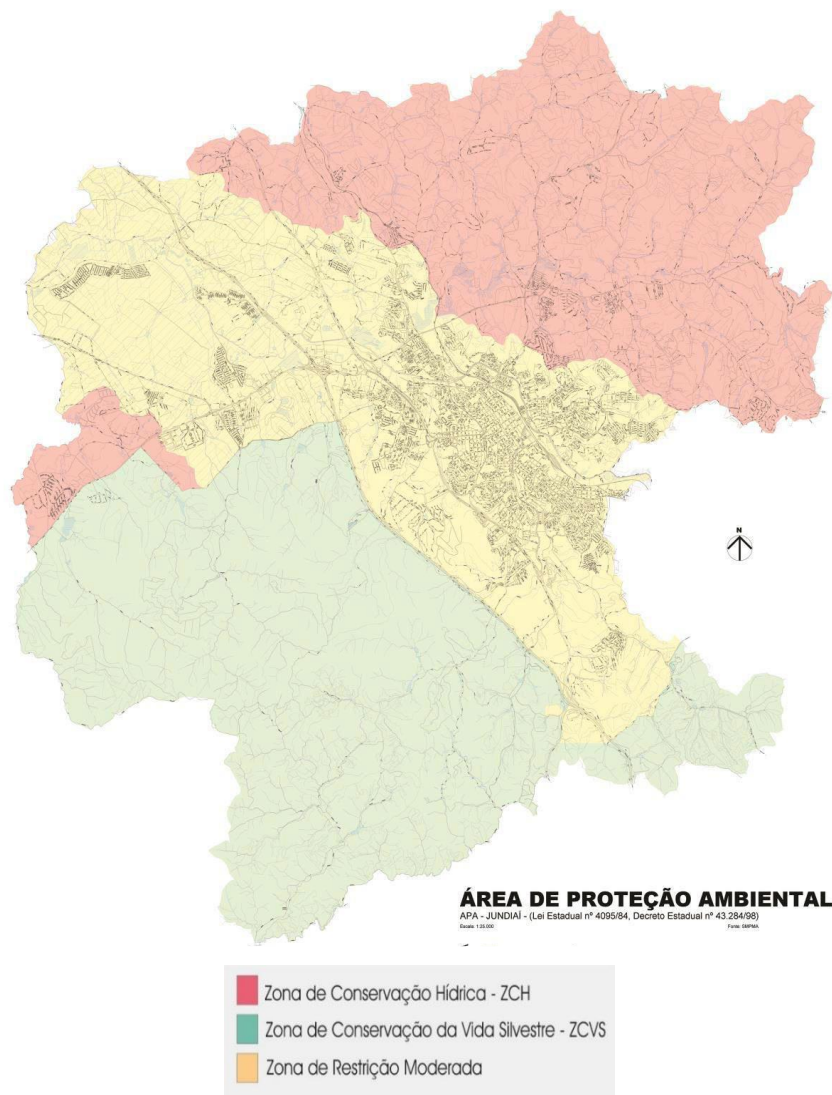
A Lei Estadual nº 4095/1984 declarou como Área de Proteção Ambiental todo o território do município de Jundiáí, tendo como objetivo principal evitar ou impedir o exercício de atividades potencialmente poluidoras, capazes de afetar mananciais de água, o solo e o ar e causadoras de degradação da qualidade ambiental em geral. Tem como foco principal a proteção do maciço rochoso da Serra do Japi e as bacias dos rios Jundiáí-Mirim, Capivari e Caxambú, que são mananciais de abastecimento público local e regional.

O Artigo 3º, em seu Parágrafo Único, preconiza:

Artigo 3º, Parágrafo Único - Tais medidas procurarão impedir, especialmente:

- I - a implantação de atividades potencialmente poluidoras, capazes de afetar mananciais de águas, o solo e o ar;
- II - a realização de obras e terraplenagem e abertura de canais que importem em sensível alteração das condições ecológicas locais, principalmente na zona de vida silvestre;
- III - o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão das terras ou acentuado assoreamento nas coleções hídricas;
- IV - o exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies raras da flora e da fauna locais.

O Decreto Estadual nº 43.284/1998 regulamentou as leis que declararam áreas de proteção ambiental as regiões urbanas e rurais dos municípios de Cabreúva e Jundiáí, instituindo um Zoneamento Ambiental conforme descrito abaixo e subdividiu o município de Jundiáí conforme a Figura 6, abaixo.



**Figura 6 – Zoneamento APA Jundiáí**

Fonte: [https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/wp-content/uploads/sites/15/2014/08/APA\\_Jdi\\_Final.pdf](https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/wp-content/uploads/sites/15/2014/08/APA_Jdi_Final.pdf)

São quatro as zonas instituídas no Zoneamento Ambiental da APA Jundiáí, conforme o Decreto Estadual nº 43.284/1988:

- **Zona de Vida Silvestre (ZVS):** Compreende as florestas e demais formas de vegetação natural referidas no Código Florestal Brasileiro, em seu Artigo 2º, e os remanescentes de vegetação nativa, primária ou secundária, no estágio médio ou avançado de regeneração da mata atlântica;
- **Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS):** Destina-se à conservação da mata atlântica, da vegetação rupestre e da biota nativa, para garantir a manutenção e a reprodução das espécies e a proteção do habitat de espécies raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção. No município de



### 1.3.1. Bacia do Rio Capivari

O Rio Capivari é importante manancial de abastecimento público de municípios da região a jusante de Jundiaí, com destaque para Rafard, Capivari, Campinas e Vinhedo. Suas nascentes e parte de sua bacia hidrográfica estão inseridas no município de Jundiaí, em sua região norte, próximo à divisa com o município de Louveira. A região é caracterizada por ocupação predominantemente de propriedades produtoras agrícolas e chácaras de recreio. O trecho da bacia do rio Capivari presente no município de Jundiaí está classificada como Zona de Conservação Hídrica pelo Decreto Estadual, que regulamentou a APA Jundiaí e estabeleceu o zoneamento ambiental do município. Também, é historicamente considerada como legalmente rural pelos Planos Diretores de Jundiaí.

A partir da década de 1980 tem ocorrido o surgimento de vários parcelamentos do solo irregulares e ilegais, em sua maioria atualmente enquadrados na modalidade Reurb de Interesse Específico,<sup>2</sup> de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, os quais impactam negativamente a região e comprometem o papel de conservação de mananciais preconizado pela legislação da APA. Os parcelamentos do solo irregulares presentes na região que foram cadastrados pela prefeitura municipal estão classificados como ZERFIE - Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico pelo Plano Diretor do Município, Lei nº 8683/2016. Importante também ressaltar que a região abrangida pela bacia do rio Capivari tem sido objeto de alterações na legislação urbanística municipal, as quais ampliaram o perímetro urbano e viabilizaram empreendimentos imobiliários, como veremos de forma mais detalhada a diante.

---

<sup>2</sup> São classificados como Reurb de Interesse Específico os parcelamentos do solo para fins de regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, conforme declarado em ato do poder público municipal, de acordo com o artigo 13 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de Julho de 2017...



### **1.3.2. Bacia do Rio Jundiáí**

O Rio Jundiáí é o principal rio que corta o território de Jundiáí. Ele nasce no Município de Mairiporã, município pertencente à Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e deságua no Rio Tietê, no território do município de Salto, atravessando os Municípios de Campo Limpo Paulista, Várzea Paulista, Jundiáí, Itupeva e Indaiatuba. Embora seja o principal rio do município e que possui o maior volume de água, a captação para abastecimento público não é permitida em função da qualidade de suas águas, consideradas impróprias para o consumo em função da poluição, sendo enquadrada na Classe 4 pelo Conselho Estadual de Recursos Hídricos. No ano de 2014, os Comitês PCJ (Comitê das bacias hidrográficas dos rios Piracicaba, Capivarí e Jundiáí) aprovaram proposta de reenquadramento de trecho do rio Jundiáí, passando a ser Classe 3<sup>3</sup>.

### **1.3.3. Rio Jundiáí Mirim**

O Rio Jundiáí-Mirim é um dos principais afluentes do Rio Jundiáí e a área abrangida pela sua bacia está classificada como Zona de Conservação Hídrica pela legislação da APA Jundiáí, em função da sua importância no abastecimento público do município, sendo atualmente a principal bacia hidrográfica para o abastecimento.

Possui vazão outorgada para captação de 1.809 Litros por segundo e é responsável por aproximadamente 95% da água que abastece o município (JUNDIÁÍ, 2017) estando suas águas classificadas como “Classe 1”, de acordo com a resolução 357 do CONAMA, representando qualidade ótima para o abastecimento público. Suas águas represadas formam as represas de acumulação e captação de Jundiáí.

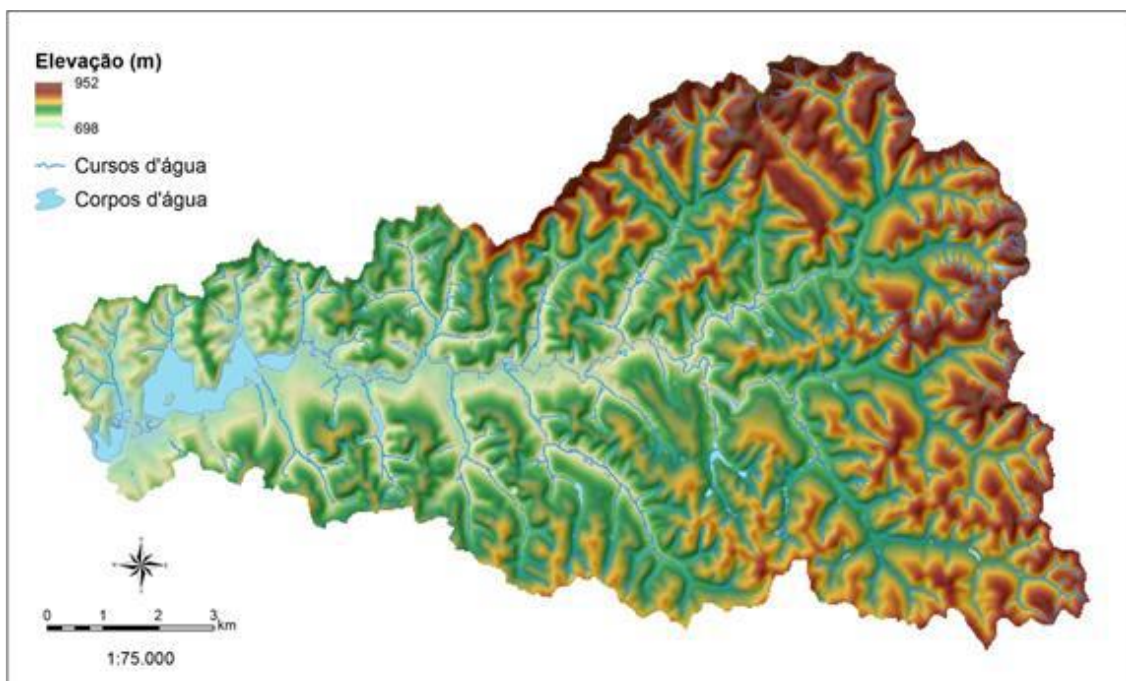
Complementarmente, Jundiáí se utiliza também do Rio Atibaia para seu abastecimento, possuindo o município outorga para captação através de

---

<sup>3</sup> Com a alteração de classe, passa a ser viável o uso da água para finalidade de abastecimento público, após o devido tratamento. Tal uso não é possível para rios enquadrados na Classe 4. O trecho cuja proposta de reenquadramento foi aprovado refere-se ao trecho do rio Jundiáí compreendida da foz do ribeirão São José (Município de Itupeva) até a foz do córrego Barnabé (divisa entre os municípios de Indaiatuba e Salto), com uma extensão aproximada, de 32.000 mil metros (SÃO PAULO, 2014).

bombeamento de suas águas, originalmente em época de estiagem. O bombeamento se dá na divisa de Jundiaí com Itatiba e suas águas são conduzidas por adutora até o leito do rio Jundiaí-Mirim e posteriormente, até represa de acumulação.

Assim como ocorre na bacia do Rio Capivari, a bacia do rio Jundiaí desde a década de 1980 vem sendo ocupada por parcelamentos do solo irregulares. Também, alterações na legislação urbanística municipal tem viabilizado a expansão urbana na área da bacia, a qual impactam negativamente a região e comprometem o papel de conservação de mananciais preconizado pela legislação da APA.



**Figura 8: Modelo Digital de Elevação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim**

Fonte: Diagnóstico Agroambiental para Gestão e Monitoramento da bacia hidrográfica do rio Jundiaí-Mirim. IAC – Instituto Agrônomo de Campinas, 2016.

#### 1.3.4. Ribeirão Caxambu

A bacia Ribeirão Caxambu tem uma importância regional na questão do abastecimento público. Abrange grande área, parcialmente situadas nos municípios de Jundiaí e Itupeva. Inseridos no território de Jundiaí estão os seus afluentes, os ribeirões da Cachoeira, das Pedras e da Ermida. O canal do Rio Caxambu se configura como divisa entre os municípios de Jundiaí e Itupeva.

A maioria das nascentes do Ribeirão Caxambu estão situadas na Serra do Japi, em área abrangida pelo Território de Gestão da Serra do Japi (Lei nº 417/2004) e classificada como Zona de Conservação de Vida Silvestre (ZCVS) pela Legislação da APA. Parte das nascentes estão inseridas também dentro do Polígono de Tombamento pelo CONDEPHAAT (Resolução nº 11 de 08/03/1983) e na área da Reserva Biológica da Serra do Japi (REBIO), Unidade de Conservação de Proteção Integral pertencente ao SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, criada a partir da Lei Municipal nº 3.672, de 10 de janeiro de 1991.

Os médios cursos dos afluentes do Ribeirão Caxambu ocupam áreas classificadas como Zona de Conservação de Vida Silvestre (ZCVS) e Zona de Conservação Hídrica (ZCH) pela legislação da APA de Jundiáí, estando o seu baixo curso localizado em área classificada como Zona de Conservação Hídrica (ZCH) pela lei da APA de Jundiáí.

O Ribeirão Caxambú se configura como a principal alternativa futura como manancial de abastecimento público de Jundiáí, conforme diretrizes da DAE S/A<sup>4</sup>, tendo importância fundamental também no sistema de abastecimento público do município de Itupeva. No caso de Jundiáí, a captação de água do ribeirão Caxambú pode ampliar em 30% o abastecimento de água da cidade. Estudos concebidos pela DAE S/A preveem construção de barragem para represamento na região do bairro da Ermida.

Já o município de Itupeva capta água do ribeirão Caxambú para seu abastecimento público, sendo este o principal manancial, com capacidade de captação de 85 litros por segundo.

Embora importante bacia produtora de água para abastecimento público, assim como ocorre na bacia do Rio Capivari e do Rio Jundiáí-Mirim, alterações na legislação urbanística municipal tem viabilizado a expansão urbana e o adensamento intra-urbano na área da bacia, na região do bairro do Medeiros,

---

<sup>4</sup> A DAE S/A - Água e Esgoto é uma sociedade de economia mista que atua na área de saneamento básico. Criada através da lei municipal nº 5.307/99, atende toda a área urbana e parte da área rural do município, com o fornecimento de água tratada, coleta e tratamento dos esgotos (concessão à CSJ – Companhia Saneamento de Jundiáí), assim como o controle da ocupação do solo e proteção dos mananciais que fornecem água para o abastecimento(JUNDIAÍ, 2018).

que impactam negativamente a região e mais uma vez contrariam as diretrizes de conservação de mananciais preconizado pela legislação da APA.

### **1.3.5. Córrego da Estiva**

O Córrego da Estiva contribui com cerca de 50 litros por segundo para abastecimento do município (JUNDIAÍ, 2017) e tem sua bacia inserida em área urbana consolidada, que sofreu grande adensamento populacional e construtivo nos últimos anos.

Embora considerada como Área de Proteção Ambiental pela Lei Municipal nº 2405/80, a região abrangida pela bacia do Córrego da Estiva sempre foi classificada como urbana pela legislação urbanística municipal em função de sua localização, acesso principal do município e lindeira à Rodovia Anhanguera, o que é justificável. Porém os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelos Planos Diretores e pelas Leis de Uso e Ocupação do Solo nunca foram diferenciados em função de sua importância como manancial de abastecimento público. Uma curiosidade é que a região da bacia do Córrego da Estiva embora manancial de abastecimento do município, não foi classificada como Zona de conservação Hídrica pela APA, como ocorreu nas demais bacias que abrigam mananciais de abastecimento público.

### **1.3.6. Serra do Japi**

O Território de Gestão da Serra do Japi possui 354 km<sup>2</sup> de área, de acordo com a lei nº 417/2004, com seu pico mais alto estando a 1.250 m de altitude.

O espaço geográfico da Serra do Japi abrange os territórios dos municípios de Jundiaí, Cabreúva, Cajamar e Pirapora do Bom Jesus, sendo sua maior parte situada no município de Jundiaí (Figura 9).

Representa atualmente uma das maiores áreas de matas contínuas do estado de São Paulo. O seu território concentra uma grande diversidade de flora e fauna, além de possuir uma grande riqueza hídrica e formação geológica única. Esses atributos foram determinantes para que o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico (CONDEPHAAT)

determinasse o tombamento de parte da área, nos anos de 1983, por meio da Resolução nº 11.

O polígono de tombamento abrange os quatro municípios citados, sendo que a maior porção está presente no território do município de Jundiaí (47,65%).

Está inserida no território da Serra do Japi, na porção dentro do município de Jundiaí, a Reserva Biológica da Serra do Japi, Unidade de Conservação de Proteção Integral, de acordo com o SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação foi criada através da Lei Municipal nº 3.672, de 10 de janeiro de 1991, e foi regulamentada pelo Decreto Municipal nº 13.196 de 1992 e possui área de 20.712 km<sup>2</sup> (2.071 ha) de extensão, que corresponde a 5% da área total da Serra. Trata-se de uma unidade de conservação ambiental na qual devem ser preservados integralmente todos os atributos naturais existentes, sem a interferência humana, sendo somente permitida a entrada para fins de pesquisas ou visitação com objetivos educacionais. Tem como finalidade conservar os recursos genéticos de fauna e flora local, visando o desenvolvimento de estudos e da pesquisa científica.

A Serra do Japi também é considerada como a maior reserva hídrica de Jundiaí e região. Chamada de “Castelo de Águas” pelo geógrafo Aziz Ab`Saber, responsável pelo seu tombamento pelo CONDEPHAAT, as águas que descem da Serra contribuem com o abastecimento público dos municípios de Cabreúva, Itupeva, Indaiatuba, Itu e Salto, além de Jundiaí.

A beleza cênica da Serra do Japi assim como a qualidade ambiental proporcionada por ela na sua proximidade, tem atraído loteamentos e condomínios fechados de alto padrão para seu entorno, exercendo forte pressão da urbanização em sua área de amortecimento. Seu entorno imediato foi objeto de várias transformações de zoneamento, de iniciativa do poder público municipal atendendo a demandas do setor imobiliário e proprietários de terras, seja por transformações pontuais como por ocasião de revisões dos Planos Diretores municipais, principalmente em sua porção ao norte, onde encontram-se grandes fazendas históricas. Também ocorrem impactos provenientes da presença de diversos loteamentos irregulares, em sua maioria na porção ao sul, na região dos bairros da Santa Clara e Terra Nova (Figuras

39 e 41). Atualmente o território de gestão da Serra do Japi é regido por lei específica, a Lei Complementar nº 417/2004.

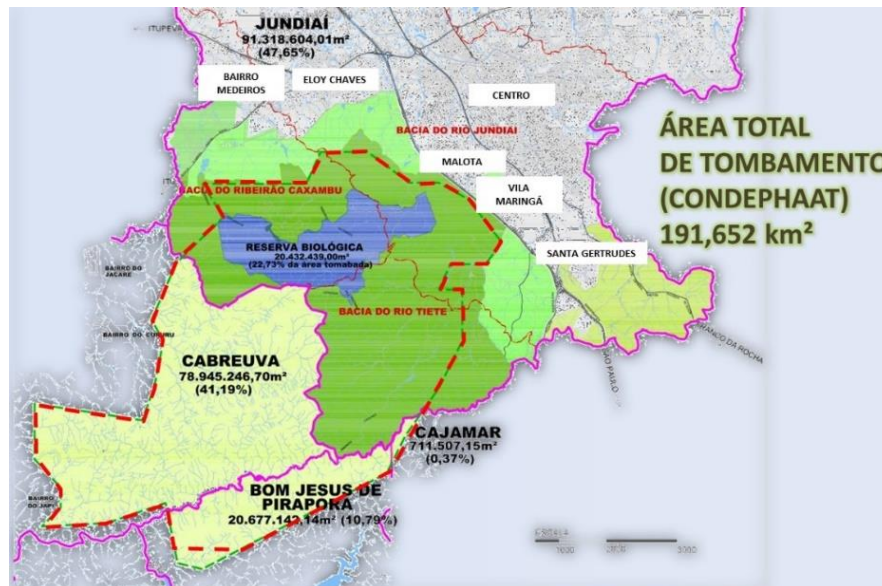


Figura 9: Serra do Japi abrangendo os municípios de Jundiá, Cabreúva, Cajamar e Bom Jesus de Pirapora.

Fonte: <https://serradojapi.jundiai.sp.gov.br/institucional/mapas/mapas/>

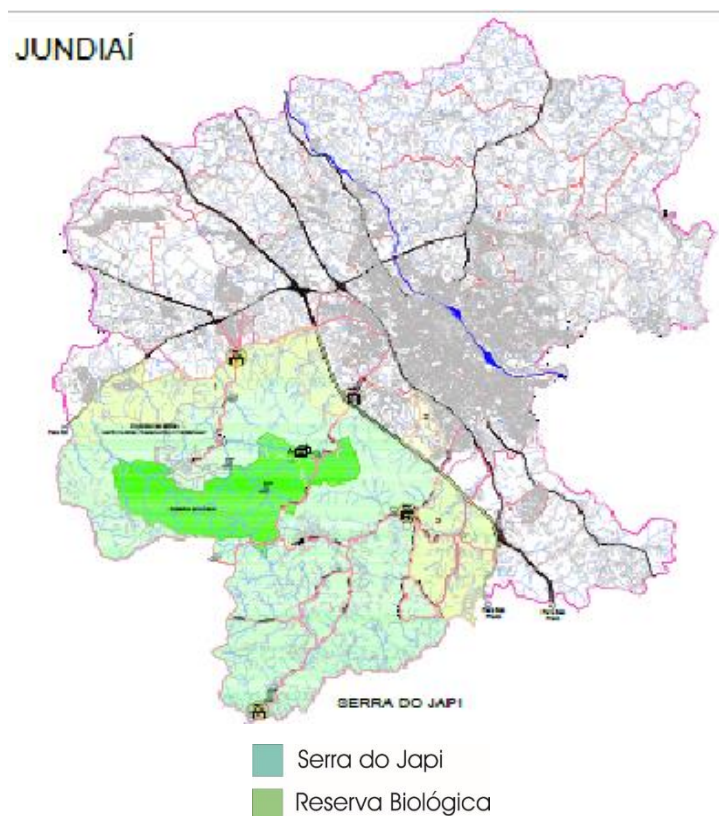


Figura 10: Porção da Serra do Japi inserida no município de Jundiá, classificada como Território de Gestão da Serra do Japi, pela Lei nº 417/2004.

Fonte: <https://serradojapi.jundiai.sp.gov.br/institucional/mapas/mapas/>



**Figura 11: Serra do Japi, no território do município de Jundiá**

Fonte: Arquivo pessoal do autor.

## 2. A EXPANSÃO URBANA E A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO

O processo de expansão urbana do município de Jundiá está em grande parte associado aos eixos de acessibilidade regional. O município conta com privilegiada localização e tem seu território entrecortado por algumas das mais importantes rodovias do país.

É possível notar ao longo desses eixos rodoviários, processo acelerado de ocupação urbana de vazios e de verticalização em bairros consolidados. Ao longo da rodovia Anhanguera, predomina a ocupação urbana caracterizada pela conurbação, configurando eixo ocupado que transcende os limites do município.

Porém os eixos de acessibilidade regional presentes no território de Jundiá facilitaram também a ocupação de áreas interessantes para empreendimentos residenciais principalmente pelos atributos ambientais presentes em algumas regiões, legalmente classificadas como áreas rurais ou de proteção ambiental.

Essa ocupação das áreas legalmente classificadas como rurais ou de proteção ambiental foi possível graças a seguidas alterações na legislação urbanística municipal, atendendo a interesses de proprietários de terra e de agentes ligados ao mercado imobiliário, seja através de alterações pontuais ou de revisões dos Planos Diretores promovidas pelo poder público.

As alterações contrariaram em vários momentos, estudos e leis que definiram os vetores de crescimento da área urbana do município, principalmente em virtude das características de seu território, no que se refere às questões ambientais de interesse de preservação, como veremos adiante.

Ao longo da década de 1990, principalmente, as alterações das leis promovendo a expansão urbana foram uma prática constante. Essas alterações constantes da legislação, esgarçando o perímetro urbano além da extensão do tecido urbano consolidado, resultaram em uma urbanização caracterizada pela dispersão e fragmentação de sua ocupação (REIS,2006).

As alterações pontuais através de Leis Complementares resultaram em acelerado processo de verticalização, onde edifícios de variadas alturas e usos



se concentraram ao longo de eixos rodoviários, mas também espalhados pelo município, situados em locais que confrontam com os objetivos de interesse socioambiental públicos, como empreendimentos situados em meio a bairros residenciais com boa qualidade urbanística, o que refletiu em processo de degradação de algumas dessas estruturas.

A fragmentação da urbanização também acentuou o processo de segregação urbana e social, a partir do momento em que a periferia do município passou a acomodar usos diversos, como novas centralidades comerciais e de serviços, e áreas residenciais de médio e alto padrão, geralmente fechadas, caracterizando uma pluralidade de práticas socioespaciais e favorecendo a geração da segregação socioespacial (SPOSITO, 2007).

## **2.1. A legislação urbanística e ambiental de Jundiaí e a relação com o processo de expansão urbana.**

Embora considerado como um município com um rico histórico de planejamento, principalmente por ser um dos primeiros municípios a possuir um Plano Diretor, no ano de 1969<sup>5</sup>, em uma análise mais profunda, baseada na pesquisa das diversas leis urbanísticas que deram forma ao território e suas relações com ele, é possível identificarmos contradições entre como de fato foi produzido o espaço urbano de Jundiaí na contemporaneidade. Nesse estudo da dinâmica de ocupação territorial foi fundamental compreender o papel dos agentes diretamente envolvidos, como prefeitos, vereadores, agentes ligados ao poder público, ao setor imobiliário e proprietários de terras.

Para este estudo foram levantadas as principais leis aprovadas pela municipalidade, de iniciativa dos poderes executivo e legislativo, a partir do início da década de 1.980, suas características e mecanismos de gestão e controle do território.

---

<sup>5</sup> O primeiro Plano Diretor Físico-Territorial de Jundiaí foi realizado em 1969 e tinha como preocupação fundamental definir as áreas urbanas e rurais e usos permitidos. Também caracterizou bairros isolados e definiu parâmetros de parcelamentos do solo urbano inclusive na área rural (REANI, R.T., 2007).

A pesquisa foi realizada a partir da coleta de dados primários nos arquivos da Câmara Municipal, em processos administrativos físicos e digitais.

### **2.1.1. Lei nº 2.405 de 10 de Junho de 1980 - Disciplina o uso do solo para proteção das coleções de água e demais recursos hídricos de interesse do município de Jundiáí.**

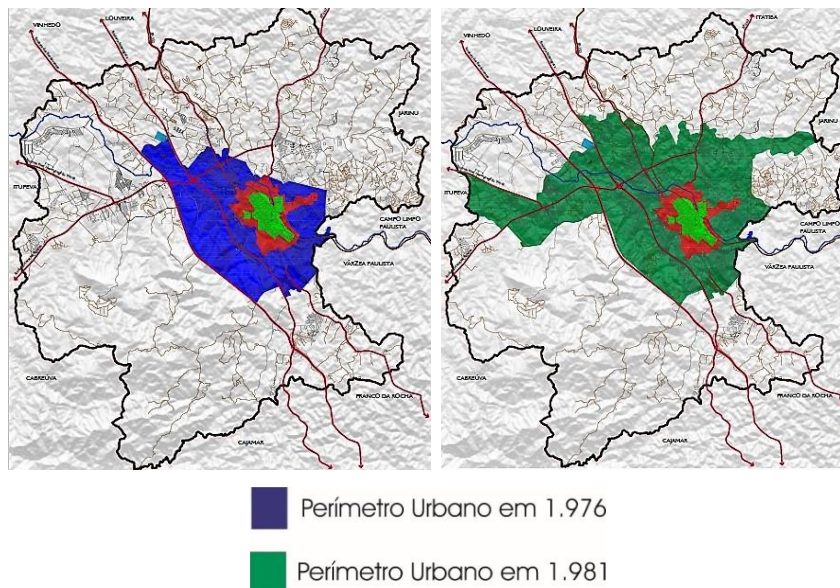
No ano de 1.980, a prefeitura apresentou e a Câmara aprovou, uma Lei que tem como objetivo proteger os mananciais de abastecimento público do município e suas respectivas bacias hidrográficas.

Nesse ato, a Lei tornou Áreas de Proteção as bacias do rio Jundiáí-Mirim e do Córrego da Estiva, e disciplinou o uso e ocupação do solo, além de estabelecer procedimentos para o licenciamento de atividades e infrações e penalidades.

A Lei nº 2.405/80 permaneceu vigente com a aprovação da Lei nº 2.507/81, foi revogada parcialmente pela Lei Complementar nº 416/2004, apresentada a seguir, e permanece vigente até a atualidade.

### **2.1.2 Lei nº 2.507 de 14 de agosto de 1.981 – Reformula o Plano Diretor Físico-Territorial**

Lei que dividia o território do município em Setores (equivalentes a zonas) para fins de ordenamento e disciplinamento do uso e ocupação do solo. Promoveu significativa ampliação da área legalmente urbana, através da ampliação do perímetro urbano, marcando assim o início da viabilidade legal de produção do espaço urbano caracterizado pela dispersão da urbanização e da segregação socioespacial.



**Figura 12: Evolução do perímetro urbano nos anos de 1.976 e 1.981.**

Fonte: Elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016.  
Disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificadas pelo autor.

Os setores inclusos na Lei estão descritos abaixo:

S1 – Estritamente Residencial – Baixa Densidade Demográfica – 20 a 50 hab/ha. Lote mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> e frente mínima de 20 metros.

S2 – Estritamente residencial - Baixa Densidade Demográfica – 50 a 120 hab/ha. Lote mínimo de 300 m<sup>2</sup> e frente mínima de 12 metros.

S3 – Residencial - Média Densidade Demográfica – 100 a 180 hab/ha. Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 10 metros. Permite habitação coletiva com densidade de 180 a 300 hab/há, em vias Coletoras e Auxiliares.

S4 – Misto Residencial, Comercial e Serviços - Média Densidade Demográfica – 100 a 300 hab/há. Lote mínimo de 250 m<sup>2</sup> e frente mínima de 10,0 metros.

S5 – Residencial Popular - Alta Densidade Demográfica – 200 a 500 hab/há. Lote mínimo de 126 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 metros.

S6 – Misto Comercial, Serviços e Residencial - Alta Densidade Demográfica – 300 a 500 hab/há para habitação coletiva.

S7 – Predominantemente Industrial - Lote mínimo de 500 m<sup>2</sup> e frente mínima de 15 metros.

S8 – Industrial - Lote mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> e frente mínima de 25 metros.

S9 – Recreativo – Urbano e Rural – unidades mínimas de 5.000 m<sup>2</sup> e frente mínima de 40 metros.

S10 – Rural – Lote mínimo de 1 ha.

S11 – Exclusivamente Rural – Lote mínimo de 1 ha.

S12 – De Uso Inalterável – (Área de Inundação);

### **2.1.3. O Plano Diretor de 1.996 (Lei Complementar nº 224 de 27 de dezembro de 1996)**

O Plano Diretor de 1996 (LC nº 224 de 27 de dezembro de 1.996 – Institui o Plano Diretor) foi elaborado e coordenado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e veio acompanhado pelas Leis Complementares nº 221/1.996 – Regula o Zoneamento Urbano e Rural, nº 222/1.996 – Regula o Parcelamento do Solo e nº 223/1.996 – Regula as Vilas Residenciais.

A lei nº 224/1996 intencionava revogar totalmente a Lei vigente a época, a nº 2.507/1981, considerada então antiquada com relação ao mecanismo de controle do uso e ocupação do solo e sua divisão territorial, em Setores.

A Lei nº 224/1996 trazia diretrizes gerais sobre a política de desenvolvimento do município e tinha entre os objetivos que constam no corpo da Lei, “...garantir o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida da população, mediante a ordenação espacial, buscando a harmonia entre o desenvolvimento, meio ambiente e a história do Município, através do macrozoneamento e estruturação urbana básica, considerando o uso e ocupação do solo e a paisagem urbana e rural”.

Uma grande novidade trazida pelo Plano e citada na transcrição acima foi o Macrozoneamento. O Plano Diretor de 1.996 foi primeiro a instituir um

Macrozoneamento para o município, tendo definida essa divisão do território como “a divisão do município em Macrozonas com características de homogeneidade quanto ao uso, ocupação e condições físicas”.

Conforme a análise apresentada há pertinência da configuração da proposta. As divisões das Macrozonas se aproximaram das características homogêneas de cada respectiva porção do território, indo além da simples divisão entre zona urbana e rural. Além das Macrozonas Urbanas, que representavam as áreas urbanas consolidadas e o vetor de crescimento urbano do município, e da Macrozona Rural, que abrangia além das áreas de produção agrícola, as áreas abrangidas pelas bacias hidrográficas de mananciais de abastecimento público local e de interesse regional, foram criadas as Macrozonas de Proteção Ambiental I e II.

A divisão territorial do Plano Diretor de 1996 já antecipava na configuração de seu Macrozoneamento, como viria a ser o Zoneamento Ambiental da APA Jundiaí, regulamentada dois anos depois, com relação às Macrozonas de Proteção Ambiental I e II e de Preservação Ambiental principalmente, e procuravam proteger essas porções do território da forte pressão pelo setor imobiliário e proprietários, interessados em sua introdução no mercado imobiliário. Abrangiam as áreas de entorno da Serra do Japi e dos Cristais, ocupadas principalmente por grandes fazendas e glebas que possuem relação direta com os eixos rodoviários que entrecortam o território de Jundiaí nos sentidos Norte/Sul e Leste/Oeste, e que embora possuíssem a classificação legal como rurais, estavam ameaçadas pela fragilidade das mudanças de Setorização pela Lei nº 2.507/81. As macrozonas objetivavam, portanto, proteger essas áreas da proximidade com a área urbana consolidada e evitar a expansão urbana sobre elas, cumprindo assim a função de áreas de desaceleração da urbanização.

Uma outra questão a ser ressaltada, é que embora no ano de 1.996, ano de sua aprovação, a APA Jundiaí ainda não estivesse regulamentada<sup>6</sup>, a divisão do território em Macrozonas instituída pelo Plano Diretor se aproximava

---

<sup>6</sup> A Lei da APA Jundiaí foi regulamentada através do Decreto Estadual nº 43.284 de 03 de julho de 1.998, o qual instituiu o Zoneamento Ambiental do território do Município.

bastante das divisões territoriais (Zoneamento Ambiental) estabelecido mais tarde, na ocasião da regulamentação da APA. Fato esse que reforça a pertinência da divisão pelo Plano Diretor, considerando que o zoneamento Ambiental estabelecido pela Lei da APA considerou o suporte físico do território do município, considerando, por exemplo, nos limites de algumas zonas a configuração das bacias hidrográficas que são mananciais de abastecimento público.

O plano diretor de 1996 foi aprovado com a seguinte divisão em Macrozonas:

I – Macrozona Urbana: Porção do território do município destinada às funções urbanas, ou seja: habitação, circulação, recreação e trabalho.

II – Macrozona Rural: é aquela constituída por áreas destinadas prioritariamente às atividades agropecuárias e de extração minerária.

III – Macrozona de Preservação Ambiental: é aquela constituída por áreas da Serra do Japi, visando a conservação de recursos ambientais e paisagísticos; Inclui a Reserva Biológica da Serra do Japi e o polígono de tombamento da mesma.

IV – Macrozonas de Proteção Ambiental I – é aquela constituída por área de importância ambiental e paisagística, sendo uma região de transição entre a Serra do Japi e a Macrozona Urbana, visando a proteção de recursos hídricos, matas naturais e contrafortes da Serra do Japi.

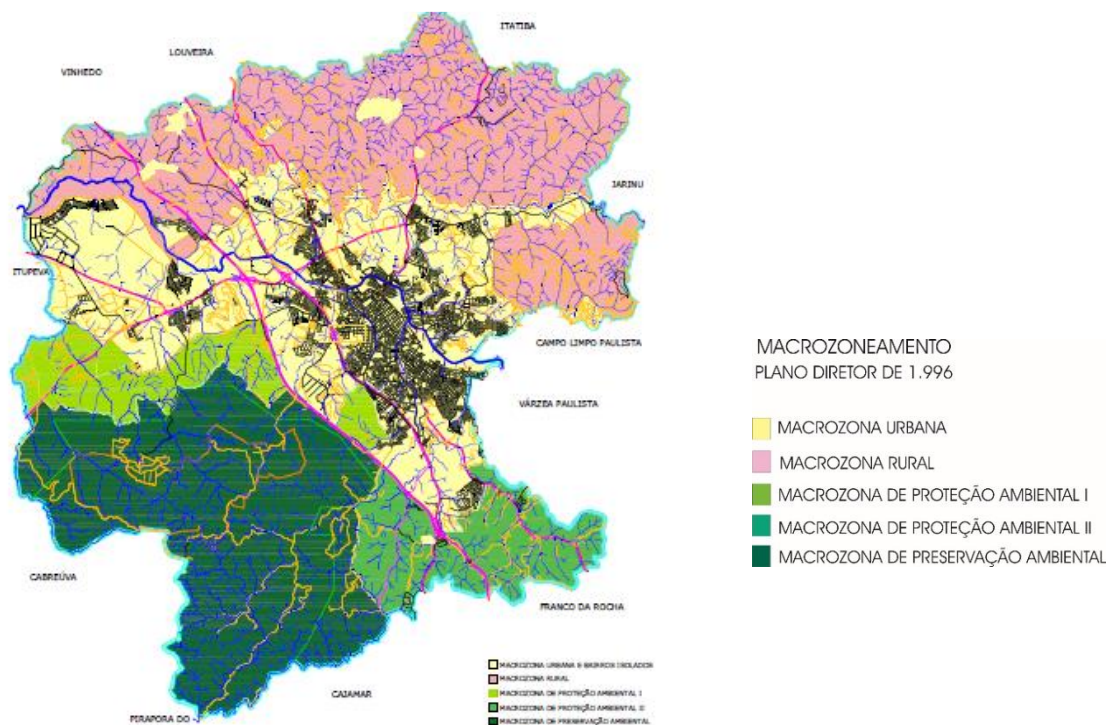
V – Macrozona de Proteção Ambiental II é aquela constituída por áreas pertencentes à Serra do Japi e à Serra dos Cristais, visando a preservação do corredor ave-fauna.

Entretanto, a Lei Complementar nº 221/1.996, que deveria regular o zoneamento urbano e rural, revogar totalmente a Lei nº 2.507/81 e por coerência propor novo Zoneamento subdividindo as Macrozonas de acordo

com as características de cada uma, não foi aprovada conforme proposta original da prefeitura.

Sendo assim, a partir do ano de 1.997, a Lei nº 224/1996, que instituiu o Novo Plano Diretor passou a conviver com parte da Lei nº221/96 porém com as principais questões vigentes constantes da antiga Lei nº 2.507/1981, inclusive a divisão do município em Setores e os respectivos parâmetros de uso e ocupação, ou seja, a Lei nº 2.507/81 foi quem de fato continuou regulando o uso e ocupação do solo no município, contrariando diretrizes aprovadas no Plano Diretor.

Alguns Setores passaram a incorporar Setores Especiais estabelecidos pelo Plano Diretor, como por exemplo, os Setores S1 e S2, que passaram a ser compreendidos pelo Setor Especial Residencial, de acordo com a Lei do Novo Plano Diretor. A Lei Complementar nº 224/1996, assim como as que a acompanhavam, foram aprovadas pela Câmara em 10 de dezembro de 1996 e promulgadas pelo prefeito em 27 de dezembro do mesmo ano, ou seja, nos últimos dias de governo daquela gestão<sup>7</sup>.



**FIGURA 13: Planta de Macrozoneamento – Anexo I do Plano Diretor de 1996.**

Fonte: Elaborado pelo autor, sobre base do município de Jundiaí.

<sup>7</sup> A gestão do prefeito André Benassi se iniciou em 1993 e terminou em 1996.

#### **2.1.4. Leis Complementares como instrumento de alterações pontuais nos Planos Diretores de Jundiaí.**

Ao longo da década de 1990, leis que alteraram pontualmente a Lei Complementar nº 224/96 (instituiu o Novo Plano Diretor) foram uma prática constante. Alterações no Macrozoneamento e no Zoneamento, promovendo a expansão urbana e o adensamento intra-urbano em sua grande maioria foram de iniciativa da Câmara dos Vereadores. Apresentaremos a seguir, através de análises específicas, as modificações legais que atendiam diretamente as demandas do setor imobiliário e de proprietários de terras. Essas alterações ampliaram significativamente a área legalmente urbana estabelecida pelo Plano Diretor de 1996 e resultaram na configuração de novas centralidades principalmente situadas ao longo de eixos rodoviários e borda da Serra do Japi, no surgimento de diversos núcleos urbanos dispersos na zona legalmente rural e em bacias hidrográficas que abrigam mananciais de abastecimento público. Também no adensamento de áreas caracterizadas como de transição entre a área urbana e a rural e de proteção ambiental da Serra do Japi, com características de áreas periurbanas<sup>8</sup>.

Algumas dessas áreas que foram objeto de mudanças pontuais de zoneamento foram detalhadas e mapeadas nesta pesquisa, escolhidas por terem promovido a inclusão de áreas legalmente rurais ou de proteção ambiental na Macrozona Urbana, mas também o adensamento em áreas de transição entre o urbano e rural ou de proteção ambiental e em áreas situadas em bacias hidrográficas que abrigam mananciais de abastecimento, classificadas como Áreas de Proteção pela Lei nº 2.405/80 e/ou ZCH – Zona de Conservação Hídrica pela Lei da APA Estadual Jundiaí/Cabreúva.

Em sua maioria, as Leis possuem justificativas pelos vereadores proponentes das mesmas, variando os motivos, mas em comum visando o “desenvolvimento urbano” ou um “ordenamento mais adequado do uso e

---

<sup>8</sup> Áreas situadas às bordas de áreas urbanizadas, transição entre área rural e urbana, que se caracterizam pela ocupação predominante de grandes lotes, baixa densidade populacional e construtiva e são permeados por grandes vazios urbanos. (JUNDIAÍ, 2015).



ocupação do solo”. Também, consta em algumas como justificativa o fato de estarem as áreas lindeiras a zoneamentos mais permissivos.

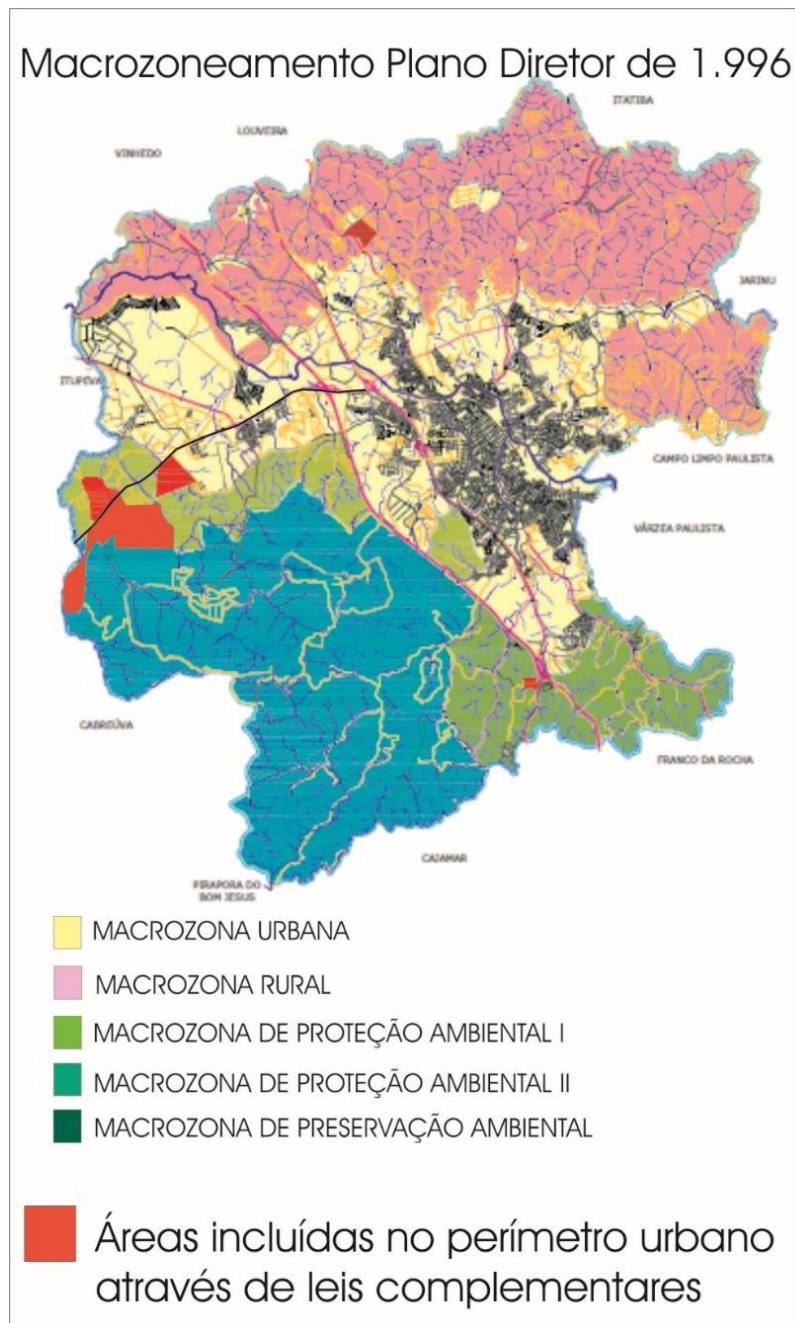
Vale ressaltar que apenas uma das Leis Complementares estudadas, foi proposta e aprovada antes da regulamentação da APA Jundiáí (1998), portanto no caso das demais, o Zoneamento Ambiental da APA já estava vigente. Ou seja, as alterações de zoneamento foram propostas, aprovadas e sancionadas pelos agentes públicos vereadores e prefeitos, desconsiderando sua classificação pelo zoneamento da APA, sendo várias delas situadas em ZCH - Zonas de Conservação Hídricas e até mesmo em ZCVS - Zonas de Conservação da Vida Silvestre, essas últimas dentro do território da Serra do Japi.

Na Figura 14, abaixo, onde foram espacializadas as áreas objetos de transformações pontuais, é possível observar que a maioria dessas estão situadas no quadrante noroeste do município, cujos acessos principais são as rodovias Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto. Observa-se que essas regiões, mais afetadas por transformações pontuais no Plano Diretor, estão situadas nas bordas da Serra do Japi e na região abrangida pela bacia hidrográfica do Ribeirão Caxambú, duas áreas ambientalmente frágeis e de proteção ambiental de Jundiáí.

#### **2.1.4.1. Leis Complementares que incluíram pontualmente áreas no perímetro urbano e promoveram a expansão urbana.**

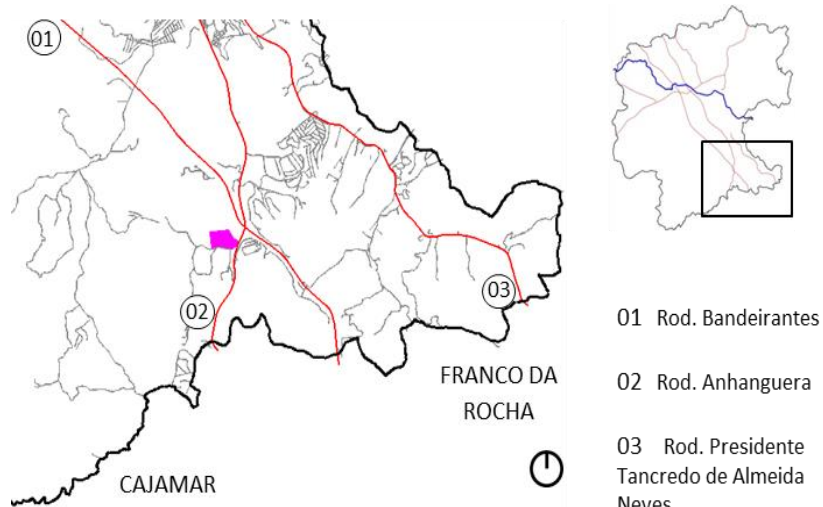
Devido ao significativo número de leis complementares pontuais com inclusão de glebas no perímetro urbano, estas serão apresentadas através de fichas, elaboradas para melhor compreensão. Estarão apresentados os dados de localização da gleba, legislação anterior, proposta e aprovada, a iniciativa (do Legislativo ou do Executivo) e a justificativa presente no processo. As informações foram conseguidas através de pesquisa efetuada junto a página da Câmara Municipal de Jundiáí na internet e em pesquisa nos arquivos físicos daquela instituição. As Leis, a seguir, promoveram a inclusão de diversas glebas de terras na Macrozona Urbana do município, anteriormente situadas na Macrozona Rural ou na Macrozona de Proteção Ambiental pela Lei

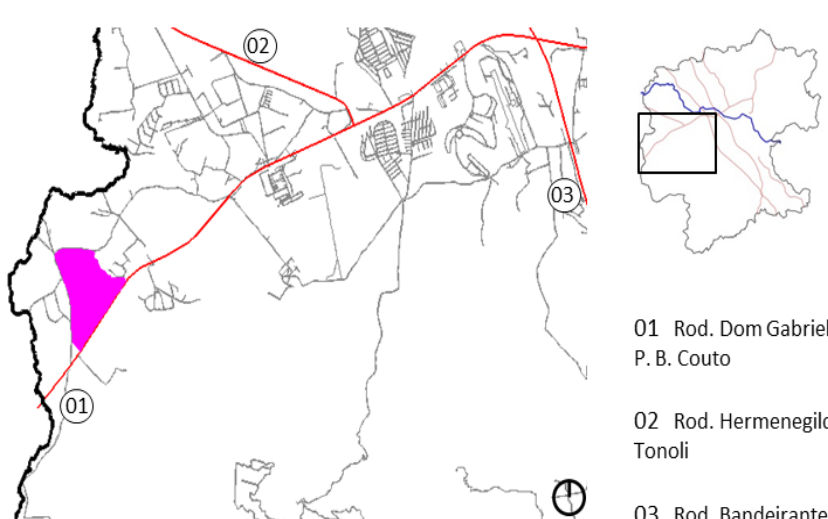
Complementar nº 224/96, Plano Diretor vigente a época, ampliando assim o perímetro urbano. Conforme seu reenquadramento com relação ao zoneamento, que na Lei nº 2.507/81 o termo utilizado é Setorização, nesses locais foram gerados empreendimentos de diversas tipologias, detalhadas mais a diante.



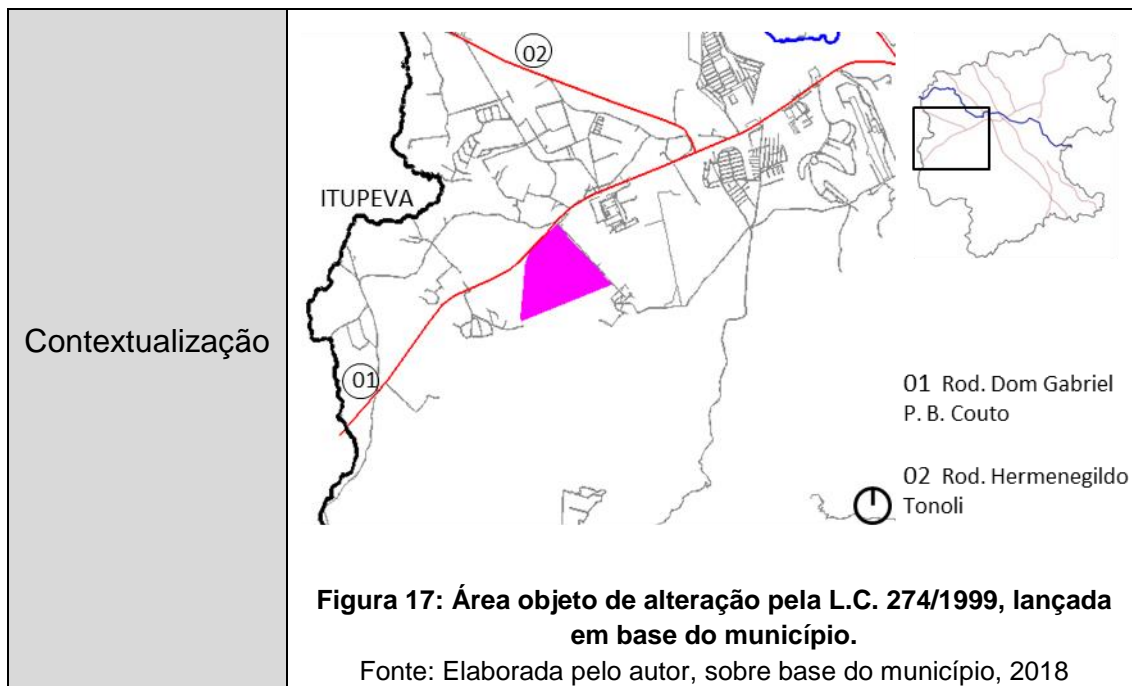
**FIGURA 14: Áreas que foram incluídas no perímetro urbano através de Leis Complementares de forma pontual lançadas sobre o Macrozoneamento do Plano Diretor de 1996.**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre base fornecida pela prefeitura municipal

<b>Tabela 01 - LC 225/1997 – 27 de dezembro de 1996</b>	
Nº do Processo	22.670/1997
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor Vereador Eder Guglielmim
Aprovação	Gestão Municipal 1997-2000 – sancionado pelo Prefeito
Localização	Bairro Tijuco Preto (antigo Sítio da Moenda)
Área da Gleba	147.900 m <sup>2</sup>
Zoneamento	Inclui na Macrozona Urbana e Ressetoriza para Setor S8 – Uso Industrial
Justificativas	“...a área já se encontra circundada por glebas cuja classificação permite o uso industrial...” e “...permitirá que o local receba diversas empresas, contribuirá para o desenvolvimento da cidade e gerará impostos e empregos.”
Contextualização	 <p><b>Figura 15: Área objeto de alteração pela L.C. 225/1997, lançada em base do município.</b>  Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

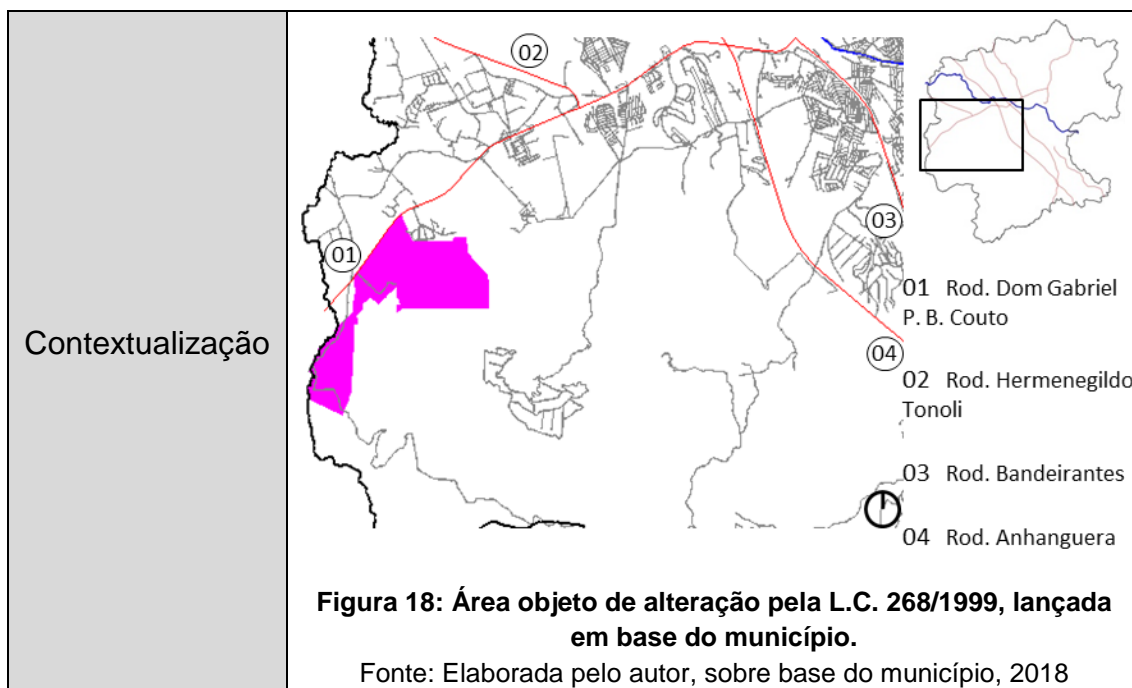
<b>Tabela 02 - LC 268/1999 – 17 de Março de 1999</b>	
Nº do Processo	26.700/1999
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor Vereador Felisberto Negri Neto
Aprovação	Gestão Municipal 1997-2000 – sancionado pelo Prefeito
Localização	Rodovia Dom Gabriel P.B. Couto, aprox. Km 73, sentido Itú
Área da Gleba	911.960,00 m <sup>2</sup> (91.196 Ha)
Zoneamento	- Inclui na Macrozona Urbana - Pós regulamentação da APA Jundiá – Zona de Conservação Hídrica: Bacia do Ribeirão Caxambú, de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998
Classificação Anterior	Macrozona de Proteção Ambiental I
Justificativas	“...evitar a ocupação desordenada daquele setor da cidade” e “...a área encontra-se fora do tombamento e proteção da Serra do Japi”
Contextualização	 <p>01 Rod. Dom Gabriel P. B. Couto 02 Rod. Hermenegildo Tonoli 03 Rod. Bandeirantes</p> <p><b>Figura 16: Área objeto de alteração pela L.C. 268/1999, lançada em base do município.</b> Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

<b>Tabela 03 - LC 274/1999 – 27 de Julho de 1999</b>	
Nº do Processo	27.709/1999
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/1981 – Setorização, três áreas denominadas como Áreas I, II e III
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiaí – autor Vereador Aylton Mário de Souza
Aprovação	Gestão Municipal 1997-2000 – sancionado tacitamente pelo Prefeito
Localização	<b>Área III</b> – rodovia D.Gabriel Paulino Bueno Couto, km 70 (aprox.)
Área da Gleba	1.037.871,09 m <sup>2</sup>
Zoneamento	<p>- A Lei em questão alterou a Setorização das Áreas I e II, na ocasião já inseridas na Macrozona Urbana e incluiu na Macrozona Urbana a Área III, anteriormente inserida na Macrozona de Proteção Ambiental I</p> <p>- Pós regulamentação da APA Jundiaí – Áreas I e II classificadas como ZRM – Zona de Restrição Moderada – Região a Jusante da Área Urbanizada e Área III como Zona de Conservação da Vida Silvestre, de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998</p> <p>- ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre, pela Lei da APA Jundiaí. de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998</p>
Justificativas	“...a integração da área III na macrozona urbana, define o seu uso ordenado, racional, preservado e protegendo o meio ambiente, impedindo que a área, que se encontra fora do tombamento e proteção da Serra do Japi sofra uma invasão ou ocupação desordenada e prejudicial.”



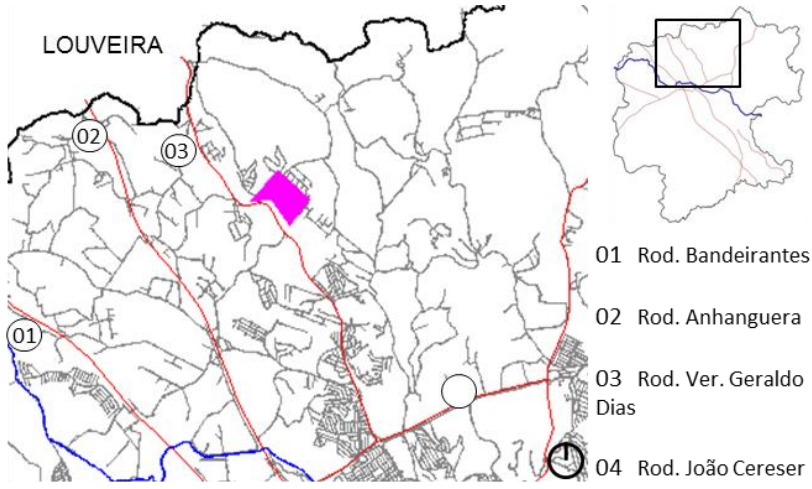
<b>Tabela 04 - LC 390/2004 – 25 de Fevereiro de 2004</b>	
Nº do Processo	39.144/2003
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor – Incluiu na Macrozona Urbana e classifica área
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiaí – autor Vereador Oraci Gotardo
Aprovação	- Gestão Municipal 2001 - 2004 – Vetado pelo prefeito – Promulgado pela Câmara Municipal - Lei revogada pela Lei nº 417 de 29 de dezembro de 2004
Localização	Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 73 – Fazenda Rio das Pedras
Área da Gleba	3.772.870,00 m <sup>2</sup>
Zoneamento	- Inclui na Macrozona Urbana e ressetoriza para Setor S8 – Uso Industrial - Classificação anterior: Macrozona de Preservação

	<p>Ambiental</p> <p>- Pós regulamentação da APA Jundiaí – ZCVS - Zona de Conservação da Vida Silvestre, de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1998</p>
Justificativas	<p>“Este projeto – que inclui na macrozona Urbana e classifica área situada à altura do Km 73 da Rodovia Dom Gabriel Paulino B. Couto (SP 300) – utilizando-se a densidade demográfica bruta de 15 hab/ha, além de evitar a invasão desordenada daquele setor da cidade (que é conhecido como setor Oeste de crescimento), ainda disciplinará a ocupação dos moradores no local, dando um conceito mais digno de vida aos habitantes quando estipulamos recuos e proibição de edículas. Quanto à população flutuante devemos destacar que todos os serviços e lazer edificadas na área não ultrapassarão 80.000 m<sup>2</sup>, ou seja, menos que 2,2% de áreas construídas em relação ao total territorial da área.”</p>
Particularidade	<p>“Art.3º. Independentemente das considerações do art.2º, serão permitidos os usos específicos de: Hotel, Flats, Spa, Escola, Clube Poliesportivo, Clube de Lazer, Clube de Golfe, Clube de Tênis, Clube Hípico, Centro de Convenções, cuja população flutuante, limitado ao total de área construída de até 80.000 m<sup>2</sup> distribuídos em toda área territorial sem prejuízo da densidade do art.2º”</p>
Objeto de ADIN	<p>Ação Direta de Inconstitucionalidade, pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, suspendeu os efeitos da referida Lei - Vereador que altera, sem prévio planejamento, zonas de expansão urbana – iniciativa legislativa exclusiva do prefeito.</p>



<b>Tabela 05 - LC 393/2004 – 08 de março de 2004</b>	
Nº do Processo	39.436/2003
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor vereador Júlio Cesar de Oliveira (Julião)
Aprovação	Gestão Municipal 2001-2004 – Vetada pelo prefeito – Rejeitado o veto e promulgada pela Câmara Municipal
Localização	Rodovia Dom Gabriel P. B. Couto, aprox. Km 73, sentido Itú
Área da Gleba	381.400,00 m <sup>2</sup>
Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclui na Macrozona Urbana e ressetoriza de setor S9 (Setor Recreio Urbano e Rural) e S11 (Setor Estritamente Agrícola) para S2 (Setor Estritamente Residencial) área situada no Bairro do Currupira;</li> <li>- Classificação anterior pelo Plano Diretor: Macrozona Rural;</li> <li>- Classificação pela Lei da APA Jundiá – ZCH – Zona de</li> </ul>



	<p>Conservação Hídrica, de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1998;</p> <p>- Pós regulamentação da APA Jundiáí – Zona de Conservação Hídrica: Bacia do Rio Capivari, de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1998</p>
Justificativas	<p>“...evitar a ocupação desordenada daquele setor da cidade” e “...a área encontra-se fora da área tombada e reserva biológica”</p>
Contextualização	 <p><b>Figura 19: Área objeto de alteração pela L.C. 268/1999, lançada em base do município.</b></p> <p>Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

#### 2.1.4.2. Leis Complementares que alteraram pontualmente a Setorização de áreas urbanas.

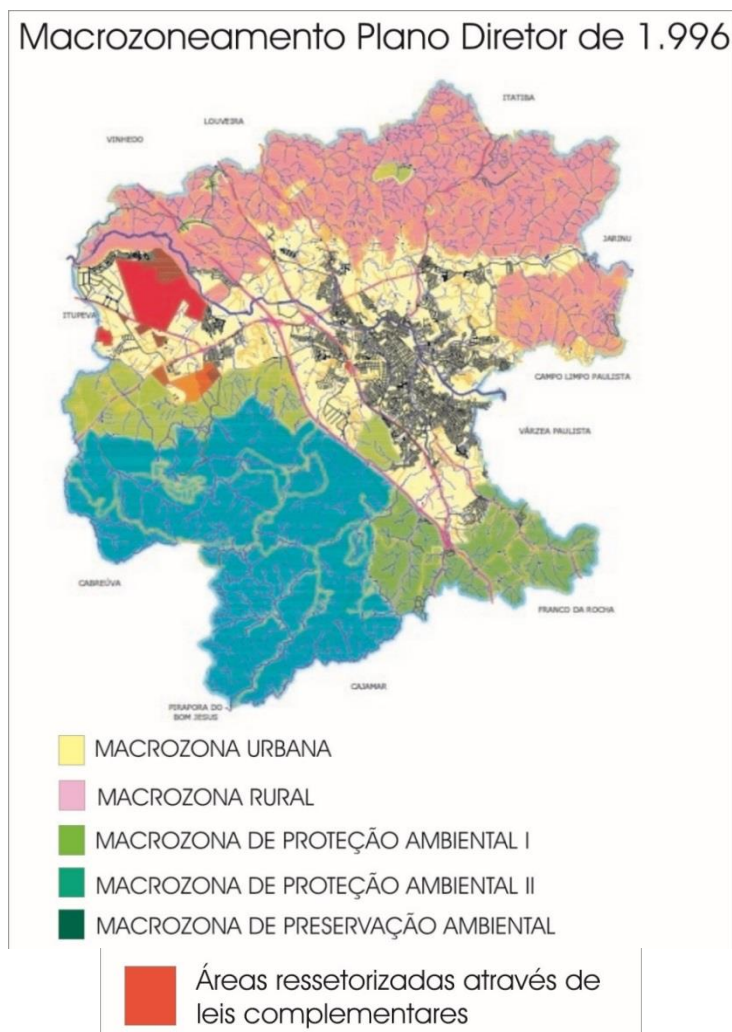
Áreas situadas na Macrozona Urbana também foram objeto de alterações pontuais de zoneamento, através de Leis Complementares, de iniciativa da Câmara Municipal.

Em todos os casos, as alterações resultaram em drásticas mudanças de usos e de densidades populacionais e construtivas, gerando empreendimentos de várias tipologias.

Na maioria dos casos, as alterações foram de áreas classificadas como setor S9 – Uso Recreacional, para setor S3 – Uso Residencial. Situam-se em regiões

com características de áreas periurbanas, à época predominantemente ocupadas por ocupação de baixa densidade situadas em lotes de grandes e médias dimensões, como chácaras de recreio e distantes do centro. Atualmente, essa ocupação descrita convive com condomínios residenciais unifamiliares e multifamiliares, esparsamente distribuídos pela região.

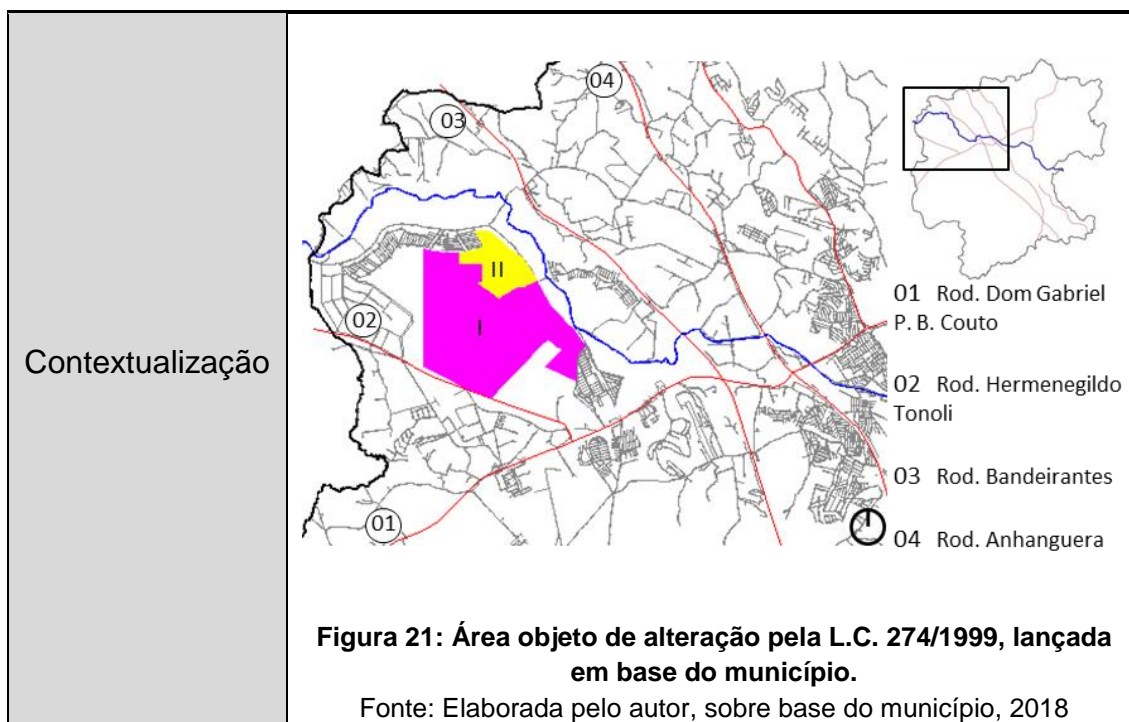
Embora em zona urbana, essa região tem relação direta com áreas de proteção ambiental, tanto da abrangida pela bacia hidrográfica do Ribeirão Caxambú quanto do território da Serra do Japi. As regiões dos bairros do Medeiros, Ermida e Eloy Chaves foram as regiões que mais sofreram com essas alterações pontuais de zoneamento, nas quais atualmente se observa várias consequências que são inerentes ao processo de adensamento sem um planejamento adequado.



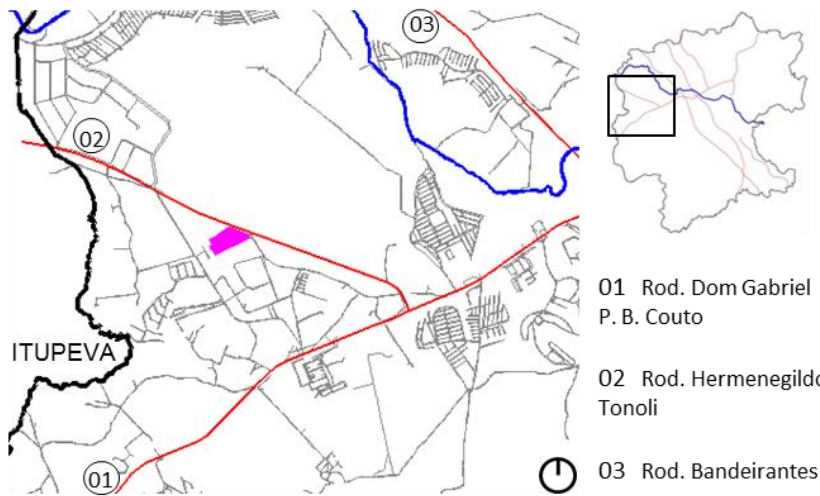
**Figura 20: Áreas que foram alterados zoneamentos através de Leis Complementares de forma pontual lançadas sobre o Macrozoneamento do Plano Diretor de 1996.**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre base fornecida pela prefeitura municipal

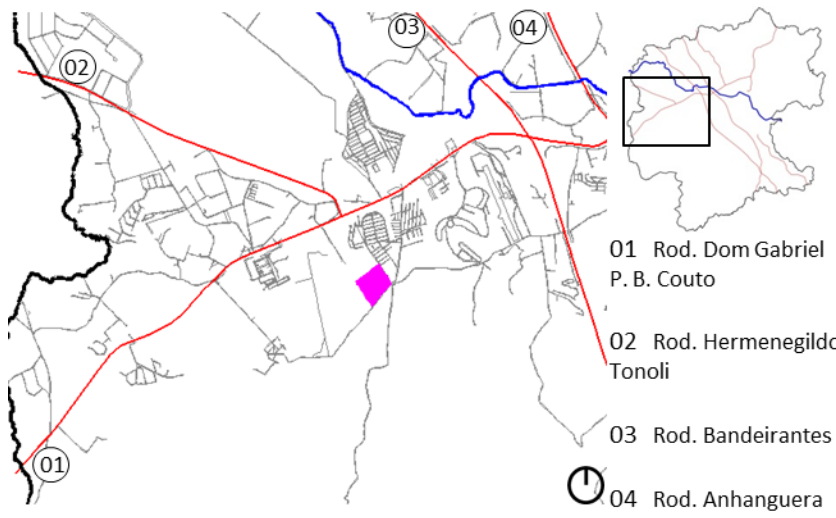
<b>Tabela 06 - LC 274/1999 – 27 de Julho de 1999 - Processo nº 27.709/1999</b>		
Área I	Localização	Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli
	Área da Gleba	6.132.759,20 m <sup>2</sup>
	Alteração Pontual	Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81, ressetorizando de Setor S11 – Exclusivamente Rural para Setor S8 – Uso Industrial, de acordo com a Lei nº 2.507 de 14 de agosto de 1981.
	Justificativa	Fenômeno do desemprego e aumento de arrecadação de impostos
Área II	Localização	Bairro do Varjão
	Área da Gleba	1.087.961,19 m <sup>2</sup>
	Alteração Pontual	Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81, ressetorizando de Setor S11 – Exclusivamente Rural para Setor S5 – Uso Residencial Popular, de acordo com a Lei nº 2.507 de 14 de agosto de 1981
	Justificativa	“...dar continuidade ao setor já existente, aproveitando as condições favoráveis do terreno, suas vias de circulação, seus serviços e benfeitorias existentes e, necessidade de se prever moradias em condições mínimas aceitáveis para os trabalhadores ali alocados.”



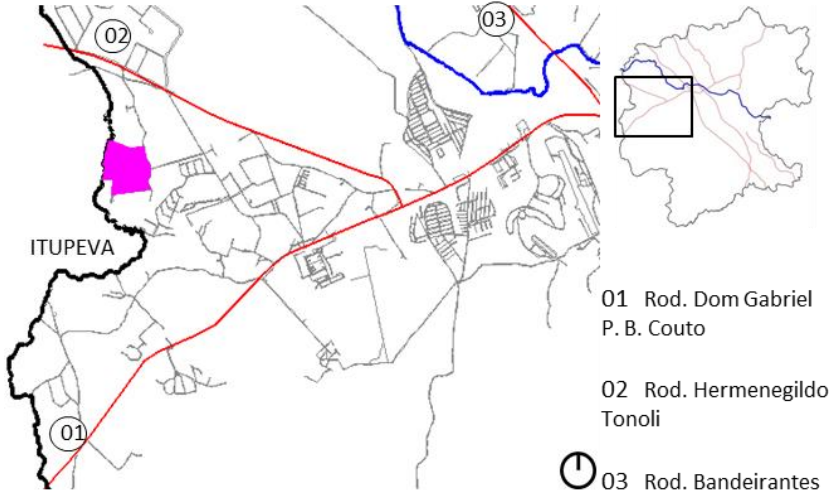
<b>Tabela 07 - LC 288/1999 - 29 de novembro de 1999</b>	
Nº do Processo	28.064/1999
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiaí – autor Vereador Marcílio Carra
Aprovação	- Gestão Municipal 1997-2000; - Vetado pelo prefeito; - Promulgado pela Câmara Municipal.
Localização	Rod. Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli, Bairro do Medeiros
Área da Gleba	119.036,50 m <sup>2</sup>
Zoneamento	- Ressetoriza para Setor S8 – Uso Industrial; - Classificação anterior: Setor S9 – Uso Recreacional Urbano e Rural; - Pós regulamentação da APA Jundiaí – Zona de

	Restrição Moderada, de acordo com o Dec. Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1998.
Justificativas	“...localização privilegiada permitirá a instalação de novas empresas....”
Contextualização	 <p>01 Rod. Dom Gabriel P. B. Couto 02 Rod. Hermenegildo Tonoli 03 Rod. Bandeirantes</p> <p><b>Figura 22: Área objeto de alteração pela L.C. 288/1999, lançada em base do município.</b> Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

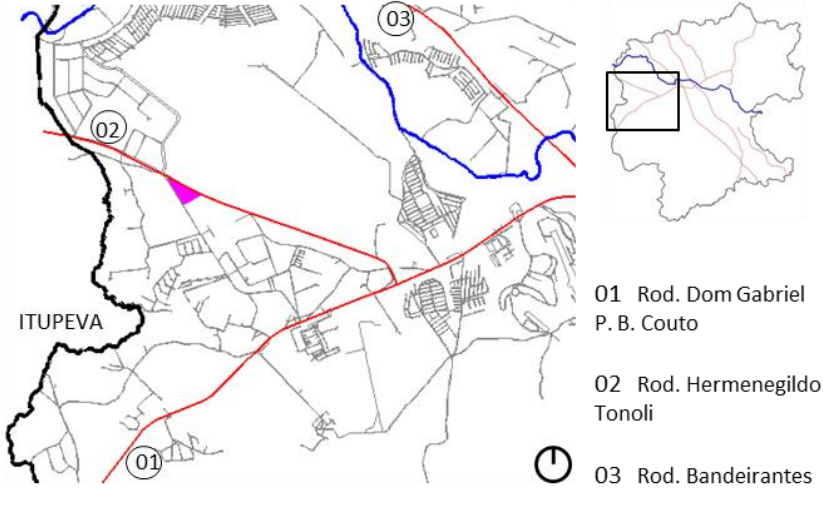
<b>Tabela 08 - LC 296/1999 de 29 de dezembro de 1999</b>	
Nº do Processo	29.016/1999
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor Vereador José Antônio Kachan
Aprovação	Gestão Municipal 1997-2000 – Promulgada pelo Prefeito
Localização	Av. José Luis Sereno esquina com Av. Antonio Pincinato, Bairro da Ermida
Área da Gleba	155.398,00 m <sup>2</sup>
Zoneamento	<p>- Ressororiza de Setor S9 – Recreativo Urbano e Rural para S3 – Uso Residencial, de acordo com a Lei nº 2.507/81;</p> <p>- Classificação anterior pelo Plano Diretor: Macrozona</p>

	<p>Urbana;</p> <p>- Pós regulamentação da APA Jundiaí – Zona de Restrição Moderada.</p>
Justificativas	<p>“...integrar a gleba aos mesmos Setores já existentes na região. A área encontra-se fora de qualquer área de proteção ambiental ou de preservação, e sua testada encontra-se dotada de todos os equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento do projeto residencial.”</p>
Contextualização	 <p><b>Figura 23: Área objeto de alteração pela L.C. 296/1999, lançada em base do município.</b></p> <p>Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

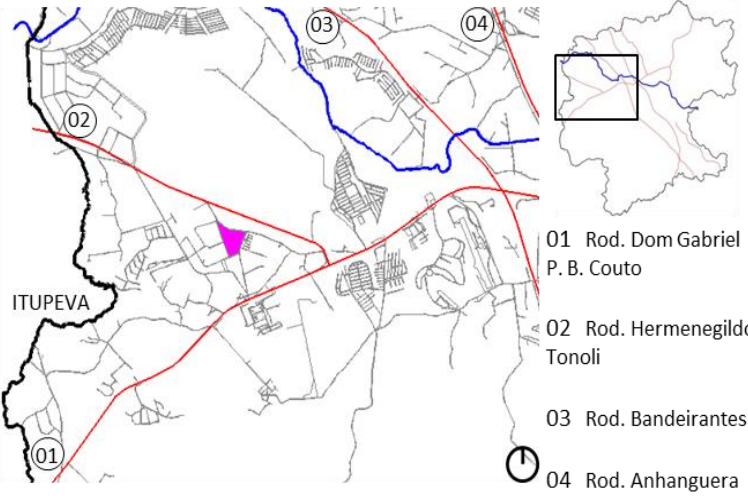
<b>Tabela 09 - LC 351/2002 – 05 de novembro de 2002</b>	
Nº do Processo	35.719/2002
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiaí – autor Vereador Júlio César de Oliveira (Julião)
Aprovação	Gestão Municipal 2001-2004 – Sancionada Tacitamente pelo Prefeito
Localização	Estrada do Petená, bairro do Medeiros
Área da Gleba	298.221,50 m <sup>2</sup>

Zoneamento	<p>- Ressetoriza de Setor S9 – Recreativo Urbano e Rural para S3 – Uso Residencial;</p> <p>- Classificação pela Lei da APA Jundiaí – ZCH – Zona de Conservação Hídrica;</p> <p>- Pós regulamentação da APA Jundiaí – ZCH - Zona de Conservação Hídrica – Bacia do Ribeirão Caxambú.</p>
Justificativas	<p>“...a área passa a ter características urbanas, tendo em vista estar localizada junto ao vetor de crescimento da cidade. Assim, tem o presente projeto o objetivo de definir e ordenar a área habitacional da região, vez que, como se apontou acima, ela já se encontra inserida na Macrozona Urbana e faz divisa com o Setor S3 – Uso Residencial.”</p>
Contextualização	 <p><b>Figura 24: Área objeto de alteração pela L.C. 351/2002, lançada em base do município.</b></p> <p>Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

<b>Tabela 10 - LC 365/2003 – 13 de janeiro de 2003</b>	
Nº do Processo	37.096/2003
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiaí – autor Vereadora Silvana Cássia Ribeiro Baptista

Aprovação	Gestão Municipal 2001-2004 – Sancionada Tacitamente pelo Prefeito
Localização	Av. Reinaldo Porcari e Estrada do Petená, Bairro do Medeiros
Área da Gleba	122.918,82 m <sup>2</sup>
Zoneamento	<p>- Ressetoriza de Setor S9 – Recreativo Urbano e Rural para S3 – Uso Residencial;</p> <p>- Classificação anterior pelo Plano Diretor: Macrozona Urbana;</p> <p>- Pós regulamentação da APA Jundiá – Zona de Restrição Moderada.</p>
Justificativas	<p>“As áreas em questão estão localizadas junto ao vetor de crescimento da cidade de Jundiá e as alterações vão ao encontro da realidade exigida pela região, havendo, portanto, uma grande melhoria na descentralização ordenada.”</p>
Contextualização	 <p>01 Rod. Dom Gabriel P. B. Couto</p> <p>02 Rod. Hermenegildo Tonoli</p> <p>03 Rod. Bandeirantes</p> <p><b>Figura 25: Área objeto de alteração pela L.C. 365/2003, lançada em base do município.</b></p> <p>Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

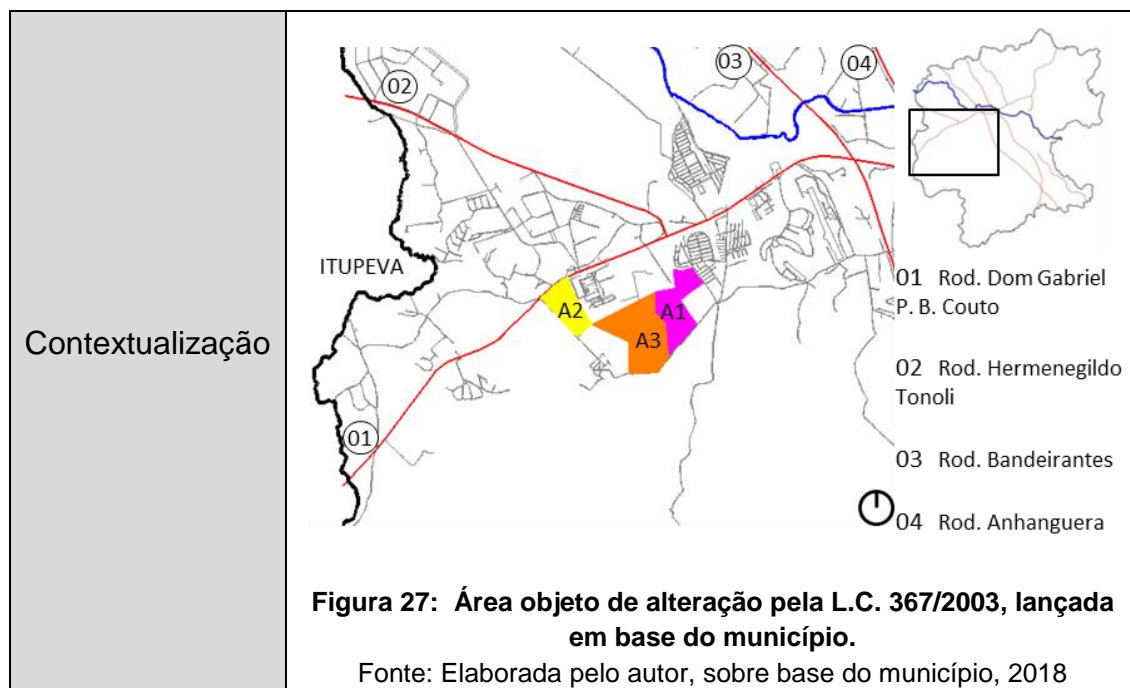


<b>Tabela 11 - LC 364/2003 – 13 de janeiro de 2003</b>	
Nº do Processo	34.391/2003
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor Vereador João Fernando Chaves Rodrigues
Aprovação	Gestão Municipal 2001-2004 – Sancionada tacitamente pelo Prefeito
Localização	Jardim Sarapiranga, Bairro do Medeiros
Área da Gleba	153.045,00 m <sup>2</sup>
Zoneamento	- Ressetoriza de Setor S9 – Recreativo Urbano e Rural para S5 – Residencial Popular;- Classificação anterior pelo Plano Diretor: Macrozona Urbana;- Pós regulamentação da APA Jundiá – Zona de Restrição Moderada.
Justificativas	“embora a área esteja setorizada como S9 – Uso Recreativo Urbano e Rural, está rodeada por loteamentos já implantados e casas populares. Sua topografia plana permitirá uma ocupação racional e que certamente contribuirá para a implantação de núcleo habitacional com boa qualidade de vida.”
Contextualização	 <p><b>Figura 26: Área objeto de alteração pela L.C. 364/2003, lançada em base do município.</b></p>

Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018
--

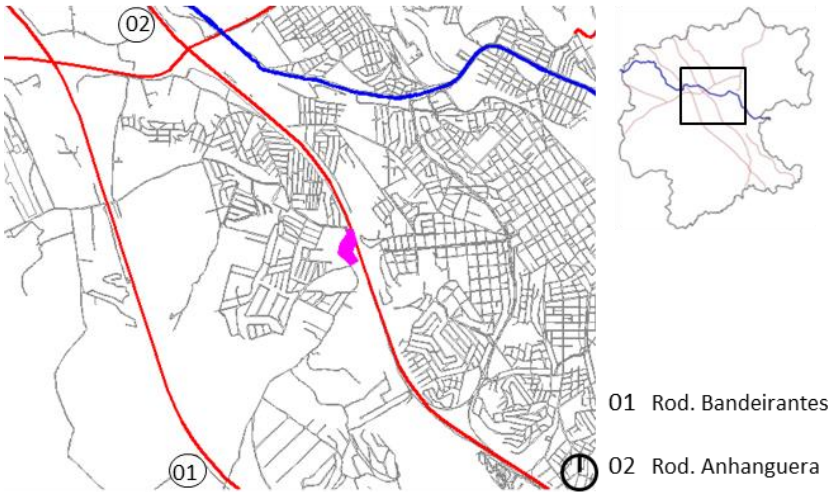
**Tabela 12 - LC 367/2003 – 27 de janeiro de 2003**

Nº do Processo	37.210/2002
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor Vereador João Fernando Chaves Rodrigues (Juca)
Aprovação	Gestão Municipal 2001-2004 – Sancionada tacitamente pelo Prefeito
Localização	Av. José Luis Sereno, bairro da Ermida e Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto
Área da Gleba	Não Consta
Zoneamento	<p>- Ressetoriza de Setor S5 – Residencial Popular para S3 – Uso Residencial (Gleba A1) e de Setor S9 - Recreativo Urbano e Rural para S8 – Uso Industrial (Glebas A2 e A3);</p> <p>- Classificação anterior pelo Plano Diretor : Macrozona Urbana.</p>
Justificativas	<p>“...tem o objetivo de classificar e ordenar o uso, ocupação e parcelamento de áreas existentes ao longo da rodovia Estadual D.Gabriel P.B.Couto e da Avenida Luis José Sereno, pois, com a duplicação desta rodovia se faz necessário que as áreas industriais estejam voltadas para a divisa com esta via e as áreas industriais já existentes e que com o aumento populacional junto ao Jardim Ermida I e adjacências, as áreas residenciais estejam voltadas junto aos setores residenciais já existentes como pode ser observado na planta anexa que integra a presente Lei Complementar.”</p>



**Tabela 13 - LC 404/2004 – 20 de julho de 2004**

Nº do Processo	40.746/2004
Alteração Pontual	LC 224/1996 – Plano Diretor e a Lei nº 2.507/81
Autoria	Iniciativa Câmara Municipal de Jundiá – autor Vereador José Antônio Kachan
Aprovação	Gestão Municipal 2001-2004 – Sancionada tacitamente pelo Prefeito
Localização	Marginal Sul da Rodovia Anhanguera
Área da Gleba	Não Consta
Zoneamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ressetoriza de Setor S2 – Uso Estritamente Residencial para S4 – Uso Residencial e Misto;</li> <li>- Classificação anterior pelo Plano Diretor: Macrozona Urbana;</li> <li>- Pós regulamentação da APA Jundiá – Zona de Restrição Moderada;</li> <li>- Área de Proteção de Mananciais inserida na bacia do</li> </ul>

	córrego da Estiva, de acordo lei nº 2.405/80.
Justificativas	“...área já se encontra inserida na Macrozona Urbana e que faz frente para a Marginal da Rodovia Anhanguera é resgatar nesse quinhão de gleba o que já vem ocorrendo em quase toda a Marginal.”
Contextualização	 <p><b>Figura 28: Área objeto de alteração pela L.C. 404/2004, lançada em base do município.</b> Fonte: Elaborada pelo autor, sobre base do município, 2018</p>

## 2.2. Planos Diretores como instrumento da expansão urbana do Município de Jundiáí.

Após anos seguidos de alterações pontuais no Plano Diretor através de Leis Complementares, contabilizam-se milhões de metros quadrados de áreas cujos parâmetros construtivos e de parcelamento do solo foram modificados, sempre prevendo maior adensamento. Devido à falta de subsídios técnicos urbanísticos que embasassem essas decisões e os claros interesses que estavam embutidos em cada uma das alterações pontuais do Plano Diretor, a sociedade civil representada principalmente por entidades representativas e Conselhos, também o Ministério Público do Estado de São Paulo passaram a pressionar a Câmara Municipal e a Prefeitura do Município para que as alterações cessassem e que se iniciasse a elaboração de um novo Plano

Diretor<sup>9</sup>. Nesse momento, o processo de alteração pontual por Leis Complementares de iniciativa da Câmara, estava insustentável.

A sociedade civil cobrava a necessidade de estudos técnicos para avaliar as alterações e o Ministério Público alegando a inconstitucionalidade do ato, considerando ser o planejamento urbano uma prerrogativa da Prefeitura Municipal, não da Câmara, entre várias questões, pela ausência de corpo técnico apto para a realização de tais estudos para subsidiar a elaboração das leis de alteração do Plano Diretor na Câmara Municipal.

O Executivo então enviou à Câmara para análise e aprovação o Projeto de Lei nº 758 de 17 de julho de 2004, que instituiu o Plano Diretor, o qual foi aprovado em 29 de dezembro do mesmo ano, últimos dias da gestão 2001-2004.

### **2.2.1. O Plano Diretor de 2.004 - Lei Complementar nº 415 de 29 de dezembro de 2.004 e as Leis Complementares nº416/04 e nº 417/04.**

A Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor de 2.004 traz em seu corpo a definição de o mesmo ser um “instrumento básico, global e estratégico de gestão da cidade, que orienta a realização de ações públicas e privadas na esfera municipal”.

Estabelece que o Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento e que os demais instrumentos urbanísticos deverão incorporar as diretrizes e ações nele previstas. Ou seja, o Plano Diretor em questão não era auto-aplicável, necessitando assim de leis complementares a ele para a efetivação do processo de planejamento e controle urbano.

No caso, acompanhavam a lei do Plano Diretor, a Lei Complementar nº 416/2006 – Estabelece Diretrizes para a Ocupação do Solo e a Lei Complementar nº 417/2006 – Cria o Sistema de Proteção das Áreas da Serra do Japi e revoga dispositivos do Plano Diretor.

---

<sup>9</sup> As pressões ficaram evidentes através principalmente das manifestações dos munícipes, entidades e Conselhos que constam nos processos consultados dos projetos de leis, sejam por documentos oficiais, sejam por transcrição das audiências públicas realizadas e Atas de reuniões e Sessões da Câmara.

A lei do Plano Diretor teve como anexo a planta do Macrozoneamento, o qual criou nova composição de Macrozonas e redefiniu o perímetro urbano, principalmente confirmando as áreas que foram incorporadas ao perímetro de forma pontual e por iniciativa da Câmara Municipal ao longo dos anos anteriores. Além dessas, área significativa foi incorporada à Macrozona Urbana, aproveitando o ensejo da elaboração de novo Plano, o qual legitimou as novas incorporações perante a sociedade civil e o Ministério Público (Figura 29).

A partir desse marco, podemos afirmar, apoiados nas análises comparativas entre os Planos Diretores propostos e aprovados pela municipalidade na sequência, que esses passaram a ser os instrumentos de alterações de perímetros urbanos, em atendimento as demandas do setor imobiliário e proprietários de terras, tendo como porta de entrada os gabinetes dos Vereadores ou o gabinete do Prefeito.

Já a Lei Complementar nº 416/2004, que estabeleceu novo zoneamento, embora tenha consolidado as áreas intra-urbanas que foram alteradas pontualmente nos anos anteriores por iniciativa da Câmara Municipal, como fez a Lei do Plano Diretor, teve como mérito enfim a revogação total da Lei nº 2.507/81. Como o Plano Diretor não era auto-aplicável, enquanto aquela estabelecia diretrizes gerais, de fato o mecanismo do controle do uso e ocupação do solo era feito pela Lei de Zoneamento, caracterizando a lei do Plano como mera peça contendo diretrizes bem-intencionadas.

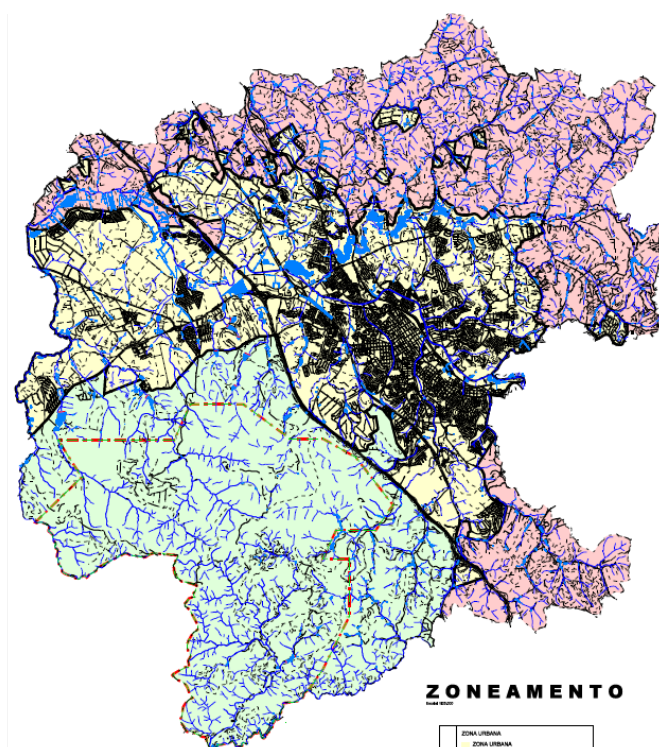
A nova Lei de Zoneamento trouxe alterações de parâmetros de uso e ocupação do solo mais generosos ao setor imobiliário e proprietários de terras, comparada com a Setorização estabelecida pela Lei nº 2.507/81, também aproveitando a oportunidade de elaboração dessa no contexto da elaboração do Plano Diretor, visando sua legitimação, como será apresentado no sub-capítulo 2.2.1, adiante.

A terceira Lei aprovada (LC 417/2.004) trata especificamente da porção abrangida pela Serra do Japi dentro do município e tem como finalidade, segundo o texto da Lei, “preservar o território e assegurar a sua gestão participativa” e “estabelece o Sistema de Proteção das Áreas da Serra do Japi,

composto pelo Território de Gestão da Serra do Japi, do Conselho de Gestão da Serra do Japi, do Destacamento Florestal da Guarda Municipal e pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente”.

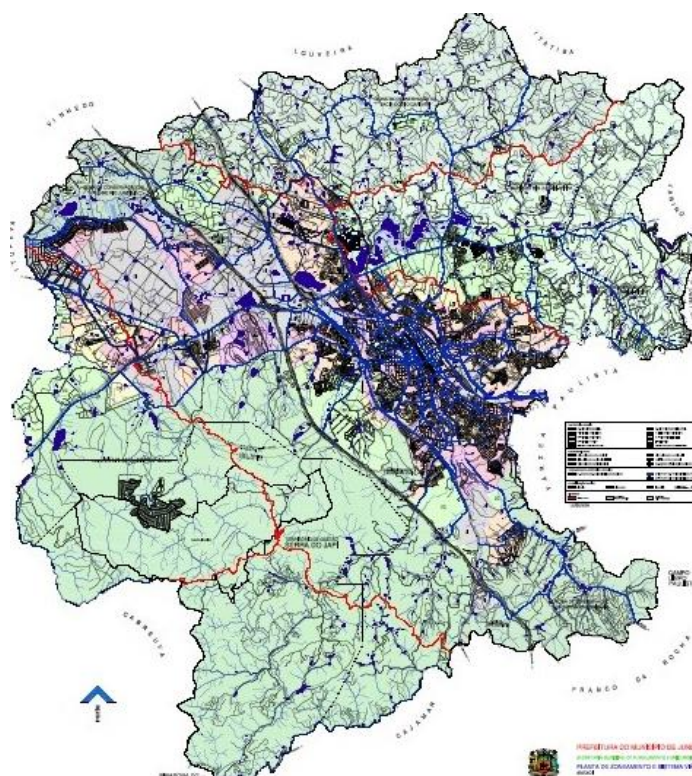
Também reconhece instrumentos existentes e organiza um ordenamento territorial para o Território de Gestão da Serra do Japi, composto da seguinte forma (FIGURA 29).

- Reserva Biológica: Unidade de Conservação nos termos da Lei Federal nº9.985/2000, que instituiu o SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação;
- Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental, que corresponde às áreas de entorno da Reserva Biológica e que contém o polígono de Tombamento da Serra do Japi;
- Zona de Conservação Ambiental da Ermida, que corresponde à zona de amortecimento na região da Ermida;
- Zona de Conservação Ambiental da Malota, que corresponde à zona de amortecimento da região da Malota;
- Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova, que corresponde à zona de amortecimento da região da Terra Nova.



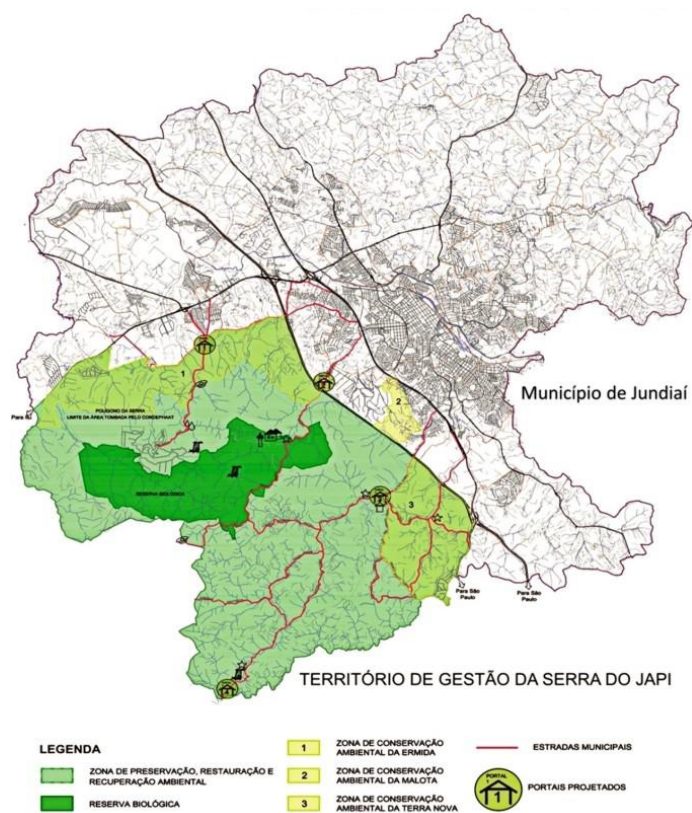
**Figura 29: Macrozoneamento – Plano Diretor de 2.004 - Lei Complementar nº415/2.004**

Fonte: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>



**Figura 30: Zoneamento – Lei Complementar nº 416/2.004**

<https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>



**Figura 31: Território de Gestão da Serra do Japi – Lei Complementar nº 417/2.004**

<https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>



### **2.2.2. Expansão do Perímetro urbano: análise comparativa entre os Planos Diretores aprovados de 1.996 e 2.004.**

Em uma análise comparativa entre os Macrozoneamentos definidos nos Planos Diretores propostos e aprovados pela municipalidade nos anos de 1.996 e 2.004, é possível verificar redução da área rural do município nesse intervalo, denominada como Macrozona Rural. Consequentemente houve significativo avanço do perímetro urbano sobre a área rural e de proteção ambiental do município.

A Lei nº 416/04, que instituiu o Plano Diretor, alterou a configuração das Macrozonas definidas pelo Plano Diretor de 1.996 e, além de incorporar as áreas alteradas pontualmente por Leis Complementares no decorrer do intervalo entre as Leis em questão, promoveu a ampliação do perímetro urbano, abrindo a possibilidade de urbanizar áreas contidas no entorno da Serra do Japi, da Bacia Hidrográfica do Ribeirão Caxambú, em áreas rurais produtivas na direção noroeste e em áreas nas bacias dos Rios Jundiá-Mirim e Capivari, consolidando a tendência de urbanização de áreas distantes do centro, de forma fragmentada e situada ao longo ou nas proximidades de rodovias importantes (Figura 32).

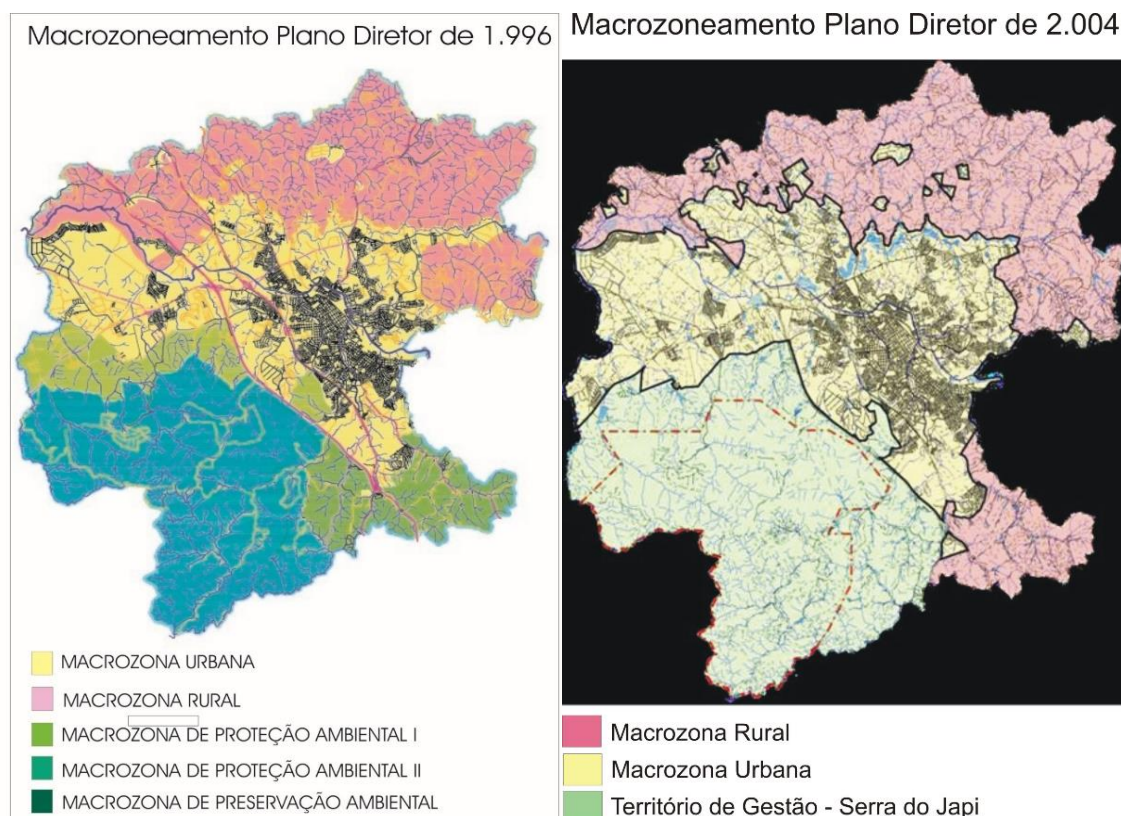
Como demonstra a tabela 14, a seguir, houve significativa ampliação do perímetro urbano com a aprovação do Plano Diretor de 2004, através da incorporação (e legitimação, portanto) das áreas que foram incluídas no perímetro urbano de forma pontual, anteriormente a esse pelas Leis Complementares, mas também promovido pela própria Lei do Plano Diretor, contabilizando pouco mais de 15 milhões de metros quadrados de áreas incorporadas à Macrozona Urbana.

A nova legislação contraria estudos técnicos que indicavam como mais lógico, a expansão urbana no sentido oeste, oposto à Serra do Japi e aos mananciais citados, como o Projeto Urbano Vetor Oeste, elaborado pela prefeitura municipal e coordenado pela secretaria de Planejamento e Meio Ambiente no ano 2.000, assim como o Relatório Justificativo sobre o processo de elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do ano de 1.976, o qual considera que o município de Jundiá possuía dois vetores de

crescimento, em função de características existentes em seu suporte físico, principalmente as “...grandes barreiras naturais: por um lado a Serra do Japi com declividades muito altas e por outro, o Manancial de Água Potável da Bacia do Rio Jundiá-Mirim.”(Jundiá, 1976) .

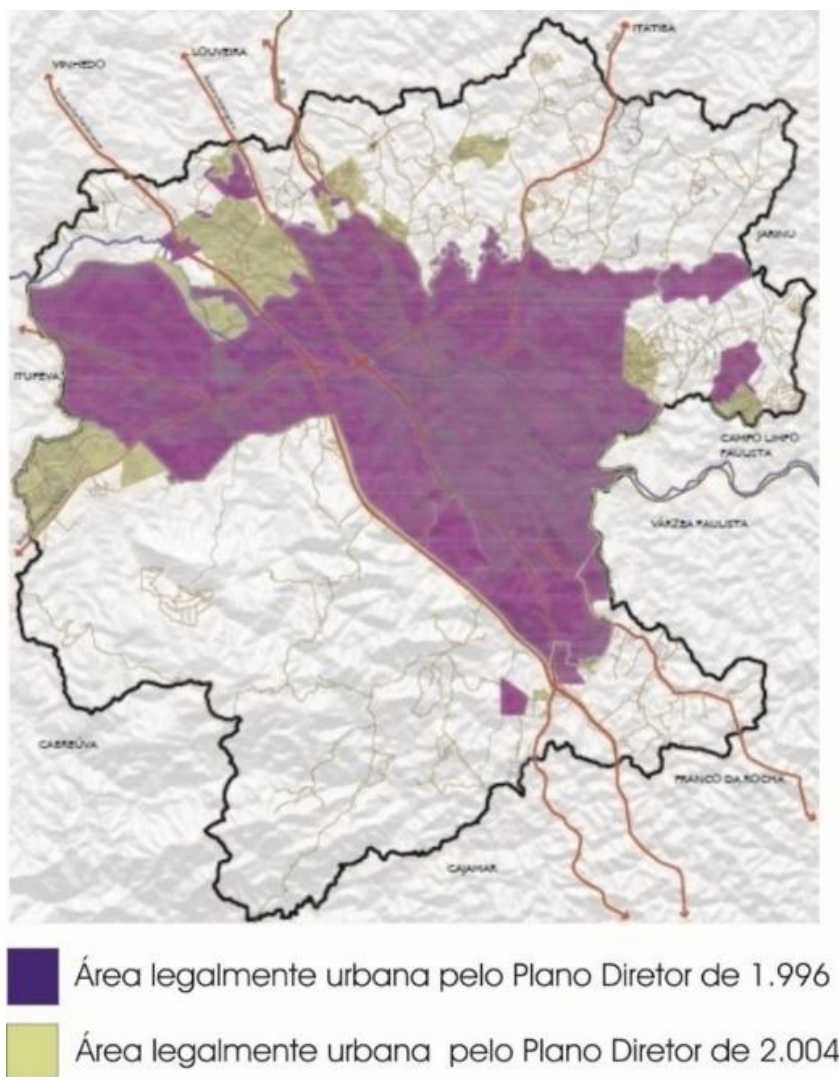
“A sudeste que logo se depara com a divisa do município de Várzea Paulista, que vai provocar a conurbação Jundiá-Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista; outro a noroeste que se bifurca a oeste, o qual se apresenta como a única possibilidade de crescimento no município de Jundiá” (JUNDIAÍ,1976).

- Análise comparativa entre os Macrozoneamentos definidos pelos Planos Diretores de 1.996 e 2.004:



**Figura 32: Macrozoneamentos dos Planos Diretores de 1996 e 2004**

Fonte: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificadas pelo autor.



**Figura 33: Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 1.996 e de 2.004**

Fonte: Elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016. Disponível em: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificadas pelo autor.

<b>Tabela 14 – Comparativa entre os macrozoneamentos dos Planos diretores de 1.996 e 2.004</b>		
<b>Planos Diretores</b>	<b>Macrozona Urbana</b>	<b>Macrozona Rural</b>
Plano Diretor de 1.996	142.041.000,00 m <sup>2</sup>	289.254.900,00 m <sup>2</sup>
Plano Diretor de 2.004	157.044.032,90 m <sup>2</sup>	274.078.290,43 m <sup>2</sup>
Comparativo – Acréscimo do Perímetro Urbano no período	15.003.032,90 m <sup>2</sup>	-

Fonte: Análise comparativa elaborada pelo autor, 2018.

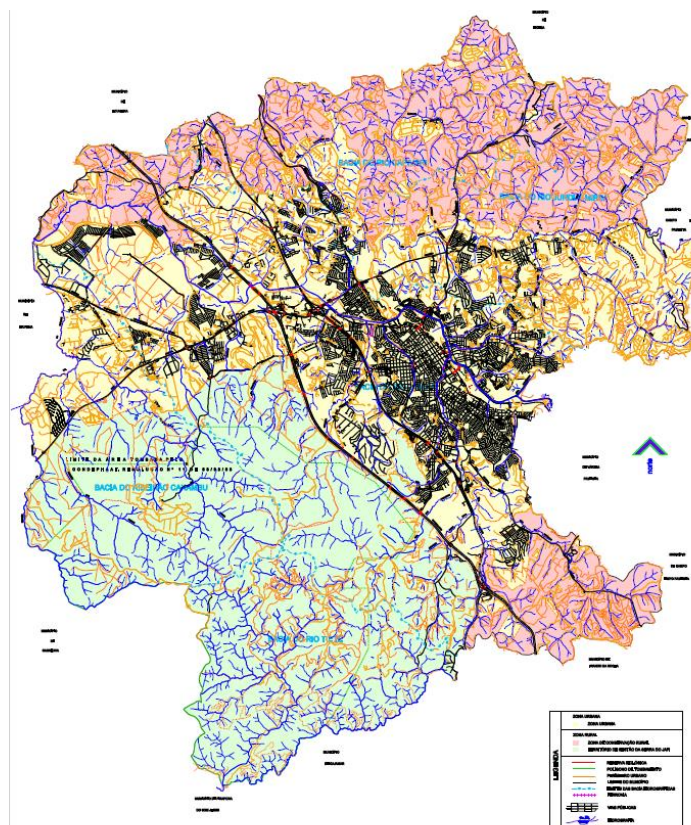
### **2.2.3. O Plano Diretor de 2.012 (Lei Complementar nº 7.857 de 29 de dezembro de 2.012).**

O Município de Jundiaí no ano de 2012 propôs e a Câmara Municipal aprovou o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, respectivamente Lei nº 7857 e Lei nº 7858, de 18 de maio de 2012.

A Lei do Plano Diretor também divide o município em Macrozonas, de forma similar ao Plano Diretor anterior (Figura 34) e apresenta diretrizes gerais de usos e ocupação para as Macrozonas. Apresenta diretrizes baseadas nos princípios do Estatuto da Cidade e alguns instrumentos, porém não regulamentados. A Lei que a acompanha, de uso e ocupação do solo, subdivide as Macrozonas em 5 Zonas, as quais também são subdivididas. Embora a Lei do Plano Diretor tenha revogado a Lei do Plano Diretor de 2004, ficando oito anos vigente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo foi alterada pelo menos quatro vezes nos três anos que antecederam a aprovação da Lei de 2012, e consolida uma série de alterações anteriores de zoneamento, sempre sendo mais permissiva.

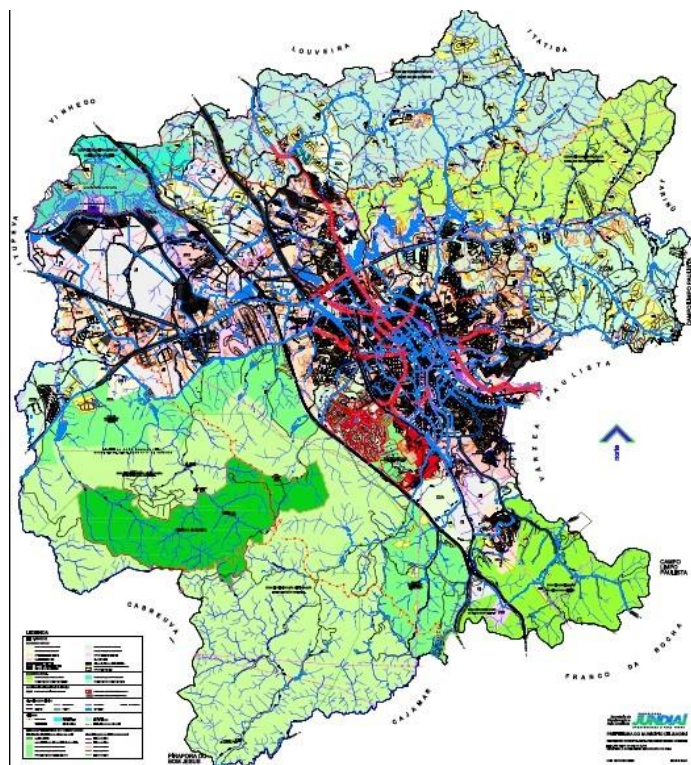
A pesquisa realizou uma análise minuciosa sobre as alterações de zoneamento citadas, visando avaliar quais as regiões mais afetadas e os empreendimentos resultantes. A hipótese é que todas as alterações anteriores da Lei de Uso e Ocupação do Solo foram realizadas para atender demandas do setor imobiliário e de proprietários de terrenos.

Conforme veremos a seguir, em análise espacial comparativa entre os Planos Diretores de 2004 e 2012, no que se refere as divisões territoriais em Macrozonas, as quais definem o perímetro urbano, identificamos uma significativa ampliação da área legalmente urbana com a aprovação do Plano Diretor de 2012. Contabilizamos aproximadamente 33 milhões de metros quadrados de ampliação do perímetro urbano, em sua maioria sobre as bacias do Rio Capivari, ao norte e do Rio Jundiaí-Mirim, ao leste (Figura 36), justamente sobre áreas classificadas como Zona de conservação Hídrica de acordo com a lei da APA Jundiaí (Figura 4), o que comprova a hipótese de que os Planos Diretores passaram a ser o instrumento único de ampliação do perímetro urbano após o Plano Diretor de 2004.



**Figura 34: Macrozoneamento – Plano Diretor de 2012**

<https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>



**Figura 35: Zoneamento – Plano Diretor de 2012**

<https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>

#### **2.2.4. Expansão do Perímetro urbano: análise comparativa entre os Planos Diretores aprovados de 2.004 e 2.012.**

Na análise comparativa entre os Macrozoneamentos definidos nos Planos Diretores propostos e aprovados pela municipalidade, nos anos de 2.004 e 2.012, assim como no período analisado anteriormente, é possível verificar significativa redução da área rural do município nesse intervalo, denominada como Macrozona Rural. Consequentemente houve novo avanço do perímetro urbano sobre áreas rurais, que acomodam as propriedades agrícolas mais produtivas do município de Jundiaí e as mais importantes bacias hidrográficas de mananciais de abastecimento público de Jundiaí e região (bacias dos rios Jundiaí-Mirim, Capivari e Caxambú).

A Lei nº 7.857/12 que instituiu o novo Plano Diretor alterou novamente a configuração das Macrozonas anteriormente definidas pela Lei nº 416/2.004, promovendo significativa ampliação do perímetro urbano, viabilizando a urbanização de áreas inseridas em várias regiões do município, mas principalmente nas bacias dos Rios Capivari e Jundiaí-Mirim, importantes mananciais de abastecimento público de Jundiaí e região. Essas alterações claramente contrariam os objetivos da legislação da APA – Jundiaí,

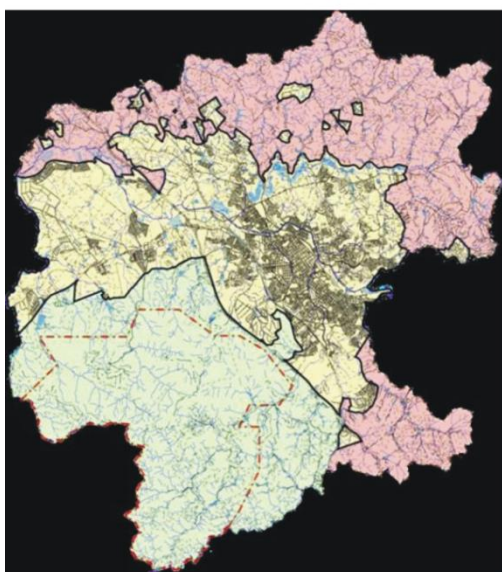
Contrariam também a lógica de expansão urbana no sentido oeste do município e estimulam a conurbação urbana com o município de Várzea Paulista a partir da região norte daquele município e sobre a bacia do Rio Jundiaí-Mirim, na região do bairro Ivturucaia.

Possibilitam também uma inesperada e indesejada conurbação com o município de Louveira, no sentido norte, através da ampliação da área legalmente urbana sobre a bacia do Rio Capivari, jamais prevista em nenhum estudo técnico elaborado para Jundiaí.

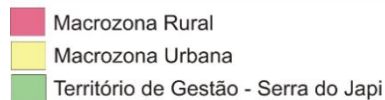
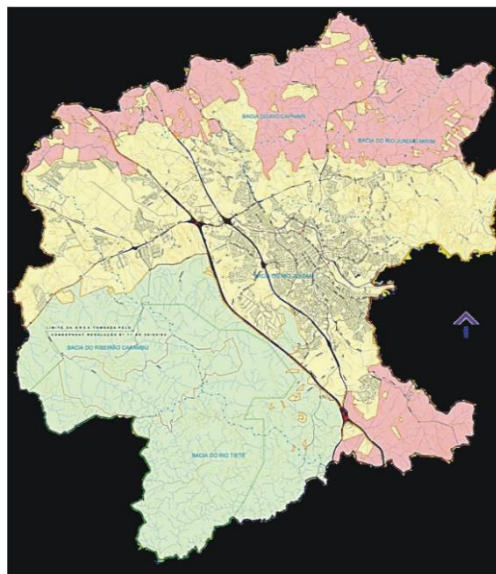
Na Tabela 15, abaixo, é demonstrado que o perímetro urbano foi ampliado em aproximadamente 33 milhões de metros quadrados em apenas oito anos, período entre os Planos Diretores de 2004 e 2012.

- Análise comparativa entre os Macrozoneamentos definidos pelos Planos Diretores de 2.004 e 2.012:

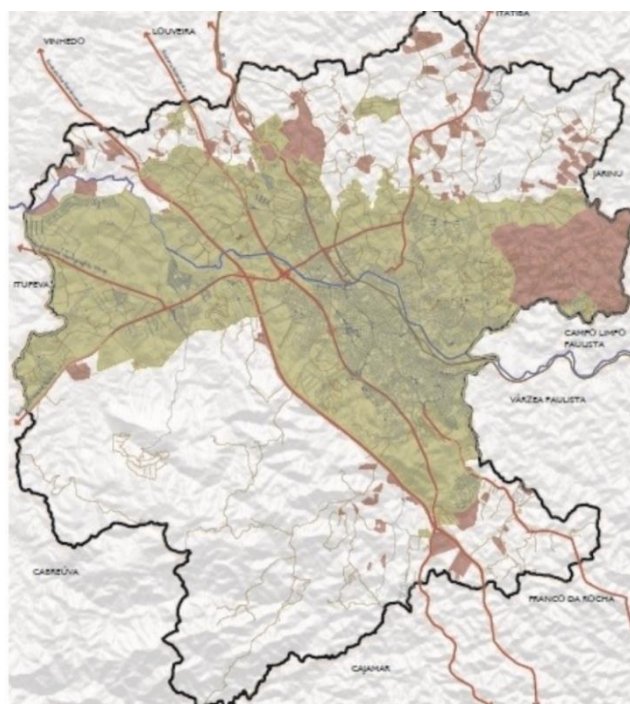
Macrozoneamento Plano Diretor de 2.004



Macrozoneamento Plano Diretor de 2.012

**Figura 36: Macrozoneamentos dos Planos Diretores de 2.004 e 2.012**

Fonte: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>

**Figura 37: Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 2004 e de 2012**

Fonte: Elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016. Disponível em: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificadas pelo autor.

<b>Tabela 15 - Comparativo entre os Planos Diretores de 2.004 e 2.012</b>		
<b>Planos Diretores</b>	<b>Macrozona Urbana</b>	<b>Macrozona Rural</b>
Plano Diretor de 2.004	157.044.032,90 m <sup>2</sup>	274.078.290,43 m <sup>2</sup>
Plano Diretor de 2.012	183.441.571,45 m <sup>2</sup>	247.680.751,88 m <sup>2</sup>
Comparativo – Acréscimo do Perímetro Urbano no período	33.145.701,20 m <sup>2</sup>	-

Fonte: Análise comparativa elaborada pelo autor. 2017

### **2.2.5. Compreensão do processo de expansão do perímetro urbano e de adensamento intra-urbano do município de Jundiá**

Resta claro que o processo de ampliação do perímetro urbano e adensamento intra-urbano não cessou desde a década de 1.980, a partir da Lei nº 2.507/81, a qual já havia promovido grande ampliação de perímetro urbano. Essas ampliações vieram sempre desassociadas de dados que apontassem a necessidade de se expandir a área urbana e, em sua maioria contrariavam as características do território, como barreiras físicas à urbanização. Promoveram um padrão de urbanização que reflete os mecanismos de alteração, marcados pela ausência de abertura de discussões com a sociedade, de estudos técnicos ou justificativas. Assim promoveu-se uma urbanização dispersa, fisicamente fragmentada e que promoveu a segregação socioespacial.

Esse processo contemporâneo de expansão urbana, planejado pelo poder público Executivo e Legislativo por meio de leis e que beneficiou agentes ligados ao setor imobiliário e proprietários de terras, reflete diferentes lógicas e mecanismos de produção do espaço urbano e resultou também na definição de novos vetores de crescimento urbano, não norteados pelas características do suporte físico, mas sim interesses econômicos respaldados nas forças políticas, contrariando interesses públicos e coletivos.

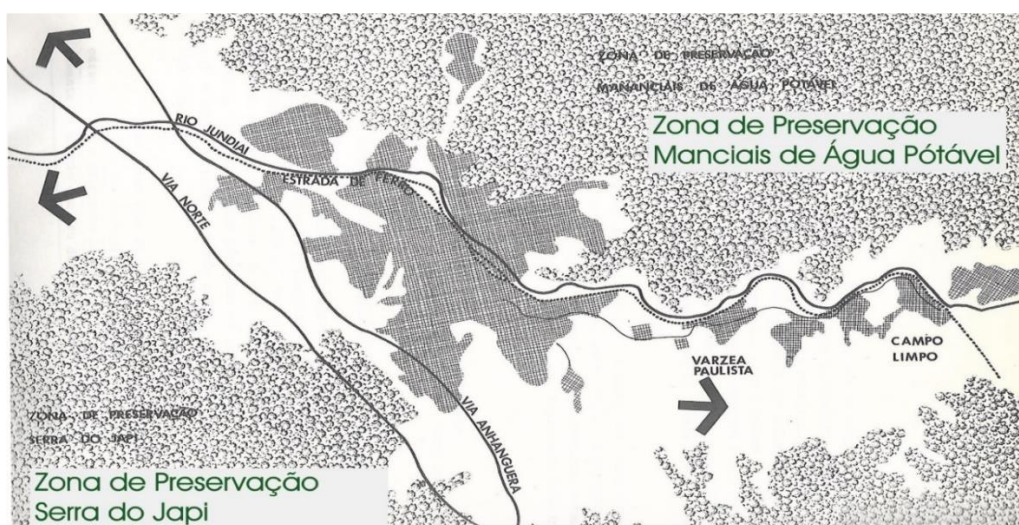
Vale ressaltar também, que em uma primeira análise, não foram encontradas justificativas no corpo das Leis para o contínuo processo de expansão do perímetro urbano e consequente da expansão física e de adensamento intra-urbano do município.



O município de Jundiaí possui presente em seu território, significativa área de vazios urbanos bem localizados e inseridos em áreas consolidadas (DEMACAMP, 2015), providas de infraestrutura urbana.

Sua estruturação havia sido definida há décadas como sendo o vetor noroeste como o seu único vetor de expansão urbana, resultado de estudos que subsidiaram diversos Planos elaborados para o município, com destaque para o estudo elaborado sob coordenação do arquiteto e urbanista Cândido Malta Campos Filho, de 1.976 (JUNDIAI, 1976).

Nesse estudo, que subsidiou a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial, que acabou não sendo aprovado pela municipalidade, há a observação da existência de importantes barreiras naturais, como a Serra do Japi, com altas declividades e importantes áreas florestadas e mananciais de água potável das bacias dos Rio Jundiaí-Mirim, Capivari e Ribeirão Caxambú (Figura 38). E conclui que tomando como partida a mancha urbana daquela época e as barreiras físicas citadas, Jundiaí possui basicamente dois vetores de crescimento: um a sudeste, em direção a divisa de município com Várzea Paulista, cujo estudo naquele momento antecipava a conurbação com aquele município e outro vetor a noroeste, bifurcando para oeste, o qual se apresentava como “a única possibilidade de crescimento no município de Jundiaí” (JUNDIAÍ, 1976).



**Figura 38: Vetores de crescimento do município de Jundiaí, indicando tendência de conurbação com os municípios de Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista a leste e única possibilidade de expansão urbana a noroeste e oeste.**

Fonte: Relatório Justificativo – Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Jundiaí, 1976, Prefeitura de Jundiaí.

Os resultados da pesquisa nos permitem também concluir que a estrutura de planejamento usualmente utilizada pelas gestões municipais de Jundiaí sempre indicou um protagonismo das leis de uso e ocupação do solo perante as leis que instituíram os Planos Diretores.

No recorte temporal definido, nenhuma das leis que instituíram Planos Diretores incorporaram os mecanismos de controle do uso e ocupação do solo, parcelamento do solo entre outros parâmetros. Os Planos Diretores sempre se limitaram a políticas, objetivos e diretrizes, nunca incorporando dispositivos autoaplicáveis.

Conforme Villaça (2012), essa característica faz com que os Planos Diretores existam quase sempre na teoria, no discurso. Em contrapartida, as leis de zoneamentos e parcelamentos do solo tem uma existência real e são as que de fato apoiam a ação dos atores sociais no território, atuando fortemente na organização territorial urbana e gerando a valorização da terra através da definição de parâmetros construtivos, o que faz com que haja grande empenho pela gestão pública em aplica-las e grande interesse em diversos agentes em altera-las.

Observa-se também nas leis urbanísticas de Jundiaí estudadas que é comum encontrarmos divergências entre as diretrizes para as Macrozonas instituídas pelas leis dos Planos Diretores e os parâmetros definidos pelas Zonas, instituídas pelas leis de uso e ocupação do solo.

#### **2.4. Expansão Urbana através de loteamentos Irregulares de interesse específico.**

A expansão urbana no município de Jundiaí é também caracterizada pelo surgimento de loteamentos irregulares de interesse específico<sup>10</sup>.

---

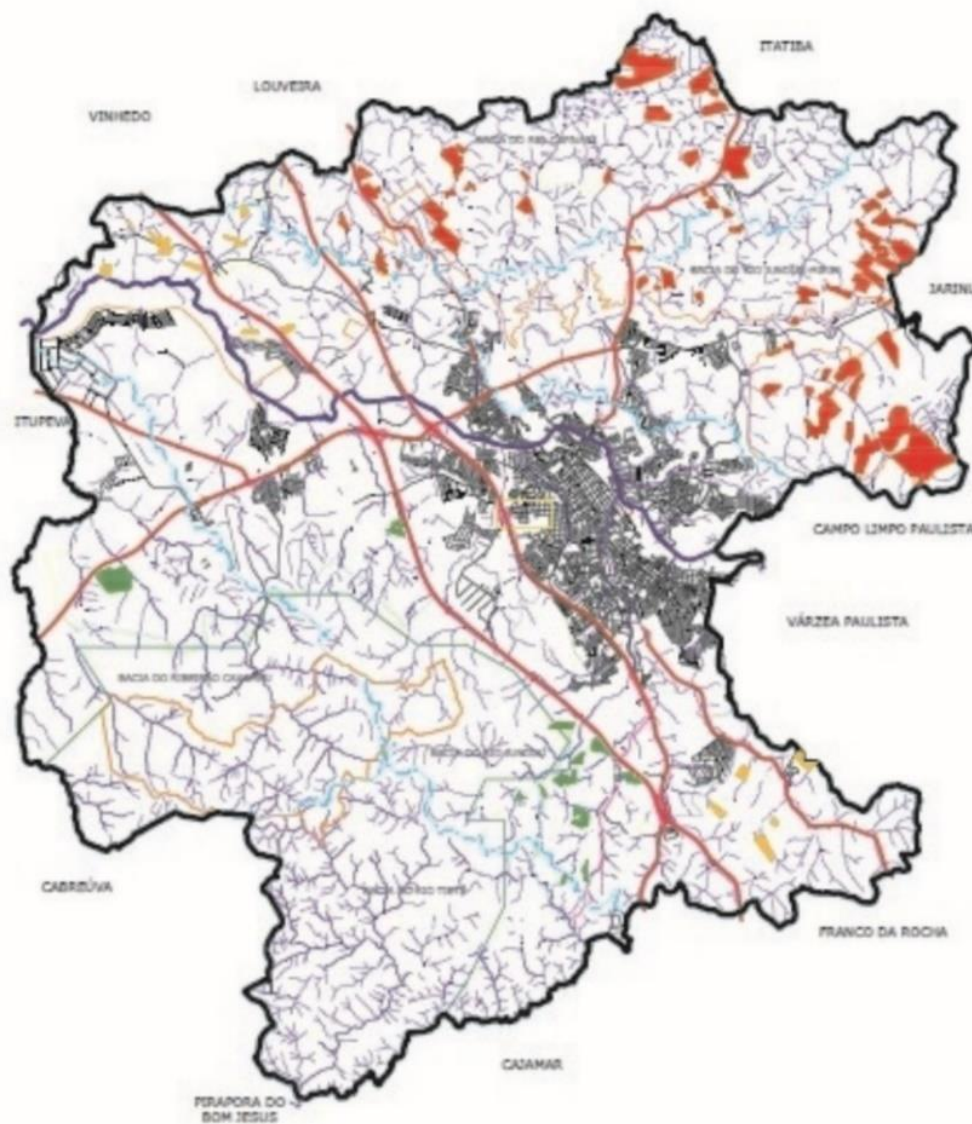
<sup>10</sup> A Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 distingue duas categorias de regularização: A primeira é definida como regularização de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e a segunda como regularização fundiária nos casos em que não está caracterizado o interesse social.

Embora o município de Jundiá tenha sido uma das primeiras cidades a possuir um Plano Diretor (1969), esse fato não contribuiu para um desenvolvimento equilibrado, ao contrário, a elaboração de diversos Planos Diretores e leis complementares veio cada vez mais estimulando a segregação social e física.

Vários são os fatores que direta ou indiretamente contribuíram para que a expansão urbana da cidade também ocorresse por meio da produção de loteamentos irregulares, mas talvez a principal seja a política urbana adotada desde sempre, através de seus Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo elitistas, que estimularam a valorização das terras particulares, também o pouco investimento em políticas habitacionais, não dando opções de acesso a terra urbanizada as classes baixas, gerando a segregação socioespacial. Os loteamentos irregulares em Jundiá se situam em sua grande maioria na zona rural e de proteção ambiental, principalmente em áreas abrangidas pelas bacias dos rios Jundiá-Mirim e Capivari, áreas essas classificadas como ZCH - Zona de Conservação Hídrica pela Lei da APA e de Proteção aos Mananciais pela Lei nº 2.405/80, mas ocorrendo também nas bordas da Serra do Japi, na região abrangida pelo Território de Gestão da Serra do Japi, classificada como Zona de Conservação da Vida Silvestre pela mesma Lei. O número de loteamentos irregulares em Jundiá é elevado, chegando atualmente a aproximadamente 360. Esse número expressivo obrigou a prefeitura de Jundiá a criar uma estrutura administrativa exclusiva para regularizar esses parcelamentos. O DAF – Departamento de Assuntos Fundiários foi criada em 2005, até 2012 tinha o status de Secretaria e atualmente trabalha na regularização de 213 loteamentos cadastrados e especializados<sup>11</sup>.

---

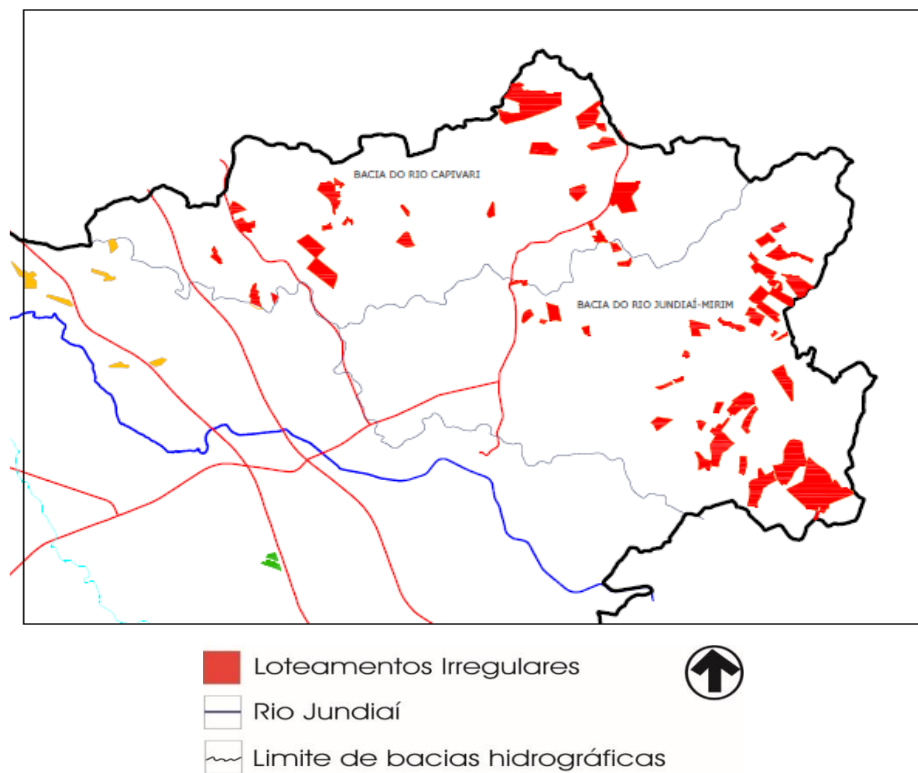
<sup>11</sup> O Plano Diretor de Jundiá vigente – Lei nº 8.683, de 07 de julho de 2016, traz incorporado ao corpo da Lei Capítulo específico sobre Regularização Fundiária de Interesse Específico assim como Anexo I – Mapa 08, especializado os loteamentos e lista com 213 loteamentos cadastrados.



- ZERFIES - bacias dos Rios Capivari e Jundiá-Mirim  
(ZCH - Zona de Conservação Hídrica - APA Jundiá)
- ZERFIES - Serra do Japi  
(ZCVS - Zona de Conservação da Vida Silvestre - APA Jundiá)
- ZERFIES - Bacia do Rio Jundiá  
(ZRM - Zona de Restrição Moderada - APA Jundiá)

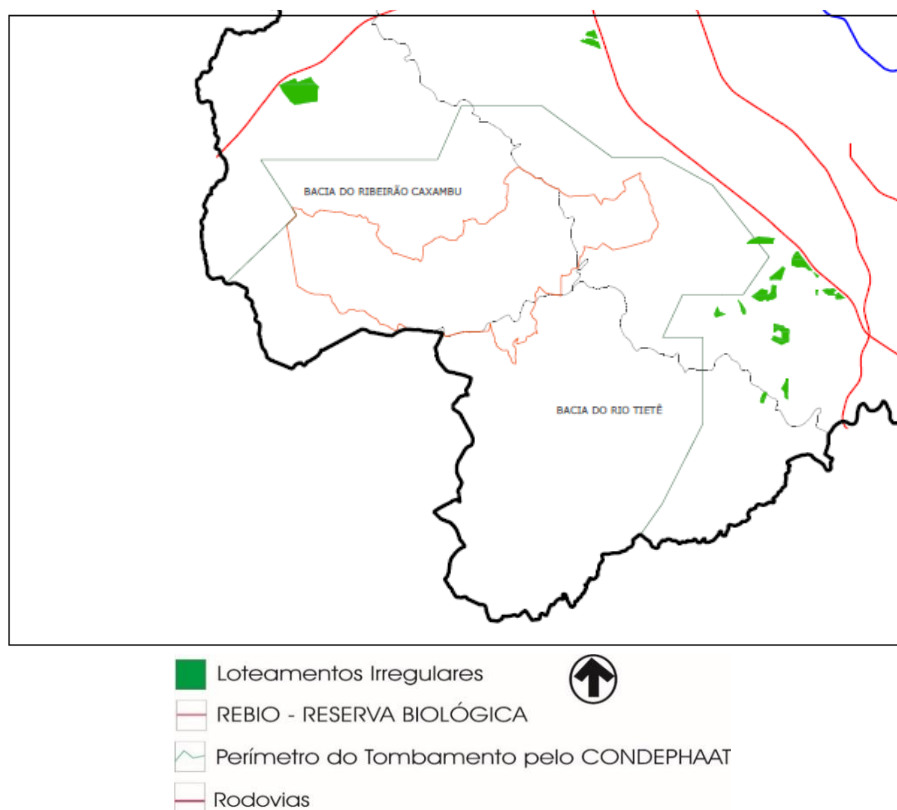
**Figura 39: Distribuição dos Loteamentos Irregulares cadastrados pela prefeitura e em processo de licenciamento por região**

Fonte: Elaborado pelo autor



**Figura 40: Detalhe 1- Loteamentos Irregulares cadastrados pela prefeitura e em processo de licenciamento situados nas bacias hidrográficas dos Rios Jundiá-Mirim e Capivari.**

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de informações constantes nos Planos Diretores



**Figura 41: Detalhe 2 - Loteamentos Irregulares cadastrados pela prefeitura e em processo de licenciamento situados no Território de Gestão da Serra do Japi.**

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de informações constantes nos Planos Diretores

#### **2.4.1. Loteamentos Irregulares de Interesse Específico**

Presentes em grande parte das cidades consideradas médias e grandes, essa categoria de irregularidade fundiária está presente em grande número no município de Jundiaí e em sua maioria em áreas de proteção ambiental, como já citamos.

São loteamentos que não se enquadram como de interesse social e possuem os mais diversos padrões de ocupação e porte. Porém todos possuem a mesma característica, se distribuem de modo esparsos e fragmentário em localizações desconectadas da mancha urbana consolidada do Município.

Esse padrão de distribuição no território gera uma série de problemas e preocupações, especialmente a desarticulação do sistema viário, as ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, mas principalmente aos impactos negativos sobre o meio ambiente, especialmente sobre as coberturas vegetais e aos recursos hídricos, considerando situarem-se em sua maioria nas bacias hidrográficas que abrigam mananciais de abastecimento público de interesse local e regional e áreas de solos agricultáveis do município.

Também são preocupantes os impactos sobre os ecossistemas da Serra do Japi, considerando haver loteamentos irregulares em seu entorno, em sua maioria ao sul do Território de Gestão, nas regiões da Terra Nova e Santa Clara.

A Prefeitura de Jundiaí passou a reconhecer esses parcelamentos do solo irregulares e considerar de interesse público sua regularização a partir da Lei nº 144, de 20 de abril de 1995. Essa lei traz uma lista com loteamentos irregulares existentes a época, e tratava-se de lei bastante branda e até mesmo generosa com esses parcelamentos e com os responsáveis pelo mesmo. Não estabelecia exigências com relação a implantação de infraestrutura urbana pelos responsáveis ou moradores e tampouco previa penas para esses.

O Ministério Público de São Paulo vinha cobrando soluções da prefeitura e pressionando através de ações, o que resultou em elaboração de uma nova lei mais restritiva, a Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002, a qual

estabeleceu regras e parâmetros para a regularização desses parcelamentos do solo irregulares ou ilegais.

Através da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2004 (Lei nº 416/2004), esses parcelamentos passaram a pertencer a zoneamento exclusivo. A ZUE – Zona de Urbanização Específica foi responsável pela primeira inserção desses parcelamentos do solo na Macrozona Urbana. Posteriormente, no Plano Diretor de 2012 (Lei nº 7857/2012) esses parcelamentos do solo receberam nova nomenclatura (ZRFIE - Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico) e passaram a fazer parte do Macrozoneamento, e assim, tornaram-se visíveis, passando a ser possível se analisado o quanto de áreas rurais passaram a ser urbanas em função desses parcelamentos e onde se localizavam em sua maioria.

Já a Lei de Uso e Ocupação do Solo (nº 7.858/2012) considerou de interesse fundiário e regularizáveis esses parcelamentos do solo, independente do padrão sócio-econômico, desde que considerados consolidados anteriormente a vigência da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2.009.

Atualmente, a Lei nº 8.683, de 07 de julho de 2016, que instituiu o Plano Diretor em vigência do município de Jundiá, traz cadastrado 213 loteamentos irregulares de interesse específico, classificados como ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico e os subclassifica como ZERFIES 1,2 e 3, conforme sua localização no município e estabelecendo critérios e parâmetros diferenciados para a regularização fundiária e urbanísticas desses (JUNDIÁ, 2016), conforme detalhado abaixo.

As ZERFIE 1 referem-se aos parcelamentos do solo situados em áreas lindeiras a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e possuem parâmetros mais flexíveis.

As ZERFIE 2 caracterizam-se por parâmetros mais restritivos em razão da sua localização lindeira as áreas rurais e de mananciais e situadas na Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural.

As ZERFIE 3 são as que possuem parâmetros para a regularização mais restritivos que as demais por estarem localizadas em áreas ambientalmente

mais frágeis, lindeiras a Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais.

### **3. CONFLITOS ENTRE A POLÍTICA LOCAL E O INTERESSE REGIONAL: O DISTANCIAMENTO ENTRE A LEGISLAÇÃO DA APA ESTADUAL E A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ**

A expansão urbana progressiva sobre área rural e de produção de água e a pressão sobre as áreas de entorno da Serra do Japi, ao longo das últimas décadas e por intermédio das leis urbanísticas até o momento estudadas, é verificada através de análise espacial, dos perímetros dos Macrozoneamentos definidos nos Planos Diretores analisados, com o Zoneamento Ambiental definido pela legislação Estadual da APA. Resta claro o progressivo distanciamento ao longo desse período, entre os Planos Diretores municipais e a lei estadual da APA Jundiaí.

Contraditório, se considerarmos que todo o território do município de Jundiaí foi considerado APA Estadual visando à proteção da Serra do Japi e a proteção de áreas que abrigam mananciais de abastecimento público local e regional.

Esse processo de adensamento intra-urbano e de expansão urbana sobre as áreas rurais, de proteção ambiental e de mananciais de abastecimento público, classificadas como Zona de Conservação Hídrica e Zona de Conservação da Vida Silvestre pela lei da APA Estadual, caracteriza conflito entre o que preconiza a Lei Estadual ambiental e o Plano Diretor. Esse conflito pode ser claramente evidenciado com a análise comparativa dos parâmetros de urbanização constantes nas Leis municipais que instituíram os Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo para essas áreas, a partir do Plano Diretor de 2.004 principalmente, apesar das diretrizes de preservação preconizadas pela legislação ambiental estadual vigente. Na região do bairro do Medeiros, Eloy Chaves e Ermida, onde se concentram a maioria das alterações na legislação (Figuras 12 e 18), predominam as zonas ZR2 - Residencial de Média Densidade e ZR3 - Residencial de Uso Misto, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7.858/2012). Mas, contraditoriamente, são áreas classificadas como Zona de Conservação Hídrica e Zona de Conservação da Vida Silvestre, pela lei da APA.



Esse distanciamento entre as leis, e a alta permissibilidade da lei municipal de usos urbanos sobre as áreas protegidas resultaram empreendimentos de diversas tipologias. Porém como poderemos verificar nos próximos subcapítulos, destaca-se o predomínio de loteamentos fechados e condomínios de casas destinados a classe alta e média, vinculados a processos de expansão do perímetro urbano e adensamentos Intra-urbanos, embora também ocorram empreendimentos residenciais multifamiliares, comerciais, de serviços e industriais.

São usos econômicos diversos, inadequados para essas áreas ambientalmente frágeis e protegidas, que foram viabilizados a partir de iniciativas pautadas por interesses direcionados, viabilizados pelo poder executivo e legislativo em detrimento do interesse público. Resultou em uma configuração espacial dispersa e fragmentada e expandiu-se principalmente a partir de eixos rodoviários, em direção a áreas de proteção ambiental, causando os mais diversos impactos socioambientais.

A expansão urbana foi viabilizada a partir de sucessivas alterações da legislação de forma pontual e consolidadas e legitimadas pelos Planos Diretores a posteriori, portanto, sua prática está relacionada diretamente com uma prática permissiva do poder público executivo municipal, que se postou de modo conivente com as iniciativas da Câmara Municipal de propor através do Poder Legislativo, leis marcadas pela ausência de estudos técnicos e que produziram o espaço urbano no recorte temporal em estudo, redefinindo vetores de expansão, impactando o meio ambiente e incentivando o processo de segregação socioambiental.

Essa participação do poder executivo no processo, em alguns momentos de forma velada, em outros tacitamente, caracteriza possível coalisão dos poderes públicos, executivo e legislativo com os setores imobiliários como pudemos verificar.

### **3.1. Análise comparativa entre o Zoneamento da APA Estadual Jundiaí e o Macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de 2.012**

Na análise espacial comparativa entre o Macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor de 2012<sup>12</sup> e o Zoneamento Ambiental definido pela legislação estadual da APA Jundiaí, resta claro o distanciamento entre as Leis Municipal e Estadual.

Em especial, nota-se claramente divergências entre a configuração das Macrozonas instituídas pelo Plano Diretor e as Zonas de Conservação Hídrica – ZCH, da Lei da APA, principalmente sobre as bacias dos rios Jundiaí-Mirim e Caxambú, a leste e oeste do território.

Enquanto a legislação estadual classifica essas áreas como de proteção aos mananciais, considerando sua importância para o abastecimento público municipal e regional e estabelecendo diretrizes para uma ocupação de baixo impacto visando a manutenção da qualidade e quantidade das águas desses cursos d' água, a legislação municipal as torna urbanas, incorporando-as à área legalmente urbana e conseqüentemente, passando a viabilizar o parcelamento do solo e os mais diversos usos e ocupação do solo tipicamente urbanos.

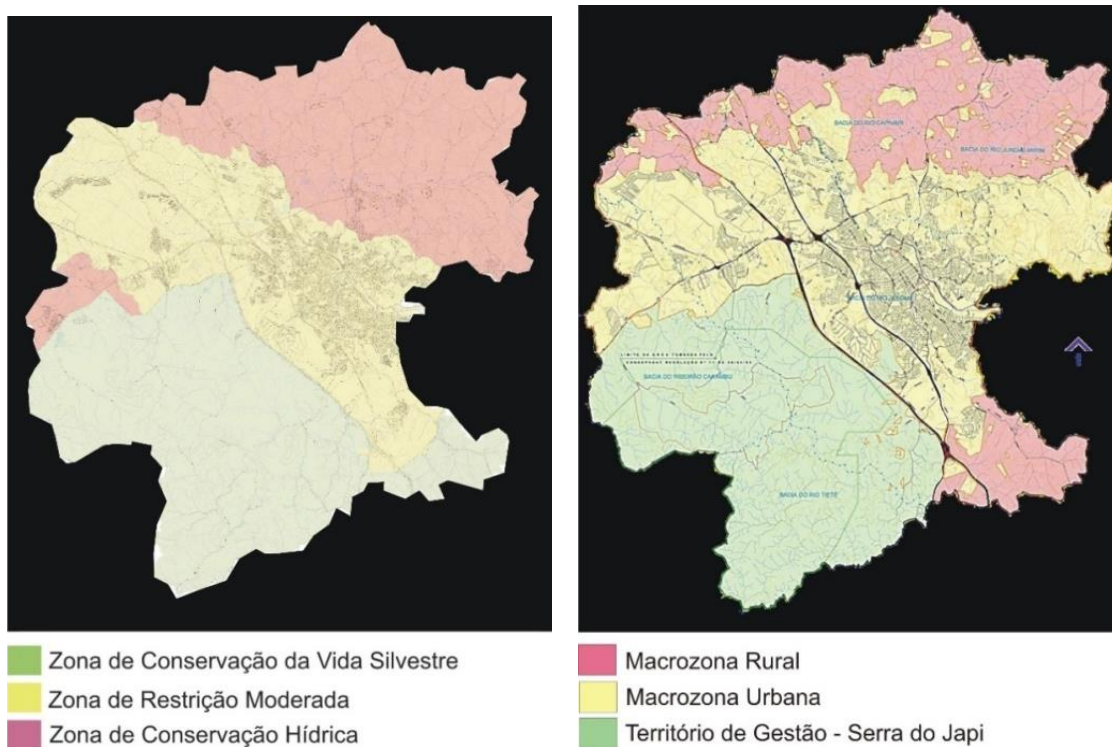
Podemos afirmar que esse distanciamento entre as leis municipais e estaduais se acentua a partir do Plano Diretor de 2004 e no Plano de 2012 esse distanciamento fica mais evidente.

Nos próximos sub-capítulos, procuramos a partir da análise espacial, caracterizar como a partir da viabilização legal, estão se configurando as práticas urbanas nessas regiões, em especial as áreas das bacias do rio Jundiaí-Mirim e do Ribeirão Caxambú e áreas inseridas no território da Serra do Japi e em sua zona de amortecimento. Procuramos identificar os empreendimentos cuja viabilização foi possível a partir das alterações de perímetro, investigar os agentes beneficiados, mapear a localização dessas

---

<sup>12</sup> Escolhemos o Plano Diretor de 2012 para efetuar a análise comparativa com a Lei da APA por ter sido esse o último Plano Diretor que promoveu a ampliação do perímetro urbano em Jundiaí, considerando que o Plano Diretor atualmente vigente ( Lei nº 8683, de 07 de julho de 2016), promoveu significativa redução do perímetro urbano, reaproximando este a Lei Estadual da APA Jundiaí, no que se refere as diretrizes de uso e ocupação e configuração de seu Macrozoneamento e Zoneamento.

alterações e analisar as tipologias desenvolvidas e seu estágio de consolidação. Por fim, os possíveis impactos e consequências de sua implantação nessas áreas ambientalmente importantes e frágeis.



**Figura 42: Zoneamento estabelecido pela APA Jundiaí e Macrozoneamento do Plano Diretor de 2012 respectivamente.**

Fonte: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>

### **3.2. Caracterização das áreas incorporadas no perímetro urbano que foram objeto de alterações de zoneamento pelos Planos Diretores e Leis Complementares**

A partir da espacialização das áreas incorporadas ao perímetro urbano e que foram objeto de alterações pontuais de zoneamento, percebe-se que visavam a viabilização de empreendimentos imobiliários. É possível observar uma forte tendência de urbanização da região abrangida ao longo das rodovias D. Gabriel Paulino Bueno Couto e Vice-prefeito Hermenegildo Tonoli. Nota-se expressiva concentração de empreendimentos imobiliários destinados às classes média e alta na região do bairro do Medeiros e da região de entorno do bairro Eloy Chaves. São regiões onde o acesso a concentração de lugares de uso cotidiano é favorecido pela fácil conexão por meio de eixos rodoviários e que, ao mesmo tempo, possuem características consideradas atrativas para faixas do mercado imobiliário habitacional, valorizando produtos ali localizados, como a baixa densidade populacional e a paisagem natural predominante, inerentes a áreas periurbanas, onde a baixa densidade de urbanização é justificada pela proximidade da Serra do Japi e de atributos ambientais naturais, como no caso, a bacia hidrográfica do ribeirão Caxambú.

Observa-se também que o surgimento de novos empreendimentos imobiliários na região citada reflete um movimento de crescimento que se observa em cidades médias do estado de São Paulo, através de novas formas de habitar o espaço urbano, por meio da implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais horizontais e verticais, em locais distantes do centro tradicional, com características rurais e acessíveis por eixos rodoviários de conexão regional (SPOSITO, 2007).

Segundo Sposito (2007), pesquisas elaboradas em cidades como Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Sorocaba, Marília, São Carlos, entre outros com porte e características similares a Jundiá, auxiliaram a verificação de particularidades relativas à implantação de tipologias como as citadas nas cidades paulistas de porte médio, quando comparadas com as metrópoles.

Na sequência, passamos a caracterizar alguns dos empreendimentos que se originaram a partir de alterações pontuais na legislação e que se enquadram nas tipologias citadas.

### **3.2.1. Identificação dos empreendimentos que resultaram das ampliações de perímetro e análise das tipologias desenvolvidas.**

Pretende-se neste item, identificar os empreendimentos implantados em áreas transformadas de rural para urbana ou foram objeto de mudanças pontuais de zoneamento por Leis complementares ou no Plano Diretor tendo como critério de escolha, as áreas que em função de sua localização, caracterizam maiores contrastes e divergência com relação as diretrizes constantes na Lei Estadual.

A análise foi realizada abordando e identificando características como tipologia, padrão, nível de consolidação, entre outras de interesse.

#### **3.2.1.1. Empreendimento “Casas da Toscana”**

O empreendimento denominado “Casas da Toscana” está localizado no bairro do Medeiros, lindeiro ao Ribeirão Caxambú, o qual por sua vez, é a divisa entre os municípios de Jundiaí e Itupeva. Foi viabilizado por alteração pontual das Leis nº 224/1996 (institui o Plano Diretor) e nº 2.507/81 (setorização). A lei complementar nº 351/2002, de iniciativa da Câmara Municipal de Jundiaí, alterou a setorização urbana vigente a época, reclassificando a gleba de Setor S9 – Uso Recreativo Urbano e Rural para S3 – Uso Residencial, aumentando significativamente a densidade populacional e construtiva permitidas no local.

Essa alteração, de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos na Lei nº 2.507/81, para os Setores citados, ampliava a densidade populacional de 10 hab/ha prevista para o Setor S9, para 300 hab/ha prevista no Setor S3. Realizando-se uma simulação considerando a área total da gleba ressetorizada, o acréscimo encontrado resulta em um salto de 298 habitantes para 8.940 habitantes<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Simulação de alteração de densidade elaborada pelo IAB – Instituto de Arquitetos de Jundiaí na ocasião, que consta no processo do projeto de Lei Complementar que resultou na alteração em questão, como meio de questionar as alterações pontuais sem estudos técnicos.

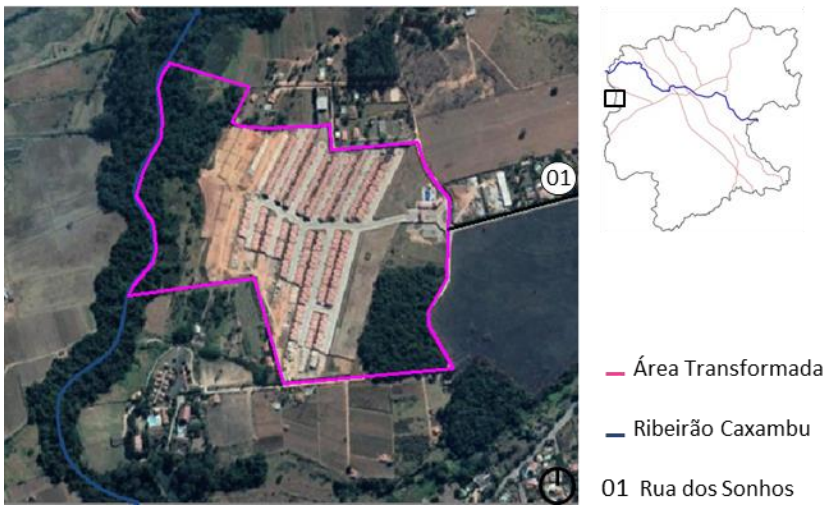
Conforme pesquisa sobre o empreendimento aprovado e em implantação, cujas informações constam da Ficha Resumo do empreendimento abaixo, está previsto no projeto um total de 645 casas, o que resultará em uma população estimada de 2.580 moradores<sup>14</sup>.

Importante ressaltarmos que no momento da proposição e aprovação da lei complementar, a Lei da APA Estadual se encontrava regulamentada desde 1998, estando a região onde se encontra a gleba classificada como ZCH – Zona de Conservação Hídrica, por situar-se na bacia hidrográfica do Ribeirão Caxambú, zoneamento destinado à proteção e conservação da quantidade e qualidade dos recursos hídricos superficiais utilizados para o abastecimento público.

Também se encontrava vigente à época, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabeleceu diretrizes gerais para a política urbana e criou novos instrumentos de gestão do território da cidade.

<b>Tabela 16 – Ficha Resumo Empreendimento “Casas da Toscana”</b>	
Endereço	Rua Alessandro di Berardo com Ruas dos Sonhos, Bairro do Medeiros.
Empreendedora	Grupo Lar – GLB Medeiros SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Projeto Arquitetônico	AFGM Arquitetos Associados.
Área da Gleba	243.111,28 m <sup>2</sup> (a área total ressetorizada é de 298.221,50 m <sup>2</sup> ).
Área Líquida	86.605,95 m <sup>2</sup> .
Número de Casas	645.
Tipologias	Casas com 3 dormitórios; com 2 banheiros, sendo 1 suíte

<sup>14</sup> Consideramos para o cálculo, 4 (quatro) moradores por unidade habitacional.

	<p>e 2 vagas de estacionamento por casa, sendo que as mesmas podem ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo 1: Sobrados isolados com 118,63 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Tipo 2: Sobrados isolados com 92,64 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Tipo 3: Térreas com 71,96 m<sup>2</sup>, 70,37 m<sup>2</sup> e 69,54 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Áreas de Lazer	Piscina, salão de festas, salão "gourmet", fitness center, salão de jogos, espaço kids, brinquedoteca, 5 quiosques para churrasqueiras e fornos de pizza, 1 quadra de tênis, 2 quadras esportivas, pomar e estufa com horta.
Adicionais	Centro Comercial com 4 salas.
Contextualização	 <p><b>Figura 43: Imagem aérea com o empreendimento resultante em implantação.</b></p> <p>Fonte: Elaborada pelo autor sobre imagem do Google Earth, Abril de 2018.</p>

### 3.2.1.2. Empreendimento “Reserva da Serra”

O empreendimento denominado “Reserva da Serra” está localizado no bairro do Medeiros. Foi viabilizado por alteração pontual da Lei nº 224/1996, a qual instituiu o Plano Diretor, com a exclusão da gleba da Macrozona de Proteção Ambiental I e inclusão na Macrozona Urbana. A lei complementar nº 268/1999 foi de iniciativa da Câmara Municipal e foi sancionada pelo Poder Executivo, passando a ser permitido com esse ato, o parcelamento da gleba para fins urbanos. Conforme pesquisa sobre o empreendimento aprovado e implantado,

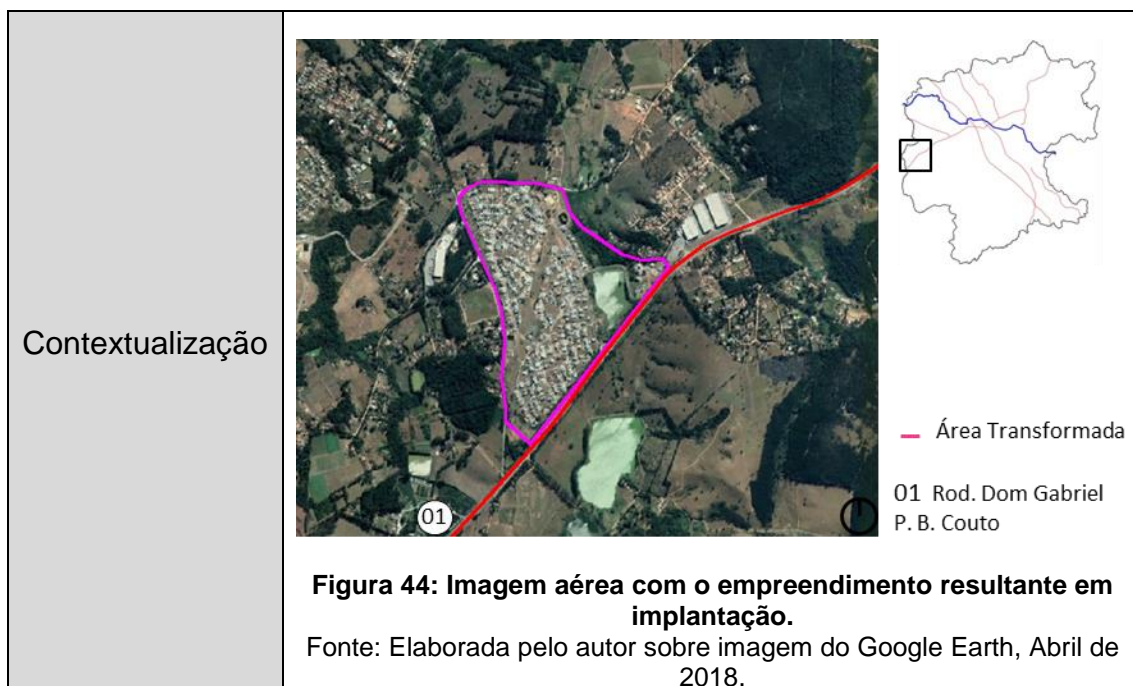
cujas informações constam na Ficha Resumo do empreendimento abaixo, o mesmo possui originalmente no projeto aprovado um total de 728 lotes, o que resultará em uma população estimada de 2.912 moradores<sup>15</sup>.

Importante ressaltarmos que no momento da proposição e aprovação da lei complementar, a Lei da APA Estadual se encontrava regulamentada desde 1998, estando a região onde se encontra a gleba classificada como ZCVC – Zona de Conservação da Vida Silvestre, por situar-se a borda da Serra do Japi. A citada zona destina-se à conservação da mata atlântica, da vegetação rupestre e da biota nativa, para garantir a manutenção e a reprodução das espécies e a proteção do habitat de espécies raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção. No município de Jundiaí, essa zona contém o Território da Serra do Japi e as áreas da Serra dos Cristais.

<b>Tabela 17 – Ficha Resumo Empreendimento “Reserva da Serra”</b>	
Endereço	Rodovia D. Gabriel P. B. Couto, km 73 sentido Itu, Bairro do Medeiros.
Empreendedora	Sem informação.
Projeto Arquitetônico	Sem informação.
Área da Gleba	911.960,00 m <sup>2</sup>
Área Líquida	Sem informação.
Número de Lotes	728
Tipologias	Lotes urbanizados, em tamanhos variados.
Áreas de Lazer	Churrasqueiras, piscina, pista de cooper, playground, campo de futebol, quadra de tênis, quadra poliesportiva, academia, sauna, salão de jogos, salão de festas, hípica, lago e áreas verdes.

<sup>15</sup> Consideramos para o cálculo, 4 (quatro) moradores por unidade habitacional.





### 3.2.1.3. Empreendimentos Nature Village 1, Nature Village 2, Reserva Ermida e Polo Industrial e Logístico Multivias.

Os empreendimentos denominados Nature Village 1, Nature Village 2 e Reserva Ermida são dois condomínios residenciais fechados e um loteamento residencial fechado, localizados no bairro Eloy Chaves. Foram implantados na Gleba “A1”, tendo sido viabilizado na tipologia implantada por alteração pontual da Lei nº 2507/81. A lei complementar nº 367/2003 (Tabela 12, Capítulo 2), alterou a Setorização (Zoneamento) da gleba pontualmente, anteriormente classificada em sua maior parte como setor S9 – Recreativo Urbano e Rural e pequena porção como setor S2 – Estritamente Residencial.

Já o empreendimento Polo Industrial e Logístico Multivias é um loteamento industrial fechado, também localizado no bairro Eloy Chaves, e foi implantado na Gleba “A3”, tendo sido viabilizado na tipologia citada também por alteração pontual pela Lei Complementar nº 367/2003, a qual alterou o Setor de S9 – Recreativo Urbano e Rural para S8 – Uso Industrial.

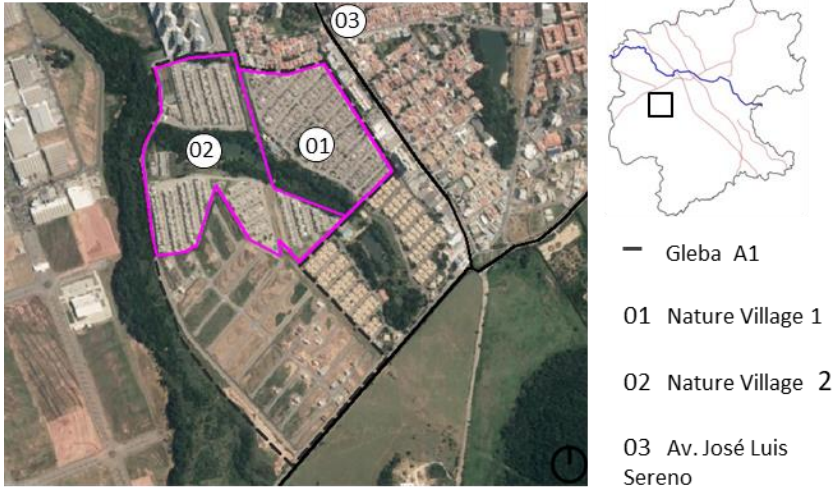
A Lei foi de iniciativa da Câmara Municipal e foi sancionada tacitamente pelo Poder Executivo, passando a ser permitido com esse ato, o parcelamento da gleba para fins urbanos e condomínios residenciais com parâmetros que permitem maior número de lotes e residências. A setorização original da maior

porção da gleba “A1”, setor S9 – Recreativo Urbano e Rural, permitia unidades mínimas de 5.000 m<sup>2</sup> e frente mínima de 40 metros. Com a alteração para Setor S3 – Residencial, passou a ser permitido para loteamentos urbanos lotes mínimos de 250 m<sup>2</sup> com frente mínima de 10 metros e densidade de 100 a 180 hab/ha e para habitações coletivas, como no caso, densidade de 300 hab/ha, enquanto a alteração da Gleba “A3”, ressetorizada de setor S9 - Recreativo Urbano e Rural para S8 – Uso Industrial, passou a ser viável além do uso industrial e de logística, lotes mínimos de 1.000 m<sup>2</sup> e frente mínima de 25 metros.

Importante ressaltarmos que no momento da proposição e aprovação da lei complementar, a Lei da APA Estadual se encontrava regulamentada desde 1998, estando a região onde se encontra a gleba classificada como ZRM - Zona de Restrição Moderada, lindeira a ZCH – Zona de Conservação Hídrica (Bacia do Ribeirão Caxambú) e da ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre (Amortecimento da Serra do Japi).

### 3.2.1.3.1. Loteamento fechado Nature Village 1 e Nature Village 2

<b>Tabela 18 – Ficha Resumo Nature Village 1 e Nature Village 2</b>	
Endereço	Avenida José Luis Sereno, Bairro do Eloy Chaves.
Empreendedora	Queiroz Galvão.
Projeto Arquitetônico	Sem Informação.
Área da Gleba	Sem informação.
Área Líquida	Sem informação.
Número de Casas	- Nature Village 1 – 290 unidades habitacionais; - Nature Village 2 – 282 unidades habitacionais. <b>Total:</b> 572 unidades, com população estimada em 2.288.
Tipologias	Unidades Residenciais acabadas, com dois tipos, idênticas nos dois condomínios: - Tipo 1: Unidades de 173 m <sup>2</sup> de área privativa, com 4 dormitórios (2 suítes), terraço com churrasqueira e 4

	<p>vagas para carros;</p> <p>- Tipo 2: Unidades de 120 m<sup>2</sup> de área privativa (1 suíte), “suíte máster” com closet e duas vagas para carros.</p>
Áreas de Lazer	<p>Para ambos: 50.000 m<sup>2</sup> de área de preservação permanente, trilhas ecológicas para caminhadas, “Minifazendinha” com animais, 5 lagos, horta com estufa, árvores frutíferas, piscina adulto com raia de 25 metros, piscina infantil, deck e solarium, “fitness center” com sauna úmida, salão de festas, salão de jogos, quiosques com churrasqueira, playground, quadra esportiva, quadra gramada e equipamentos de ginástica.</p>
Contextualização	 <p><b>Figura 45: Imagem aérea com os empreendimentos resultantes da alteração da legislação da Gleba ‘A1’.</b>  Fonte: Elaborada pelo autor sobre imagem do Google Earth, Abril de 2018.</p>

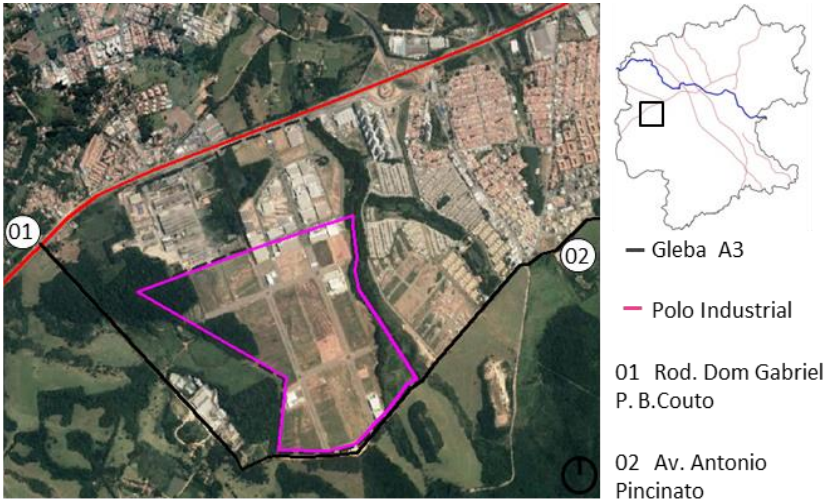
### 3.2.1.3.2. Loteamento fechado Reserva da Ermida

Tabela 19 – Ficha Resumo Reserva Ermida	
Endereço	Avenida Antonio Pincinato, Bairro do Eloy Chaves.
Empreendedora	Rodrigues e Marcondes Empreendimentos e Participações Ltda. e Fundação Antonio e Antonieta

	Cintra Gordinho – FAACG.
Projeto Arquitetônico	Sem informação.
Área da Gleba	Sem informação.
Área Líquida	Sem informação.
Número de Unidades	603 lotes urbanizados (população total estimada em 2.412 pessoas).
Tipologias	Lotes urbanizados, a partir de 250m <sup>2</sup> .
Áreas de Lazer	Duas portarias 24h.
Contextualização	 <p><b>Figura 46: Imagem aérea com o empreendimento resultantes da alteração da legislação da Gleba 'A1'.</b>  Fonte: Elaborada pelo autor sobre imagem do Google Earth, Abril de 2018.</p>

### 3.2.1.3.3. Empreendimento Polo Industrial e Logístico Multivias

Tabela 20 – Ficha Resumo Polo Industrial e Logístico Multivias	
Modelo	Loteamento industrial fechado.
Endereço	Rodovia D. Gabriel Paulino Bueno Couto e Avenida Antônio Pincinato, Bairro do Eloy Chaves.
Empreendedora	PLANEGRAM Construções e Planejamento Ltda.

Projeto Arquitetônico	Sem informação.
Área da Gleba	Sem informação.
Área Líquida	Sem informação.
Número de Lotes	Em torno de 150 lotes.
Tipologias	Lotes Urbanizados com tamanhos a partir de 3.000 e até 50.000 m <sup>2</sup> .
Áreas de Lazer	20.000 m <sup>2</sup> destinados a Centros de Serviços e Conveniência.
Contextualização	 <p><b>Figura 47: Imagem aérea com o empreendimento resultante da alteração da legislação da Gleba 'A3'.</b>  Fonte: Elaborada pelo autor sobre imagem do Google Earth, Abril de 2018.</p>

#### 3.2.1.4. Empreendimento condomínio residencial “Japi Ecovillage”

O empreendimento denominado “Japi Ecovillage” trata-se de um condomínio residencial fechado localizados no bairro Eloy Chaves (Figura 53). Foi implantado em Gleba que sofreu alteração pontual de setorização, de acordo com a lei vigente a época, a Lei nº 2507/81. A lei complementar nº 296/1999 (Ficha nº tal, Capítulo 2), alterou a Setorização (Zoneamento) da gleba pontualmente, anteriormente classificada como setor S9 – Recreativo Urbano e Rural para setor S3 – Uso Residencial.

A Lei foi de iniciativa da Câmara Municipal e foi promulgada pelo prefeito a época, passando a ser permitido com esse ato, o parcelamento da gleba para

fins urbanos e condomínios residenciais com parâmetros que permitem maior número de lotes e residências. A setorização original da gleba, setor S9 – Recreativo Urbano e Rural, permitia unidades mínimas de 5.000 m<sup>2</sup> e frente mínima de 40 metros. Com a alteração para Setor S3 – Residencial, passou a ser permitido para loteamentos urbanos lotes mínimos de 250 m<sup>2</sup> com frente mínima de 10 metros e densidade de 100 a 180 hab/ha e para habitações coletivas, como no caso, densidade de 300 hab/há

Importante ressaltarmos que no momento da proposição e aprovação da lei complementar, a Lei da APA Estadual se encontrava regulamentada desde 1998, estando a região onde se encontra a gleba classificada como ZRM - Zona de Restrição Moderada, lindeira a ZCH – Zona de Conservação Hídrica (Bacia do Ribeirão Caxambú) e da ZCVS – Zona de Conservação da Vida Silvestre (Amortecimento da Serra do Japi).

<b>Tabela 21 – Ficha Resumo Empreendimento “Japi Ecovillage”</b>	
Endereço	Av. Antonio Pincinato, Bairro Eloy Chaves.
Empreendedora	Muller Empreendimentos.
Projeto Arquitetônico	Sem informação.
Área da Gleba	155.398,00 m <sup>2</sup> .
Área Líquida	Sem informação.
Número de Casas	252 casas.
Tipologias	Residências unifamiliares, com 3 dormitórios e 120 m <sup>2</sup> de área construída.
Áreas de Lazer	Área verde privativa de 44.000 m <sup>2</sup> , com lagos, nascentes e árvores frutíferas, peixes e animais silvestres, trilhas ecológicas para caminhadas, quadra de futsal, campo de futebol, quadra de vôlei de areia, quadra de tênis e piscinas.



### 3.2.1.5. Empreendimento “Reserva da Mata”

O empreendimento denominado “Reserva da Mata” situa-se no bairro do Currupira e trata-se de loteamento residencial fechado (Figura 54). Foi implantado em Gleba que foi incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor de 2012. A região onde situa-se a gleba estava classificada como zona legalmente rural, inserida na Macrozona de Conservação Rural, de acordo com o Plano Diretor de 2004 (Lei nº 415/2004) e na Zona de Conservação do Rio Capivari, pela Lei de Zoneamento (Lei nº 416/2004).

A partir da aprovação do Plano Diretor de 2012, com a inclusão da região na zona legalmente urbana, passa-se a ser permitido o adensamento urbano através do parcelamento do solo e usos tipicamente urbanos, como condomínios residenciais e usos comerciais e de serviços diversos. A Lei de Zoneamento (Lei nº 416/2004), que acompanhou o Plano Diretor, classificou a região inserida no perímetro urbano como ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade e ZCA – Zona de Conservação Ambiental.

A gleba que originou o loteamento em questão foi classificada como ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade, passando a serem permitidos os seguintes parâmetros, de acordo com a Lei de Zoneamento (Lei nº 416/2004):

I - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha, lote mínimo de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros).

Embora os parâmetros definidos pela lei de zoneamento sejam os citados, principalmente o tamanho mínimo dos lotes, observa-se que o loteamento em questão foi aprovado com lotes menores, de 150 m<sup>2</sup>, como sendo de interesse social.

A redução do tamanho mínimo dos lotes foi viabilizada em função do empreendedor se utilizar do Capítulo VII da Lei nº 7.858/2012, que permite parceria com o poder público para implantação de Habitação de Interesse Social, transcrito abaixo:

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO INTERESSE SOCIAL**

#### **Seção I - Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada**

Art. 134. Aos empreendimentos habitacionais individuais ou coletivos, horizontal ou vertical, executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS serão declarados de interesse social, podendo ser atribuída densidade líquida superior a definida no art. 63.

Parágrafo único. A densidade líquida poderá ser aumentada até o limite máximo de 20% definidos para a zona onde se situe o imóvel.

Art. 135. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) serão considerados de interesse social e deverão ser executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS.

Art. 136. Os projetos enquadrados nos arts. 133 e 134 integram a Zona de Interesse Público (ZIP).

Art. 137. Em qualquer imóvel da macrozona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), será permitido o loteamento ou conjunto de edificações com área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), desde que sejam atendidas as seguintes condições:

I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para, prioritariamente, o atendimento da demanda da população de baixa renda;

II - lote ou gleba com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;



III - prova de atendimento à população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente; (Lei nº 7.858/2012) **75**

IV - existência de demanda por lotes ou habitações de interesse social na região.

Art. 138. A proposta de realização de conjunto de edificações ou parcelamento do solo de interesse social deverá ser apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e aprovada pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 2º. O preço equivalente será determinado como segue:

I – lotes: o custo do metro quadrado será o valor de mercado antes da implantação do loteamento;

II – edificações: o custo do metro quadrado será o Custo Unitário Básico – CUB, definido mensalmente pelo Sindicato da Construção do Estado de São Paulo – SINDUSCON.

§ 3º. A Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses, após o registro que outorga condições a comercialização dos lotes ou unidades autônomas ofertados pelo empreendedor.

§ 4º. Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.

§ 5º. O interessado poderá propor a realização de conjunto de edificação ou parcelamento do solo de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º. Os usos permitidos para os lotes oriundos de parcelamentos do solo de interesse social são os definidos na tabela II do anexo II desta Lei.

§ 7º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), enquadrados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 139. No parcelamento do solo e nos empreendimentos condominiais aplicam-se os procedimentos e condições gerais definidos nesta norma.

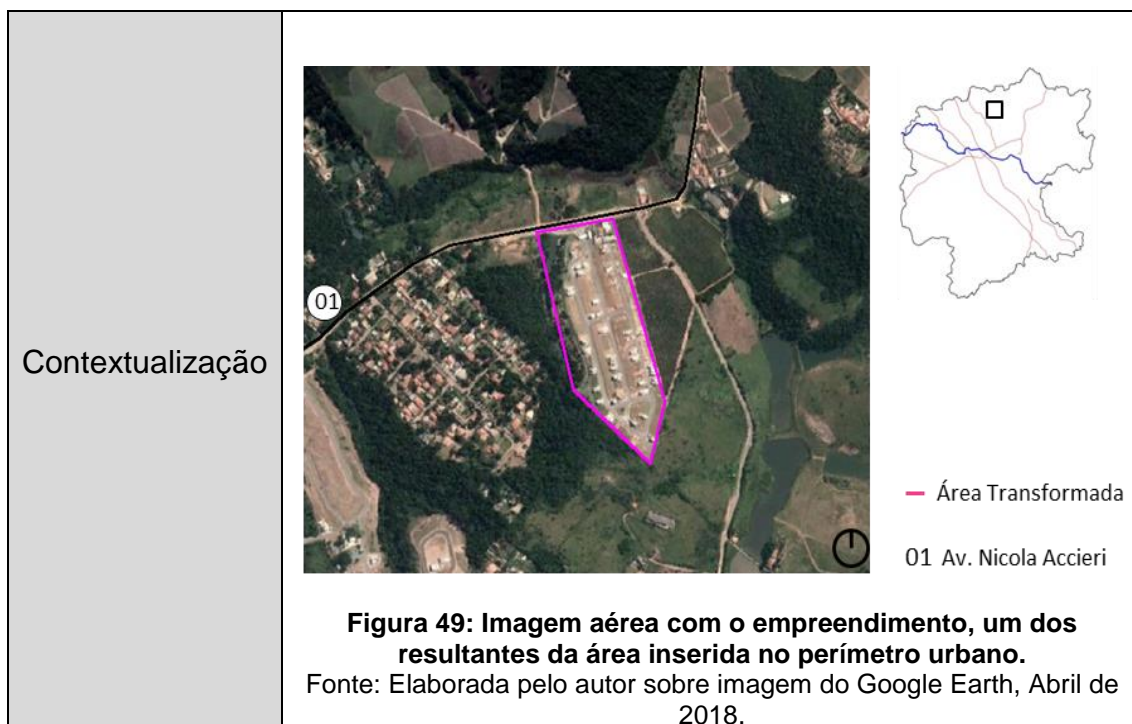
Art. 140. No parcelamento do solo deverá ser destinado 5% (cinco por cento) dos lotes para uso estritamente em atividade comercial, cabendo ao empreendedor compor um núcleo de comércio e serviço.

O empreendimento foi aprovado como sendo de interesse social na modalidade fechado. No Termo de Parceria firmado entre a empresa empreendedora e a FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social, 48 lotes seriam ofertados a FUMAS para serem comercializados a famílias com renda mensal até 3 salários mínimos. Posteriormente, o Termo de Parceria foi substituído por Termo de Re-Ratificação, onde a empresa empreendedora se compromete a construir 48 apartamentos de aproximadamente 44,00 m<sup>2</sup>, em

outro imóvel, em substituição aos 48 lotes, considerando que provavelmente a população futura moradora desses, destinados a população com renda de até 3 salários mínimos não teria condições de arcar com os custos de taxa condominial, já que trata-se de loteamento fechado.

Importante ressaltarmos que no momento da aprovação do Plano Diretor e inclusão da área no perímetro urbano, a Lei da APA Estadual se encontrava regulamentada desde 1998 e a região onde se encontra a gleba classificada como ZCH - Zona de Conservação Hídrica da bacia do Rio Capivari.

<b>Tabela 22 – Ficha Resumo Empreendimento “Reserva da Mata”</b>	
Modelo	Loteamento residencial fechado.
Endereço	Av. Nicola Accieri, Bairro do Currupira.
Empreendedora	Área Loteamentos.
Projeto Arquitetônico	Sem informação.
Área da Gleba	Sem informação.
Área Líquida	Sem informação.
Número de Lotes	314 lotes.
Tipologias	Lotes Urbanizados de 150 m <sup>2</sup> .
Áreas de Lazer	3 lagos, deck com vista para os lagos, trilha para caminhada, playground, salão de festas e portaria 24 h.



### 3.2.1.6. Empreendimento “Bella Vittá”

O empreendimento denominado “Bella Vittá” trata-se de um loteamento residencial fechado localizados no bairro do Curupira (Figuras 50 e 51). Foi implantado em Gleba que foi incluída no perímetro urbano e sofreu alteração pontual de setorização, de acordo com as leis vigentes a época, o Plano Diretor( Lei nº 224/2004) e a Lei nº 2507/81. A lei complementar nº 393/2004 (Ficha nº tal, Capítulo 2), incluiu a gleba anteriormente situada na Macrozona Rural na Macrozona Urbana e alterou a Setorização (Zoneamento) da gleba pontualmente, anteriormente classificada como setor S9 – Recreativo Urbano e Rural para setor S3 – Uso Residencial.

A Lei, que foi de iniciativa da Câmara Municipal, foi vetada pelo prefeito, porém promulgada pela Câmara, a qual rejeitou o veto do prefeito. Com a promulgação, passou a ser permitido o parcelamento da gleba para fins urbanos e condomínios residenciais. Com a inclusão da gleba no perímetro urbano e a alteração para Setor S2 – Estritamente Residencial, passou a serem permitidos loteamentos urbanos com lotes mínimos de 300 m<sup>2</sup> e frente mínima de 12 metros e densidade de 50 a 120 hab/ha.

Importante ressaltarmos que no momento da proposição e aprovação da lei complementar, a Lei da APA Estadual se encontrava regulamentada desde 1998, estando a região onde se encontra a gleba classificada como ZCH - Zona de Conservação Hídrica da Bacia do Rio Capivari.

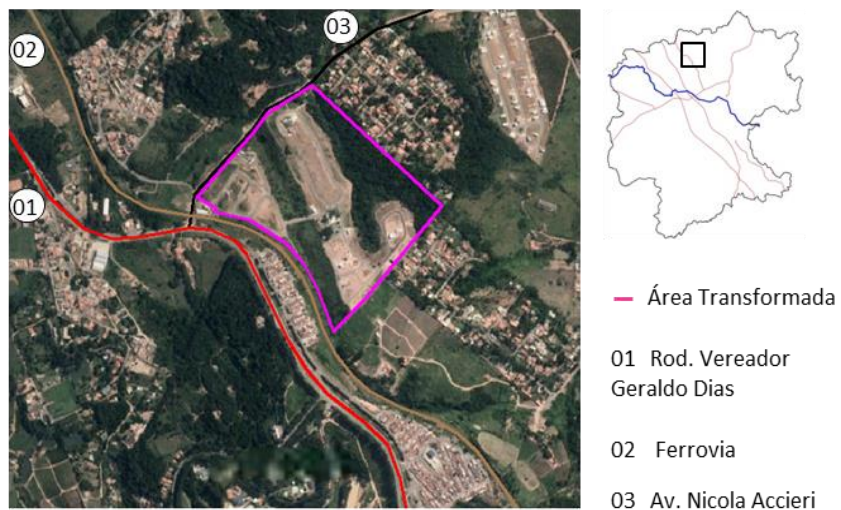


**Figura 50 – Imagem do loteamento fechado Bella Vittá, na paisagem.**

Fonte: Acervo do autor, 2018.

<b>Tabela 23 – Ficha Resumo Empreendimento “Bella Vittá”</b>	
Modelo	Loteamento residencial fechado.
Endereço	Av. Nicola Accieri, Bairro do Currupira.
Empreendedora	Scopel Desenvolvimento Urbano.
Projeto Arquitetônico	Sem informação.
Área da Gleba	381.400,00 m <sup>2</sup>
Área Líquida	Sem informação.
Número de Lotes	241 lotes.
Tipologias	Lotes Urbanizados de 300 m <sup>2</sup> .
Áreas de Lazer	Quadra de tênis, sede social, 2 quiosques, playground, piscina adulto e infantil, circuito de caminhada, pergolado, quadra poliesportiva e 3 praças temáticas.

Contextualização



**Figura 51: Imagem Área da gleba objeto de inclusão no perímetro urbano pela Lei Complementar nº 393/2004 e do loteamento resultante da alteração.**

Fonte: Elaborada pelo autor sobre base do Google Earth.

#### 4. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A partir do presente capítulo da dissertação, passo a refletir sobre os resultados da pesquisa e os reflexos no território do processo de expansão urbana descrito até o momento.

Um dos mais claros reflexos é a urbanização fragmentada e dispersa favorecida pelo contínuo e crescente processo de esgarçamento do perímetro urbano. A desproporcional área legalmente urbana quando comparada à urbanização real, favorece o surgimento de empreendimentos residenciais, como os loteamentos fechados e condomínios residenciais no espaço periférico ao centro principal, geralmente em descontinuidade com o tecido urbano. É perceptível como o fenômeno da dispersão estabelece uma redefinição das relações entre centro e periferia no município, a partir do surgimento desses novos empreendimentos, principalmente os residenciais. A partir dessa afirmação, passo a apresentar os resultados da pesquisa sobre a legislação urbanística municipal, mais especificamente de que modo o poder público através dela, contribuiu com o processo de ocupação da periferia pelas tipologias citadas.

Uma consequência, diretamente relacionada as novas práticas urbanas presentes nas periferias, é a acentuação da segregação socioespacial. Essas novas práticas de produção do espaço urbano são de promoção do setor imobiliário, mas favorecidas pelo poder público através da legislação municipal, que os viabilizam, e também através de investimentos públicos em infraestrutura urbana, que os valorizam.

Procuro associar esse processo de acentuação da segregação socioespacial a pesquisas desenvolvidas sobre o processo em cidades consideradas médias, com características similares as de Jundiaí, no estado de São Paulo.

Também, passo a analisar através de mapeamento com foto aérea, evidências desse processo de ocupação do solo em regiões periféricas ao centro de Jundiaí, caracterizadas como novos vetores de crescimento, como os bairros do Medeiros, Eloy Chaves, Currupira e região do Bairro do Caxambú, bairros esses situados em bacias hidrográficas importantes ao sistema de

abastecimento público de Jundiaí e da região, e situados na zona de amortecimento da Serra do Japi.

Finalizo o capítulo 4 refletindo sobre questões colocadas no livro “Urban Fortunes: The Political Economy of Place”, dos autores estadunidenses John R. Logan e Harvey L. Molotch, principalmente em seu terceiro capítulo, que traz a teoria da “Máquina de Crescimento” e que sobre a qual dissertou João Sette Whitaker Ferreira em seu livro “O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano”, visando explicar as origens do processo de produção do espaço urbano ocorrida no município de São Paulo e questões contemporâneas a respeito dessa.

Procuro associar a teoria ao processo de expansão urbana do município de Jundiaí, por entender que as características que marcam a teoria encontram-se presentes também no processo em pesquisa, principalmente no que se refere a participação da gestão pública na valorização das terras urbanas e no beneficiamento ao setor privado.

#### **4.1. A urbanização dispersa e a segregação socioespacial em Jundiaí: a caracterização das novas práticas de produção do espaço urbano nas periferias do município.**

Conforme demonstrado no Capítulo 2, onde apresentamos os resultados da pesquisa sobre as principais Leis municipais urbanísticas e ambientais de Jundiaí, a partir da década de 1980 uma série de Leis complementares e as próprias revisões dos Planos Diretores promoveram grande ampliação do perímetro urbano, em claro descompasso com o crescimento real do município.

Esse progressivo processo de ampliação do perímetro urbano favoreceu o surgimento no município do fenômeno da ocupação urbana dispersa, caracterizada pelo deslocamento de atividades urbanas para as áreas periféricas ao centro do município, notadamente, predominando bairros residenciais de classes média e alta, em muitos casos, fechados.

A dispersão urbana observada se dá na escala do tecido urbano, que segundo Reis (2006), é a escala na qual se definem as relações físicas e jurídicas entre espaços públicos e espaços privados, em que se definem as ruas, praças, as quadras e lotes, a propriedade ou posse do espaço urbano. De acordo com o autor, a dispersão urbana pode ser caracterizada de várias maneiras. No caso do município em estudo, podemos caracterizá-la pelo processo contínuo e crescente de ampliação do perímetro urbano e pelas mudanças no deslocamento diário dentro da Aglomeração Urbana de Jundiaí e entre as Regiões Metropolitanas de São Paulo (RMSP) e Campinas (RMC). A ocupação dispersa no território pode ser caracterizada também pelo surgimento de empreendimentos de grande porte, predominantemente destinados aos usos industriais e de logística, por iniciativa do capital privado, implantados a partir da década de 1980 e situados em sua maioria ao longo das rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli, no sentido do município de Itupeva. Mas principalmente, pelos usos habitacionais que adotam formas condominiais a partir dessa década, mas com mais intensidades a partir da década de 1990.

A dispersão urbana observada em Jundiaí pode ser justificada em função dos ajustes que vem sendo promovidos no âmbito do capitalismo internacional (SPOSITO, 2002). De acordo com a autora, em cidades do Estado de São Paulo a redefinição da divisão regional do trabalho é acompanhada por seu processo de reestruturação urbana.

Os loteamentos fechados e condomínios horizontais e verticais fazem parte dessa nova lógica de produção do espaço das cidades e são elementos que contribuem para a redefinição da ordem centro e periferia, principalmente em cidades consideradas médias<sup>16</sup>, no estado de São Paulo, contribuindo também para a geração e agravamento da segregação socioespacial. A acentuação da segregação socioespacial que vem sendo observada principalmente nas periferias do município, onde coexistem os loteamentos fechados e condomínios residenciais de alto padrão com conjuntos residenciais populares, assentamentos precários e loteamentos irregulares, é consequência desse

---

<sup>16</sup> Considera-se cidades médias as com contingentes demográficos entre 200 e 500 mil habitantes (SPOSITO, 2007).



processo, o qual é não apenas incentivado, mas também promovido pela gestão pública municipal.

A redefinição da relação espacial entre centro e periferia no município de Jundiaí passa a ser analisada a partir deste capítulo, como reflexo do processo de produção do espaço urbano ao longo de décadas passadas e por meio da legislação urbanística.

O surgimento de novos empreendimentos imobiliários no município de Jundiaí reflete um movimento de crescimento que se observa em cidades médias do estado de São Paulo e estudos tem demonstrado o papel crescente dessas novas iniciativas que vem promovendo a redefinição das formas de habitar o espaço urbano, por meio da implantação de loteamentos fechados e condomínios residenciais horizontais e verticais nas periferias mas também ao longo de eixos rodoviários de conexão regional.

Segundo Sposito (2007), pesquisas em cidades como Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Sorocaba, Marília, São Carlos, entre outros, auxiliaram a verificação de particularidades relativas à implantação de tipologias como as citadas nas cidades paulistas de porte médio, quando comparadas com as metrópoles.

A autora considera principalmente três particularidades observadas nessas cidades, sendo como primeira, o preço das terras urbanas, considerados mais baixos que nas metrópoles muito em função do estoque disponível. No caso de Jundiaí, o grande estoque de áreas urbanizáveis é resultado das seguidas alterações da legislação municipal, as quais sempre ampliaram o perímetro urbano, conforme demonstrado no Capítulo 2 da dissertação.

Uma segunda particularidade refere-se ao uso do tempo cotidiano e do espaço urbano. O porte dessas cidades permite menores deslocamentos e os sistemas de circulação são menos densamente utilizados em sua grande parte, facilitando o acesso ao conjunto da cidade, mesmo estando esses empreendimentos situados em localizações periféricas, como ocorre em sua maioria.

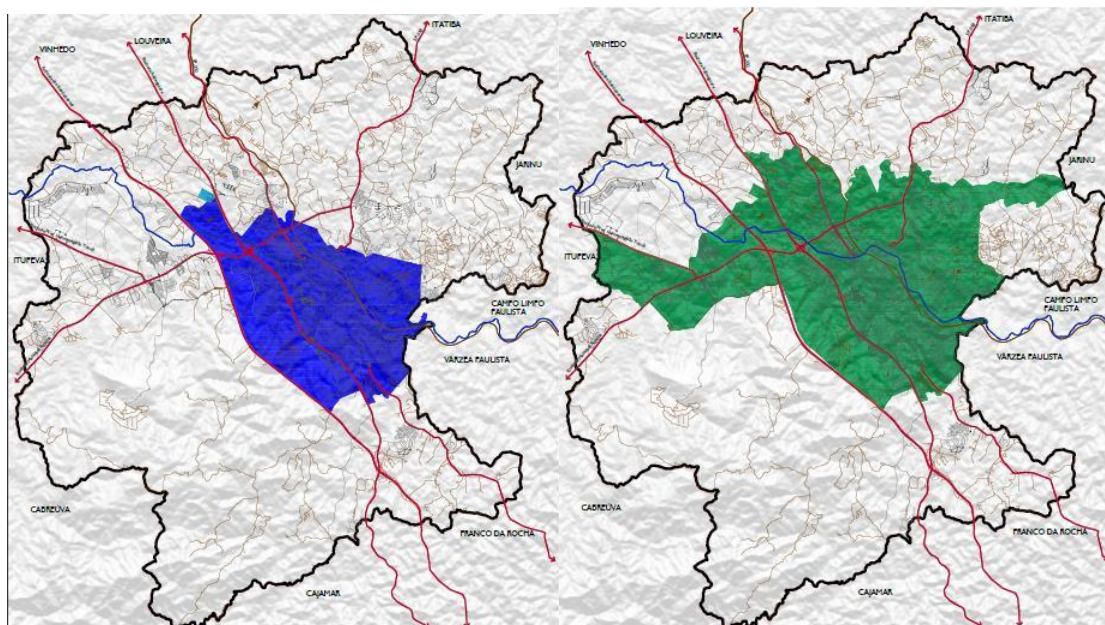
Em terceiro, segundo a autora, está o fato de diferentes sujeitos sociais envolvidos com os interesses que envolvem a produção de empreendimentos como os em questão possuírem relação de proximidade, frequentarem os mesmos ambientes e muitas vezes morarem nos mesmos empreendimentos com tais características. Entre eles, proprietários fundiários, incorporadores e membros dos poderes executivos e legislativos.

Isso favorece e facilita a alteração da legislação urbanística municipal, visando o estoque de áreas legalmente urbanas por parte de proprietários, a legitimação da implantação de loteamentos e condomínios fechados em locais inapropriado, promovendo a ampliação do perímetro urbano e aumentando o estoque de áreas passíveis de urbanização. No caso de Jundiaí, a implantação desses empreendimentos em sua maioria está se dando em áreas de bacias hidrográficas que são importantes para o abastecimento público de Jundiaí e de municípios da região, consideradas como Zonas de Conservação Hídrica pela Lei da APA estadual, assim como em áreas de amortecimento da Serra do Japi. Essa associação entre os agentes da gestão pública, proprietários fundiários e agentes do mercado, que viabilizam esses empreendimentos em locais onde não deveriam estar será melhor explorada no subcapítulo 4.3.

#### **4.2. Redefinição das relações entre centro e periferia no território de Jundiaí**

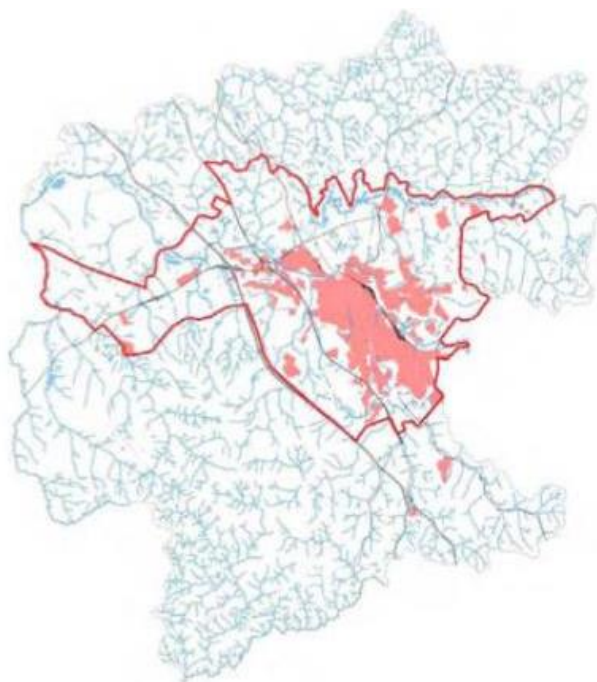
A redefinição das relações entre centro e periferia tem se dado em cidades do estado de São Paulo, com o aparecimento dos novos empreendimentos comerciais, de serviço e principalmente residenciais destinados a população de média e altas rendas, situados em áreas distantes ao centro principal ou das principais centralidades, conforme descrevemos. Em Jundiaí o processo também tem ocorrido dessa maneira. Os primeiros anos da década de 1980 marcam o início da redefinição entre as relações entre o centro tradicional do município e sua periferia. Até o início dessa década, as relações espaciais intra-urbanas no município articulavam-se em torno de um centro principal, onde originou-se a cidade, referência em termos de concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços e um centro secundário, surgido após a metade do século XIX, no entorno da estação ferroviária, no bairro Vila

Arens (PEREIRA, 2016). Apenas se encontravam desarticulados do centro loteamentos destinados a população de mais baixa renda, como os promovidos pelo Banco Nacional de Habitação - BNH, por exemplo. A partir daí, mais especificamente a partir da Lei 2.507/1981, passou-se a observar uma multiplicação de áreas onde concentram-se essas tipologias de ocupação, sobretudo os loteamentos fechados. A referida lei municipal legitimou esses empreendimentos e os locais onde passaram a ser implantados, através da significativa ampliação do perímetro urbano e pela primeira vez foi rompida a coerência da ampliação urbana de forma contínua ao tecido urbano (Figuras 48 e 49).



**Figura 52: Áreas legalmente urbanas do Município de Jundiaí nos anos de 1973 e 1981 respectivamente.**

Fonte: <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas>, 2014.



**Figura 53: Comparativo entre o perímetro urbano (1980) e a área urbanizada (1983)**

Fonte: Fanelli, 2014

A periferia no município de Jundiaí vinha sendo ocupada, a partir da década de 1970, por conjuntos habitacionais e loteamentos populares promovidos pelo BNH e pela gestão pública municipal. Também por ocupações irregulares e ilegais caracterizadas pela ausência de infraestrutura urbana principalmente na zona rural, por iniciativa da parcela da população que não conseguia acesso a moradia por falta de condições econômicas para aquisição nos conjuntos habitacionais e loteamentos promovidos pela gestão pública, tampouco melhor localizadas com relação ao centro de Jundiaí. Soma-se a isso, a notável ineficácia da política pública habitacional e ausência de soluções pela gestão pública para ofertar moradia à população de mais baixa renda. O início dessa década marca também o surgimento das três primeiras favelas na cidade (PIMENTA, 2012).

A partir da década de 1980 a periferia iniciou um processo de transformação no que se refere às ocupações urbanas. Passou-se a encontrar, distante do centro, usos diversos com localização esparsa e novas centralidades comerciais e de serviços ao longo de rodovias, como o bairro Eloy Chaves. Também, loteamentos residenciais de médio e alto padrão, geralmente fechados promovidos pela iniciativa privada assim como, loteamentos e conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público destinados à população

de baixa renda e vinculados a programas habitacionais. Esses empreendimentos públicos visavam a diminuição do déficit habitacional e ao reassentamento de famílias removidas em projetos de urbanização de favelas. A coexistência desses empreendimentos em uma mesma região, caracterizavam uma pluralidade de práticas socioespaciais, o que poderia ser um fator positivo, porém em função da localização e das características tipológicas passou cada vez mais a favorecer a segregação socioespacial.

A significativa ampliação do perímetro urbano pela lei de 1981 favoreceu a implantação de empreendimentos de forma esparsa e definida pelos proprietários de terras e empreendedores, oferecendo liberdade para que o mercado imobiliário definisse a localização dos empreendimentos, em detrimento de estudos técnicos que definiram vetores de crescimento apoiados principalmente nas características do meio físico, estabelecendo restrições ao uso e ocupação em áreas de proteção dos mananciais de abastecimento ou nas Serras do Japi e dos Cristais e entorno das mesmas (Figura 38). Essas localizações geraram a fragmentação do território, induzida principalmente pelas características da localização e pela facilidade de conexão com as metrópoles mais próximas.

A facilidade de conexão com os demais municípios pertencentes a Macrometrópole Paulista, propiciada pelas rodovias que cortam o território, tornam as áreas próximas a elas atraentes para novos empreendimentos, não apenas de alto padrão (FANELLI, 2014). A forte relação entre as cidades que compõem a Aglomeração Urbana de Jundiaí (AUJ) e a Macrometrópole Paulista, favorece cada vez mais mudanças na paisagem urbana de Jundiaí, por meio da expansão da cidade no sentido das rodovias e de áreas com características paisagísticas que remetem à natureza, com destaque as áreas no entorno da Serra do Japi e situadas nas bacias dos rios Caxambú, Capivari e Jundiaí-Mirim.

#### **4.2.1. Análise da reestruturação intra-urbana a partir da caracterização da ocupação urbana na periferia de Jundiaí.**

A partir da década de 1980, como vimos, passam a ser implantados em áreas rurais ou locais antes ocupados por assentamentos urbanos mais precários e empreendimentos destinados às classes mais baixas, bairros fechados destinados às classes médias e altas. Processo esse que ao longo das décadas se acentuou, reafirmando a diversificação dos espaços e das práticas urbanas que compõem e caracterizam as áreas mais distantes do centro principal no município de Jundiaí. Conforme se ampliam essas dinâmicas, ampliam-se também as áreas suburbanas, tornando as periferias mais extensas, avançando sobre as áreas rurais inseridas em bacias hidrográficas importantes para o abastecimento público do município e da região e abrindo novas frentes de negócio para o setor imobiliário em áreas de proteção ambiental. Essas novas frentes de expansão demandam e são sempre favorecidas pela ampliação das conexões entre elas através de novas vias, empreendidas pelo poder público, o qual contribui com proprietários e empreendedores na valorização de seus empreendimentos e das terras situadas ao longo das mesmas, pressionando cada vez mais a ampliação do perímetro urbano.

Essa dinâmica de produção do espaço urbano periférico se repete definindo novos vetores de expansão.

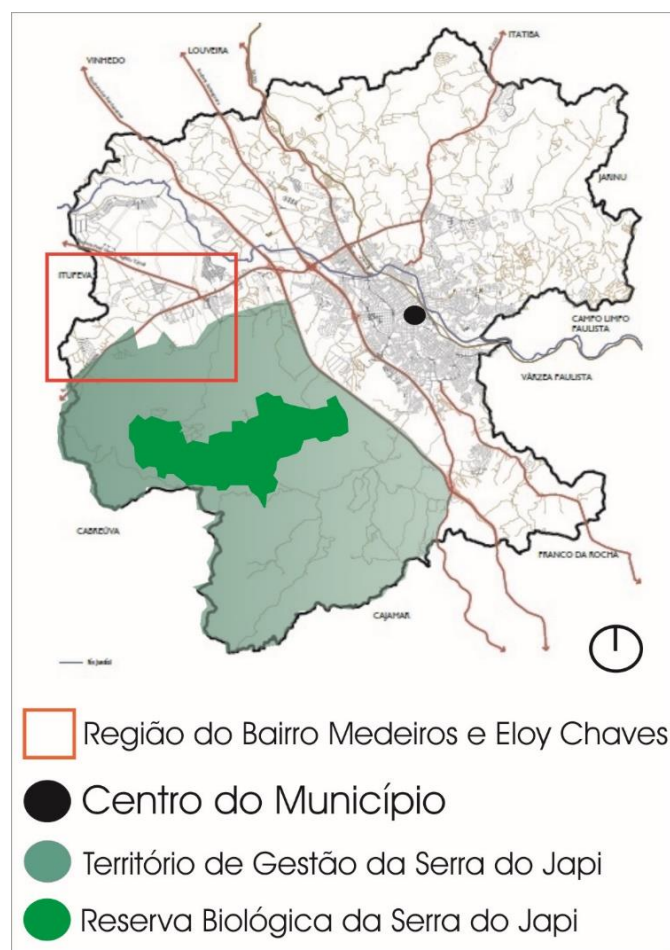
A partir deste ponto, passamos a caracterizar a ocupação urbana que vem alterando a ordem centro e periferia do município e os principais vetores de crescimento gerados por essa lógica, destacando as regiões abrangidas pelos bairros do Medeiros, Eloy Chaves, Currupira e Caxambú. Poderíamos ainda incluir os estudos em outros vetores de crescimento que se destacaram no que se refere ao adensamento intraurbano, como a região abrangida pela bacia do córrego da Estiva ou a região do bairro Santa Gertrudes, ao sul do município, porém definimos como prioritários os primeiramente citados, por considerarmos que são os processos de urbanização por expansão do perímetro urbano os que mais conflitam ou contrastam com as regiões onde se inserem, devido às características físicas e diretrizes de proteção ambiental.

#### 4.2.1.1. Características da ocupação urbana dos bairros do Medeiros, Eloy Chaves, Currupira e Caxambú

##### A região do bairro do Medeiros

O bairro do Medeiros situa-se no vetor oeste do município, delimitado pelas rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e Vice Prefeito Hermenegildo Tonolli e possui área de 780,11 hectares <sup>17</sup>.

Os principais acessos a região se dão através das citadas rodovias. Por estar bastante distante do centro original do município (Figura 54), a principal referência de centralidade é o bairro do Eloy Chaves.



**Figura 54: Mapa do município de Jundiá demarcados o seu centro, a região dos bairros do Medeiros e Eloy Chaves e o Território de gestão da Serra do Japi.**

Fonte: elaborado por DEMACAMP, modificado pelo autor, disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, 2018.

<sup>17</sup> Informação da Prefeitura Municipal de Jundiá. Disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/publicacoes-da-smpma/conheca-seu-bairro/>

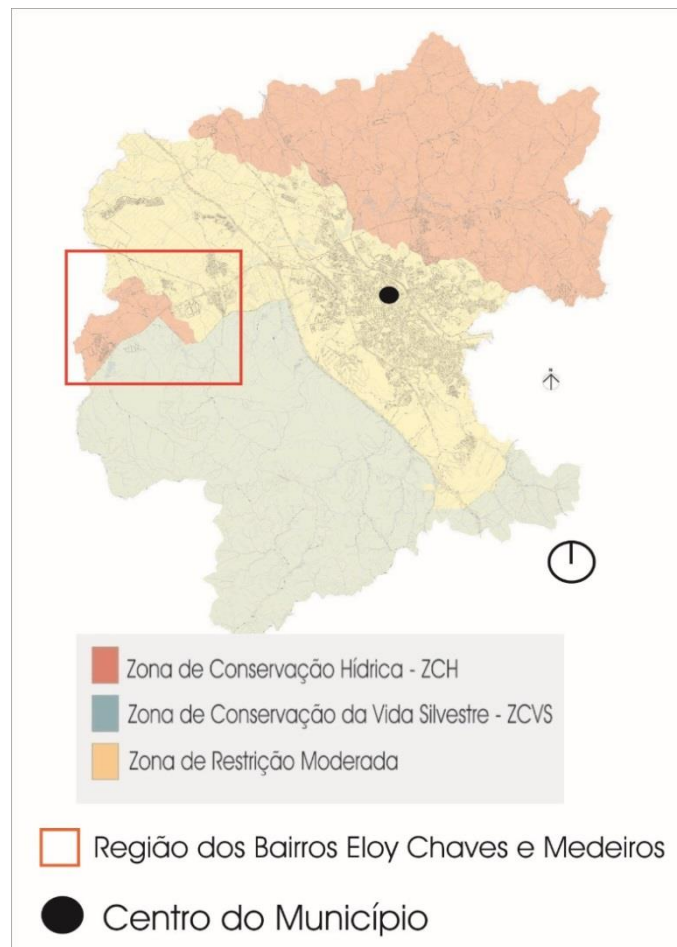
O bairro está localizado também no entorno imediato da Serra do Japi, a qual está diretamente relacionada à paisagem da região e é um dos principais atrativos aos novos empreendimentos imobiliários (Figura 54).

A maior parte de seu território encontra-se dentro da sub-bacia hidrográfica do ribeirão Caxambú, um dos mais importantes e potenciais mananciais de abastecimento público do município e região. Por esse motivo, essa porção foi classificada como ZCH - Zona de Conservação Hídrica, pela Lei da APA (Lei Estadual nº 4095/1984), regulamentada pelo Decreto Estadual nº 43.284/1998, o qual estabeleceu o zoneamento ambiental (Figura 55)<sup>18</sup>. A Zona de Conservação Hídrica destina-se à proteção e conservação da quantidade e qualidade dos recursos hídricos superficiais utilizados para o abastecimento público, de Jundiaí e da região. O ribeirão Caxambú também é divisa de município com Itupeva, a oeste.

---

<sup>18</sup> Destacamos que há divergência entre a configuração da área classificada como ZCH – Zona de Conservação Hídrica da bacia do Ribeirão Caxambú e a área real geográfica da referida bacia (ver anexo I do Plano Diretor Participativo de Jundiaí, Lei nº 8683/2016).

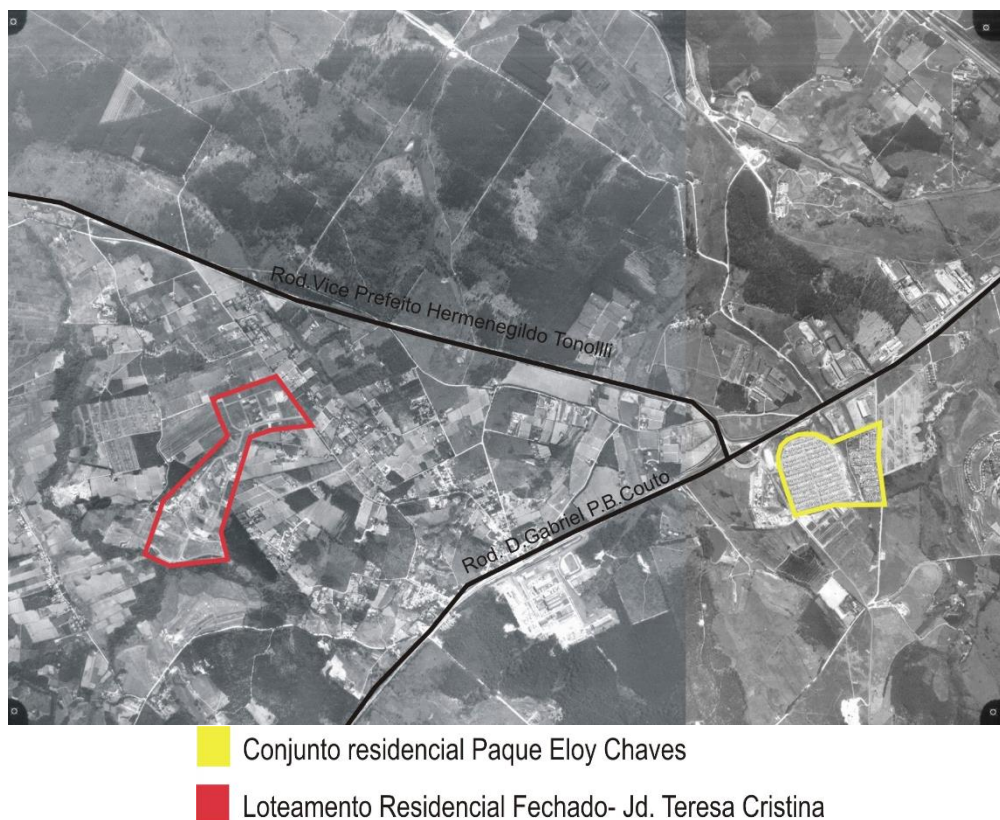




**Figura 55: APA Jundiá demarcados o seu centro e a região do bairro do Medeiros e Eloy Chaves.**

Fonte: Disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificado pelo autor, 2018.

A ocupação da região no início da década de 1980, de acordo com levantamento aerofotogramétrico de 1983 era mínima, predominando grandes áreas vazias rurais, parte delas com produção agrícola, chácaras de recreio e um início de ocupação por galpões industriais ao longo da rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e no entroncamento das rodovias Anhanguera e Bandeirantes (Figura 52). Nota-se na figura que também já se encontra nessa época implantado o conjunto residencial popular Parque Eloy Chaves, isolado, distante do centro do município e de qualquer outra centralidade, e ocupado por residências sobrepostas. Destaca-se também o início da implantação do primeiro loteamento urbano fechado na região do Medeiros, o residencial Teresa Cristina.



**Figura 56: Aerofotogramétrico de Jundiá – Região do Bairro do Medeiros, ano de 1983.**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre aerofotogramétrico fornecido pela Prefeitura de Jundiá, secretaria de planejamento e meio-ambiente, 2018.

A presença do primeiro loteamento urbano fechado e de um dos primeiros residenciais populares nessa região do Vetor Oeste do município, assim como o início da ocupação do leito férreo da ferrovia Sorocabana, configurando a favela do Varjão (hoje Novo Horizonte), a partir de meados dos anos de 1980, são evidências do início da consolidação da segregação socioespacial no território de Jundiá. Segundo Baltrusis e D'Ottaviano (2009), embora sejam fenômenos distintos, essas formas de moradia representam os extremos da desigualdade socio territorial existentes no contexto urbano. A implantação do primeiro loteamento fechado de alto padrão na região também marca o início do processo de redefinição da ordem centro e periferia no Município.

A Lei nº 2.507/81 como já demonstrado na pesquisa, incluiu grande parte da região do bairro do Medeiros na zona urbana. Também, classificou essa porção da zona urbana com zoneamento (Setorização, nos termos da Lei), onde predominava o Setor S9 – Recreativo, mas também continha os setores S1 –

Estritamente Residencial, S5 – Residencial Popular e S2 – Estritamente Residencial. A Setorização predominante (S9 – Recreativo) previa uma ocupação de baixa densidade e permitia como parâmetro para parcelamento do solo, lote mínimo de 5.000 (cinco mil) metros quadrados, com frente mínima de 40 (quarenta) metros (sub capítulo 2.1.2). Ou seja, a maior parte da área do bairro do Medeiros inserida no perímetro urbano, embora viabilizasse parcelamentos do solo urbanos, por estar classificada como setor S9 previa a manutenção das características predominantes de ocupação, pautada pela baixa densidade populacional e grandes áreas permeáveis. Na porção do bairro setorizado como S1 – Estritamente Residencial, encontrava-se a gleba onde poucos anos depois foi implantado o loteamento fechado Jardim Teresa Cristina, já citado. Observa-se também que as áreas no entorno do loteamento também receberam a mesma classificação, passando a viabilizar a implantação de novos loteamentos residenciais, já com uma densidade mais alta, considerando que permitia no processo de parcelamento do solo, lotes mínimos de 1.000 metros quadrados, com frente mínima de 20 (vinte) metros. A setorização dessa região ainda trazia glebas setorizadas como Setor S2- Estritamente Residencial, permitindo lotes mínimos de 300 m<sup>2</sup> e S5 – Residencial Popular, permitindo empreendimentos com maior densidade populacional, entre 200 e 500 hab/ha e lotes mínimos de 126 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5,0 metros. Posteriormente, parte da área com essa setorização foi parcelada, tendo como resultado parte do residencial destinado à população de renda mais baixa, hoje conhecido como Jardim Sarapiranga, implantado nas proximidades do Jardim Teresa Cristina. Importante destacar que no ano de 2003, uma alteração pontual da legislação alterou a setorização de área adjacente ao residencial, passando de Setor S9 – Uso Recreacional, para Setor S5 – Residencial Popular, viabilizando a ampliação do residencial (Sub Capítulo 2.1.4.2, item 6).

A aprovação do Plano Diretor de 2004 (Lei Complementar nº 415/2004), como já vimos no Capítulo 2 promoveu significativa ampliação do perímetro urbano, acrescentando aproximadamente 15 milhões de metros quadrados de áreas rurais a área legalmente urbana (Figura 33 e Quadro 1). Acompanhando a lei do Plano Diretor (LC 415/2004), a Lei Complementar nº 416/2004 instituiu o

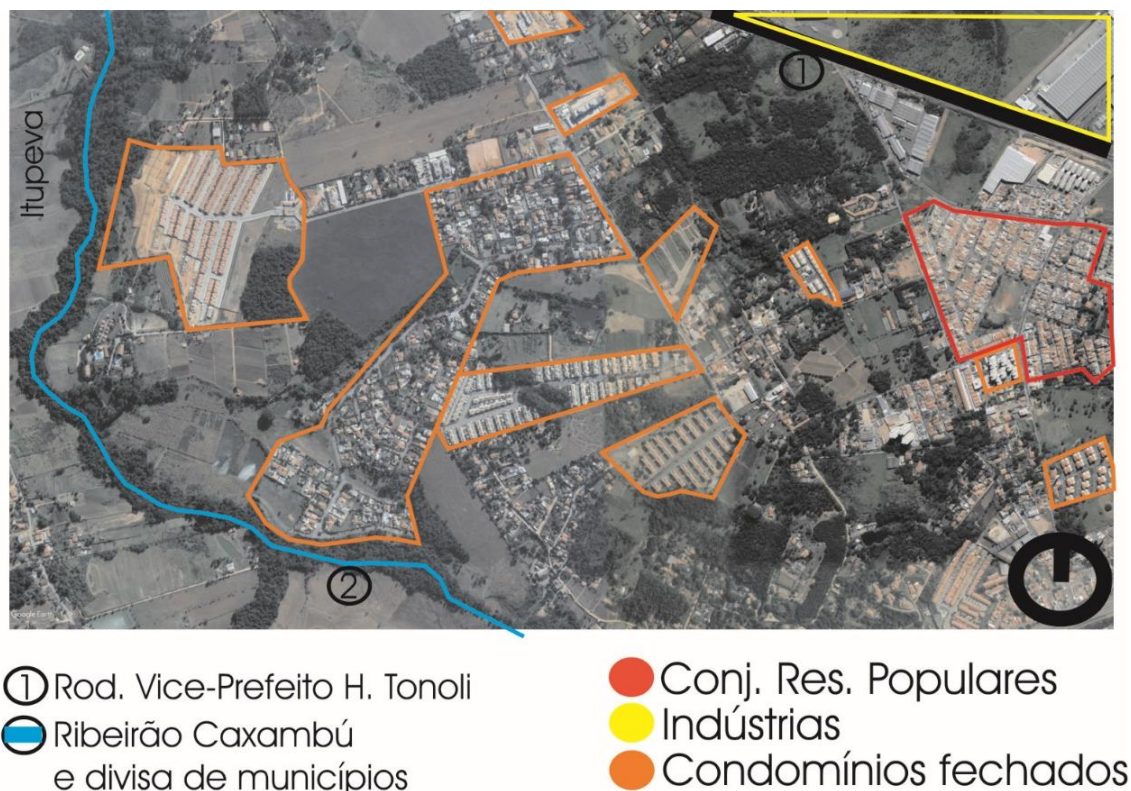
novo zoneamento do município e revogou finalmente a lei nº 2.507/81, estabelecendo novos parâmetros para o uso e ocupação do solo, mais generosos aos proprietários de áreas e ao setor imobiliário. Com a aprovação da nova Lei, todos os antigos Setores tiveram seus parâmetros de uso e ocupação do solo e de densidade populacional aumentados, significativamente. A região do Bairro do Medeiros passou a sofrer adensamento populacional e construtivo e se tornou um dos locais mais interessantes ao setor imobiliário, se configurando também como um importante vetor de crescimento do município.

Importante ressaltar que a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo pela nova Lei de Zoneamento se dá não apenas pela classificação do zoneamento, mas sim com esse associado a classificação do sistema viário. As vias passam a ser classificadas como Locais, Coletoras e Arteriais e são definidos também três Corredores de Comércio e Serviços – CC1, CC2 e CC3. Por esse mecanismo, por exemplo, uma propriedade classificada como ZR2 – Zona Residencial de Média Densidade, que faz frente a uma via Arterial, são permitidos edifícios com mais de oito pavimentos, enquanto uma com o mesmo zoneamento, fazendo frente a via local, não é permitida a verticalização. Portanto, através do mecanismo estabelecido pela Lei de Zoneamento, com uma simples alteração na classificação da via, amplia-se significativamente os parâmetros construtivos e de densidade populacional<sup>19</sup>.

As alterações de zoneamento e a nova classificação do sistema viário, passaram a viabilizar empreendimentos com diversas tipologias, mas com destaque para novos loteamentos fechados, condomínios residenciais horizontais e verticais, nesse último caso, edifícios isolados e em conjunto. Esses novos usos e ocupações do solo, de média e alta densidades construtivas, passaram a coexistir com loteamentos populares e áreas ocupadas por chácaras de recreio, remanescentes (Figura 57).

---

<sup>19</sup> As alterações pontuais na classificação do sistema viário foi mais um grande instrumento de promoção do adensamento intraurbano e conseqüentemente de valorização das propriedades, por parte do poder público a longo de décadas em Jundiaí. Durante anos, essa alteração era feita por Decreto do Executivo, sem a necessidade, portanto de aprovação pela Câmara Municipal. Mesmo após a obrigatoriedade de as alterações serem feitas por leis e serem aprovadas pelo legislativo, continuaram a ser práticas recorrentes para o favorecimento de proprietários e empreendedores.



**Figura 57: Região do Bairro do Medeiros**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre foto aérea extraída do Google Earth, 2018.

### A região do bairro Eloy Chaves

O bairro Eloy Chaves e região de entorno imediato, passaram a zona legalmente urbana também através da Lei nº 2.507/81. Na ocasião, recebeu classificação de setorização, onde predominavam os setores S9 – Uso Recreativo, e era permitido lote mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> e S2 – Estritamente Residencial. O Setor S2, admitia o uso residencial de baixa densidade (50 a 120 hb/ha) com lote mínimo de 300 m<sup>2</sup>.

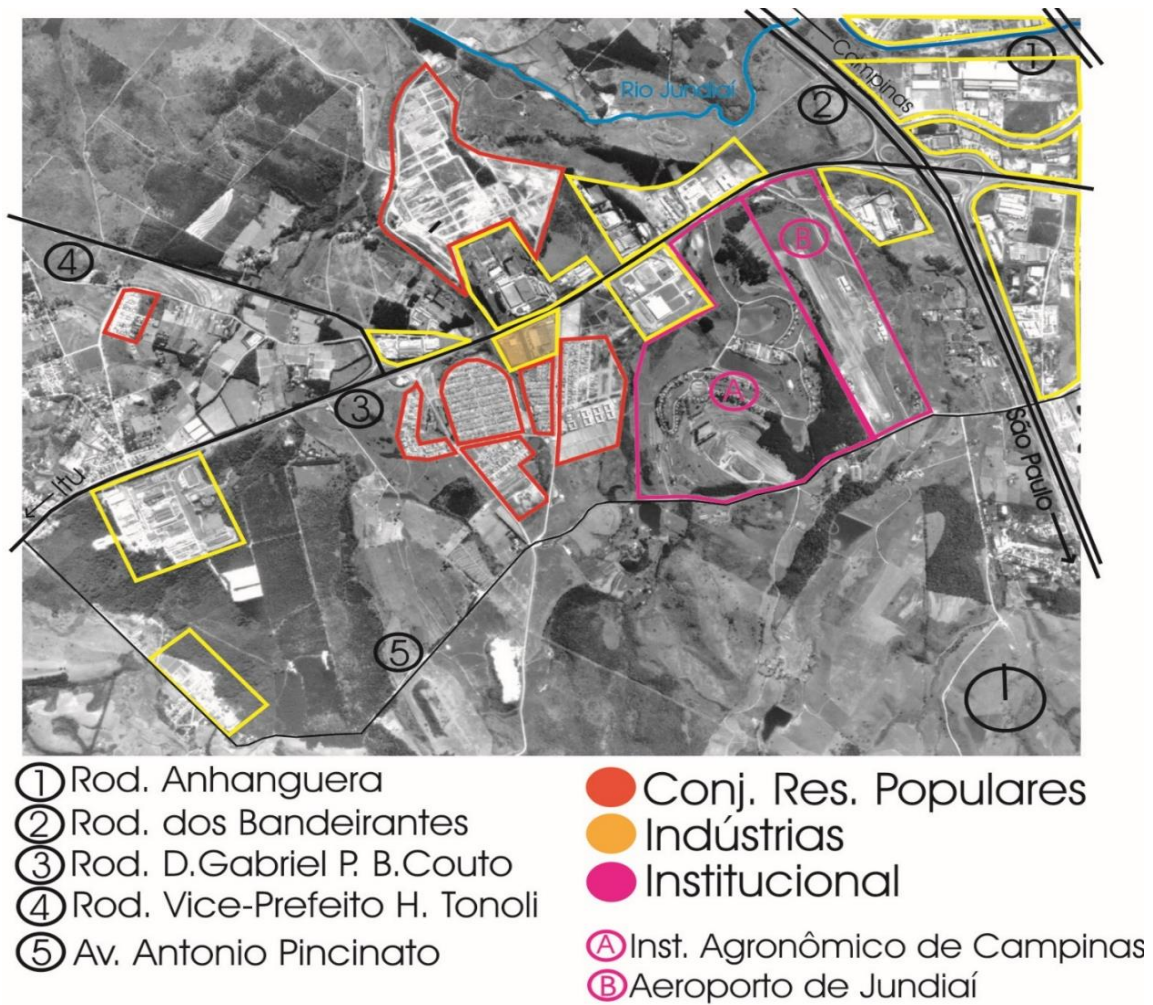
Na figura 56 é possível visualizarmos o residencial popular Parque Eloy Chaves como única ocupação urbana, situado nas bordas da Serra do Japi distante do centro tradicional e tendo a rodovia D. Gabriel P.B. Couto como seu acesso principal. Ainda na década de 1990, a região passou a ser ocupada mais intensamente por novos residenciais populares, vinculados à política habitacional municipal, juntamente a usos industriais. Na figura 58, destacamos os usos principais sobre levantamento aerofotogramétrico datado de 1993.

Podemos observar que os usos residenciais populares e industriais predominavam na região (Figura 59).

O processo de adensamento mais intenso desse bairro se iniciou com a aprovação da Lei nº 416/2004, que definiu novos parâmetros de uso e ocupação do solo e revogou a Lei nº 2.507/81.

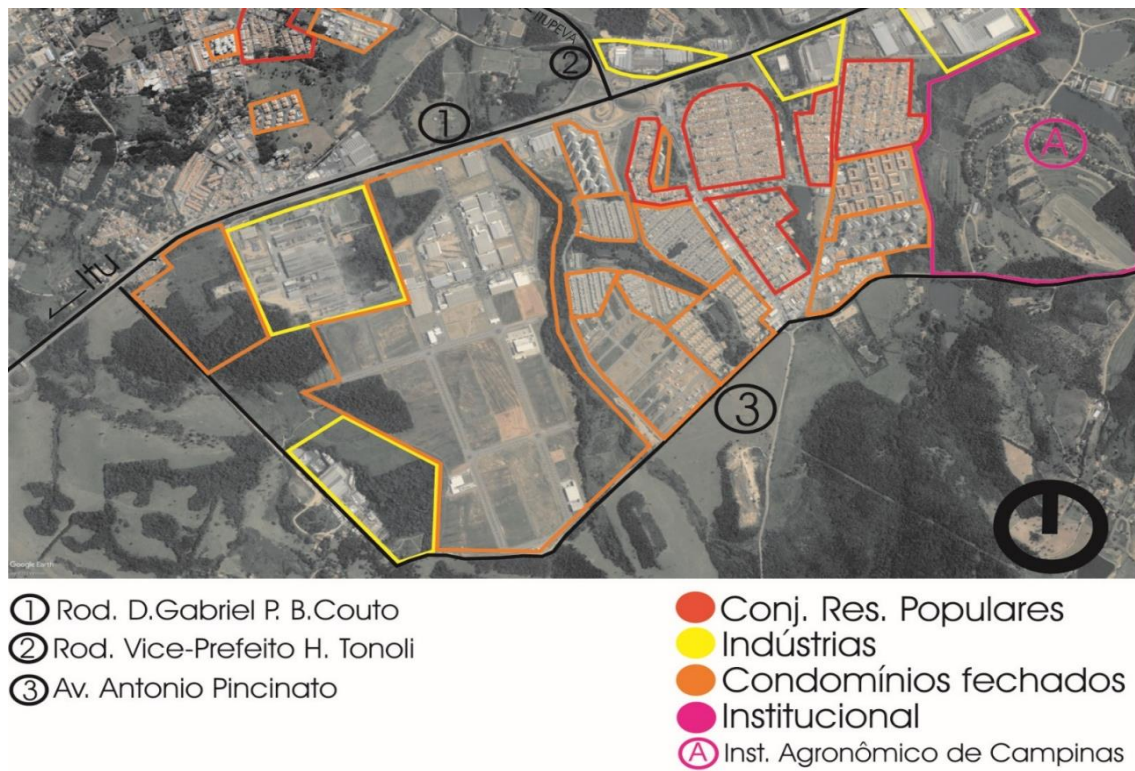
A nova lei estabeleceu zoneamento para a maior parte do bairro como ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade, elevando a densidade populacional a 200 hab/ha e reduzindo o tamanho do lote mínimo para 250 m<sup>2</sup>. As duas principais vias que entrecortam o bairro receberam classificação como Via Arterial e CC1 – Corredor de Comércio e Serviços, passando a viabilizar o processo de verticalização, sendo admitidos para o uso habitacional edifícios com mais de 8 (oito) pavimentos, isolados ou organizados em conjunto e uma ampla gama de comércios e serviços, em construções de médio porte (até 1.000 m<sup>2</sup> de área construída).

Esse processo, que se iniciou nas alterações pontuais que incluíram diversas áreas no perímetro urbano demonstradas no capítulo 2 e as alterações nas leis de uso e ocupação do solo, sempre ampliando os parâmetros de uso e ocupação, viabilizaram o grande adensamento construtivo e populacional atual no bairro, tornando-o um dos bairros mais interessantes e valorizados ao setor imobiliário. O poder público municipal contribuiu com esse processo promovendo a valorização das áreas através das seguidas alterações nas leis e também na implementação da infraestrutura viária, dentro do bairro, mas principalmente nas principais vias de acesso, com destaque para a Avenida Antônio Pincinato. Esse importante acesso à região, antes com características de estrada municipal rural, passou a receber investimentos pelo poder público, como pavimentação asfáltica, duplicação e ciclovia, facilitando o acesso a região e valorizando as glebas ao longo dela. Importante ressaltar que a referida via em parte é divisa entre a Macrozona urbana e a Macrozona de Proteção Ambiental e Território de Gestão da Serra do Japi.



**Figura 58: Aerofotogramétrico de Jundiaí – Região do Bairro do Medeiros, ano de 1993**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre aerofotogramétrico fornecido pela Prefeitura de Jundiaí, secretaria de planejamento e meio-ambiente, 2018.



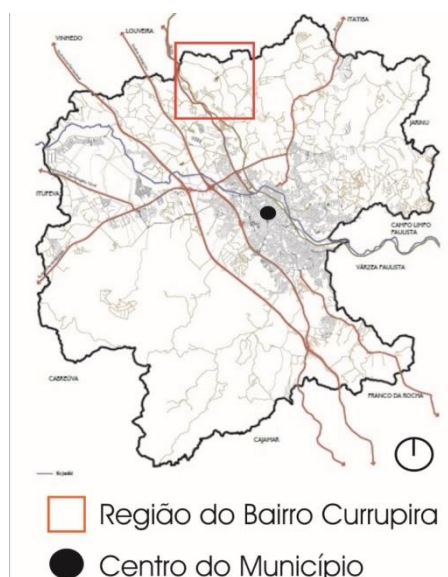
**Figura 59: Região do Bairro Eloy Chaves**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre foto aérea extraída do Google Earth, 2018.

### A região do Bairro Currupira

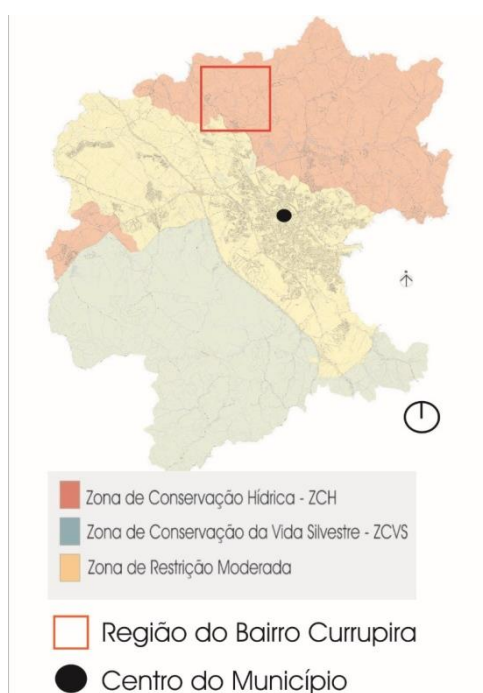
O bairro do Currupira se localiza na região norte do município de Jundiaí, e seu principal acesso se dá pela rodovia Geraldo Dias, sentido Louveira. Situa-se na bacia do Rio Capivari e em função disso, na Zona de Conservação Hídrica pela lei da APA Estadual (Figuras 60 e 61).





**Figura 60: Mapa do município de Jundiaí demarcados o seu centro e a região do bairro do Currupira.**

Fonte: elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2016, modificado pelo autor, disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br>.



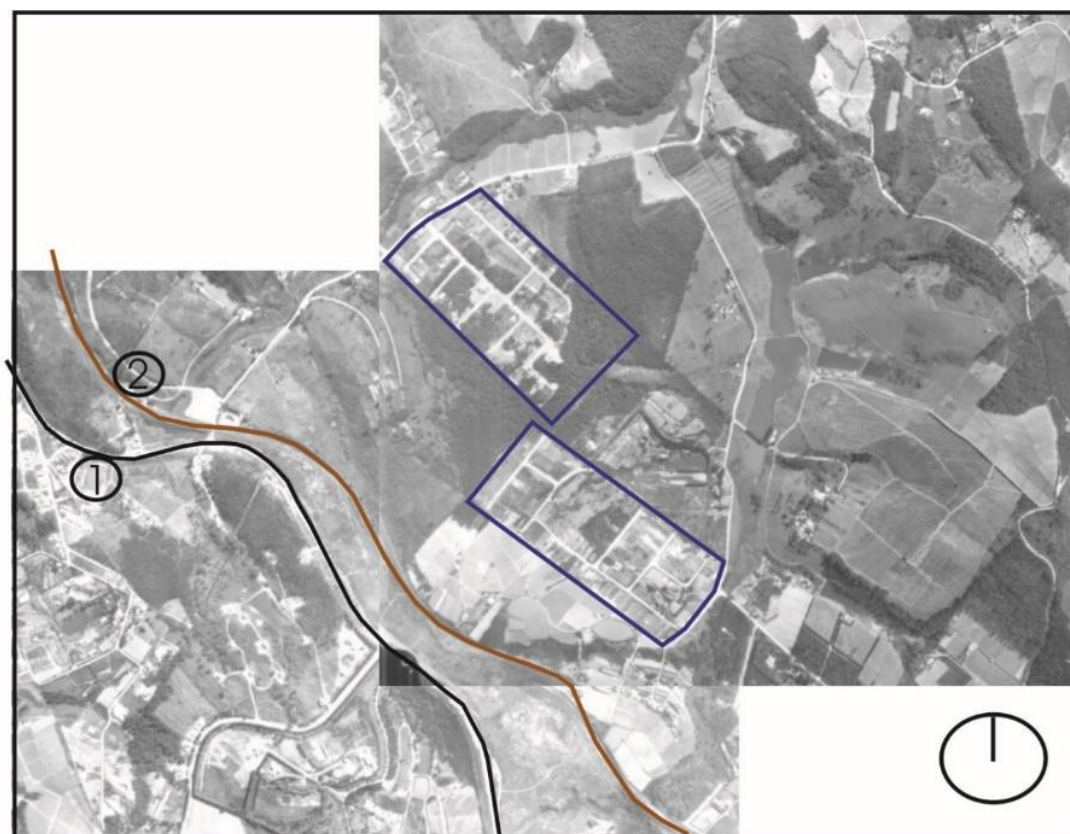
**Figura 61: APA Jundiaí demarcados o seu centro e a região do bairro do Currupira.**

Fonte: Disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificado pelo autor, 2018.

Embora situado em bacia hidrográfica importante ao abastecimento público de vários municípios do estado de São Paulo e possuir características predominantemente rurais, a partir do Plano Diretor de 2012 teve grande parte de sua área incluída na Macrozona Urbana (Figuras 63 e 64). Atualmente o

bairro se configura como um importante vetor de expansão urbana do município e encontra-se em acelerado processo de urbanização.

A região na vigência da lei nº 2.507/81 era classificada como rural, Setor S10 – Estritamente Agrícola. Embora a classificação como legalmente rural, nota-se na foto aérea de 1983 dois bairros em processo de urbanização (Figura 62). Trata-se de dois parcelamentos do solo irregulares, à época em início de ocupação por chácaras de recreio<sup>20</sup>.

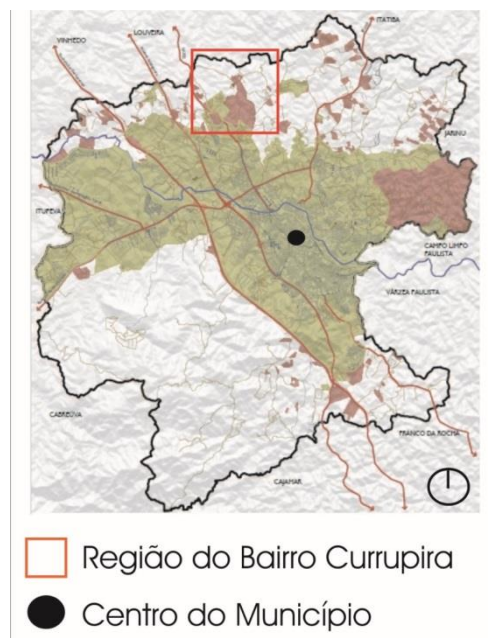


- ① Rod. Ver. Geraldo Dias      ⊖ Loteamentos Irregulares  
 ② Ferrovia

**Figura 62: Aerofotogramétrico de Jundiá – Região do Bairro do Currupira, ano de 1983**  
 Fonte: Elaborado pelo autor sobre levantamento aerofotogramétrico fornecido pela Prefeitura de Jundiá, secretaria de planejamento e meio-ambiente, 2018.

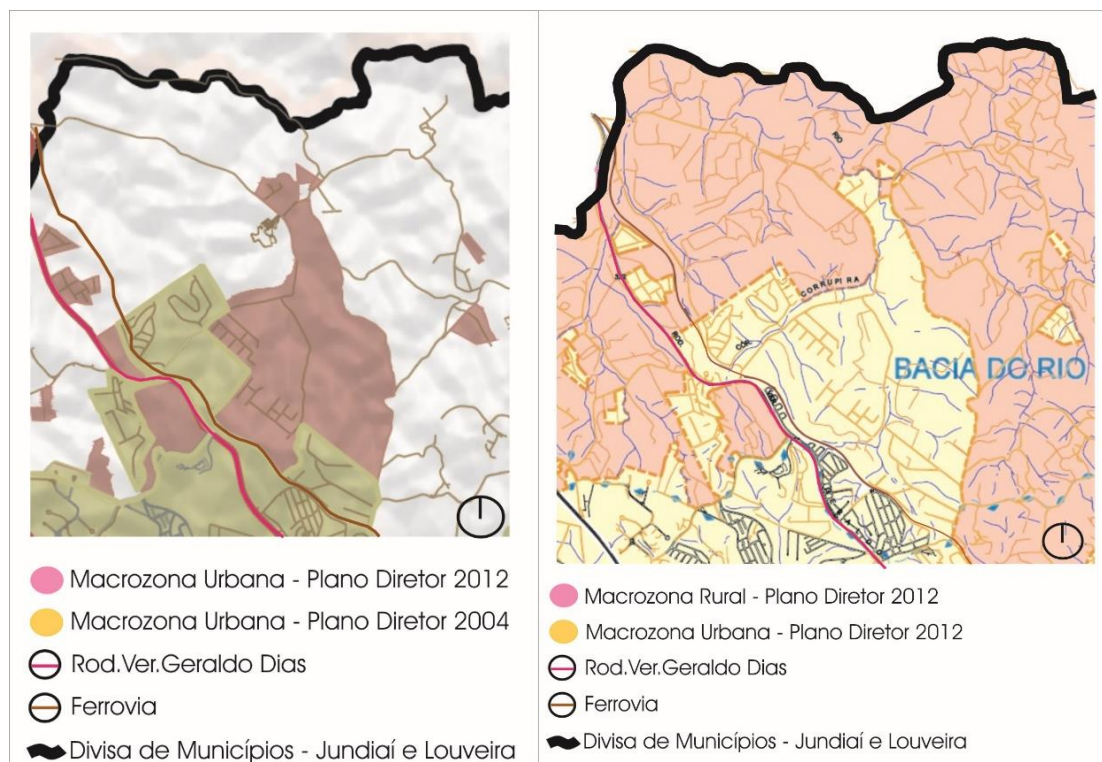
<sup>20</sup> Atualmente, os dois parcelamentos irregulares encontram-se fechados por muros e com controle de acesso e possuem ocupação predominante de média e altas rendas. Também, são classificados como ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico pelo Plano Diretor vigente, Lei nº 8.683/2016.

Com a aprovação da lei urbanística seguinte, o Plano Diretor de 2.004 (Lei nº 415/2004), o bairro permaneceu inserido na Macrozona de Conservação Rural, porém no Plano Diretor de 2.012 (Lei nº 7.857/2012), parte significativa da região foi incluída na Macrozona Urbana, embora as características rurais da paisagem permanecessem predominando, com propriedades em plena produção agrícola, passando a ser possível o parcelamento do solo, usos e ocupação urbana. A Lei de Zoneamento que acompanhou o Plano Diretor de 2012 (Lei nº 416/2004) classificou a nova área legalmente urbanizável como ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade e ZCA – Zona de Conservação Ambiental.



**Figura 63: Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012, destacados a região do bairro do Currupira e o centro principal do município.**

Fonte: elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016, modificado pelo autor, 2018.



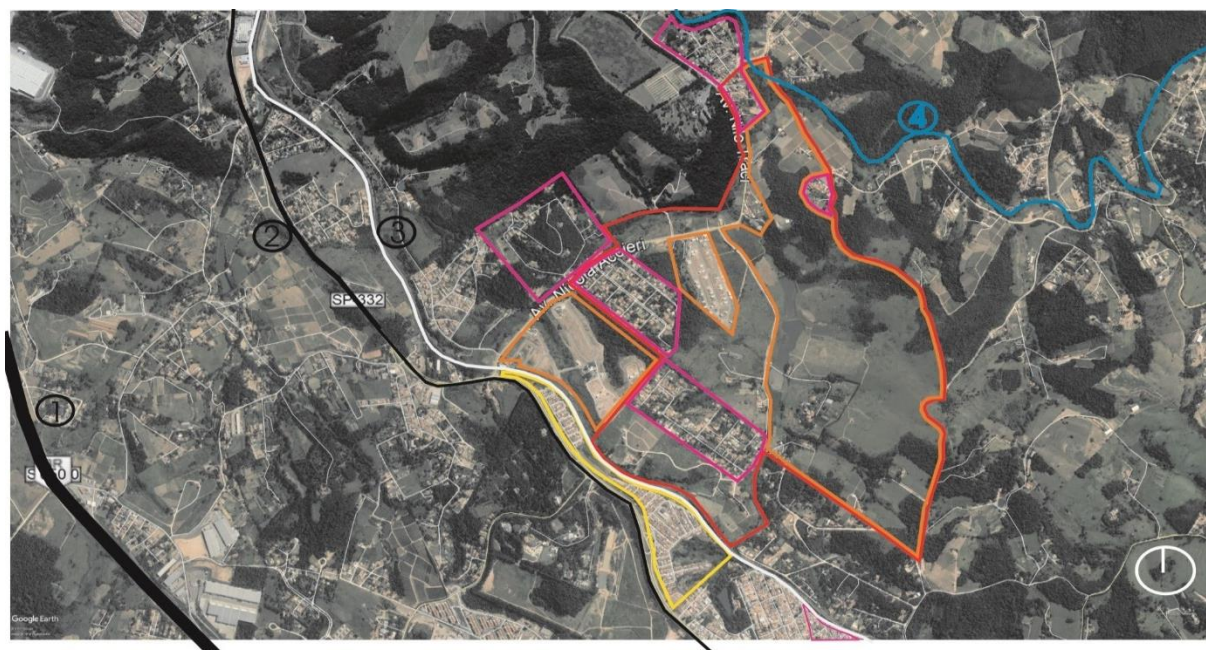
**Figura 64: Detalhe do mapa de evolução do Perímetro Urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012 e detalhe da planta de Macrozoneamento do Plano Diretor de 2012, abrangendo a região do bairro do Currupira.**

Fonte: Elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016, modificado pelo autor e anexo do Plano Diretor de Jundiá, disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, 2018.

Com os novos zoneamentos, passaram a ser permitidos na região usos habitacionais organizados em conjunto, ou seja, os condomínios habitacionais (H-VI – Conjunto de Edificações Habitacionais), com densidades populacionais líquidas de 70 hab/ha na ZCA e de 140 a 480 hab/ha na ZR1, dependendo da classificação da via para a qual faz frente a gleba. Na ZR1, em glebas com frente para vias Arteriais, passaram a ser permitidos também edifícios de até quatro pavimentos. Além dos usos e ocupação habitacionais, passaram a ser permitidos também uma gama de usos comerciais e de serviços, iniciando um processo de mudança drástica na paisagem da região.

Na foto aérea de 2018 (Figura 65), encontra-se demarcada em vermelho a área incorporada ao perímetro urbano pelo Plano Diretor de 2012. Em seu interior destacamos a existência de empreendimentos residenciais fechados em implantação, resultado consolidado da abertura da legislação de 2012 para a expansão urbana. Também, encontra-se demarcada em laranja a área

referente a fazenda Santa Elisa, onde encontra-se aprovado projeto de loteamento fechado de alto padrão, porém ainda não em implantação.



- |                          |   |
|--------------------------|---|
| ① Rod. Anhanguera        | ● Área Incorporada ao perímetro urbano            |
| ② Rod. Ver. Geraldo Dias | ● Conj. Res. Popular                              |
| ③ Ferrovias              | ● Loteamentos Irregulares - ZERFIE                |
| ④ Rio Capivari           | ● Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais |
|                          | ● Favela do Parque Centenário                     |

**Figura 65: Foto aérea Google Earth – Região do Bairro do Currupira, ano de 2018**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre foto aérea do Google Earth, 2018.

A alteração da lei viabilizando essa nova frente de expansão urbana e de negócios para o setor imobiliário ignora as características do meio físico e a legislação ambiental estadual, considerando o fato do bairro estar inserido na bacia do Rio Capivari e por isso classificado como ZCH – Zona de Conservação Hídrica, pela lei da APA. Também, o processo de expansão urbana dessa região mais uma vez contraria estudos técnicos sobre o município, que definiram o grande vazio urbano situado no vetor oeste, conhecido como “Fazenda Grande”, junto a divisa com o município de Itupeva, como a principal possibilidade de crescimento urbano de Jundiaí, justamente pelas restrições impostas pelas características ambientais do território, como a presença das serras do Japi e dos Cristais e de importantes bacias hidrográficas no município, como demonstrado no Capítulo 1 da dissertação.

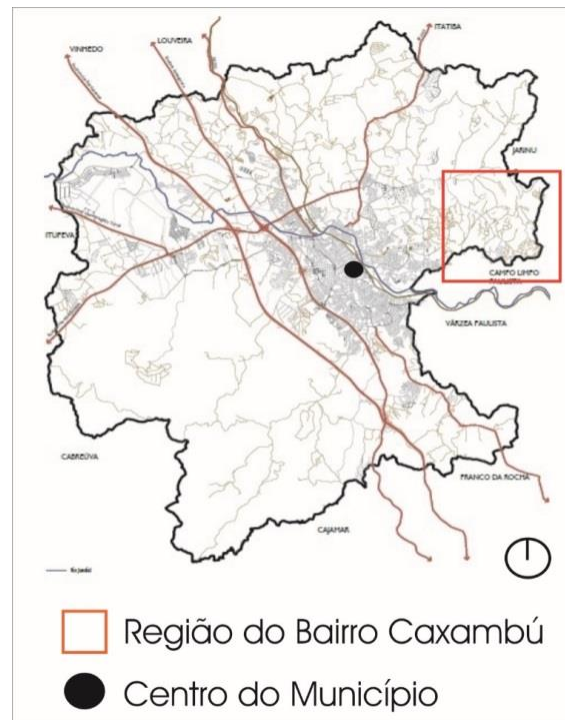
Esse novo vetor de expansão na região do Currupira amplia a ocupação urbana na bacia do Rio Capivari, a qual avança sobre áreas rurais e de conservação ambiental e induz uma nova possibilidade de conurbação com o município de Louveira. Essa ocupação da região do bairro do Currupira também situa o município nas teorias estudadas até o momento na pesquisa (REIS, 2006; SPOSITO, 2007). Como se observa na foto aérea de 2018 (figura 65), os novos usos urbanos são bairros fechados destinados as classes média e alta, que estão distantes do centro de Jundiaí e desarticulados do tecido urbano existente, ao mesmo tempo que próximos à rodovia. Também, se localizam em região anteriormente ocupada por propriedades rurais, loteamentos residenciais populares e parcelamentos do solo irregulares, que predominavam e caracterizavam a paisagem da periferia do município na década de 1980 e que atualmente coexistem com empreendimentos destinados a população de média e alta rendas, atraídas e favorecidas pelas características paisagísticas e pelo acesso facilitado por obras de infraestrutura viária promovidas pelo poder público.

Outra questão importante a ser considerada é a expressiva valorização imobiliária que sofreram as propriedades legalmente rurais até o ano de 2012, com a inclusão das mesmas na área legalmente urbanizável. Se considerarmos a hipótese provável das áreas que estão sendo empreendidas terem sido adquiridas por agentes do setor imobiliário quando ainda pertenciam a Macrozona Rural, amplia-se ainda mais os lucros conseguidos e absorvidos por esses. Soma-se a isso as tipologias preferidas pelo setor, o loteamento fechado e o condomínio residencial fechado, que ampliam ainda mais o valor dos lotes ou unidades residenciais, assim como com os diversos investimentos em infraestrutura pelo poder público municipal, principalmente no sistema viário, caracterizando mais uma vez uma eficiente coalizão entre proprietários de terras, agentes do setor imobiliário e poder público, a qual será melhor explorada no sub-capítulo 4.3, quando relacionamos essa dinâmica de produção do espaço urbano a teoria da Máquina do Crescimento.

### **A região do Bairro do Caxambú**

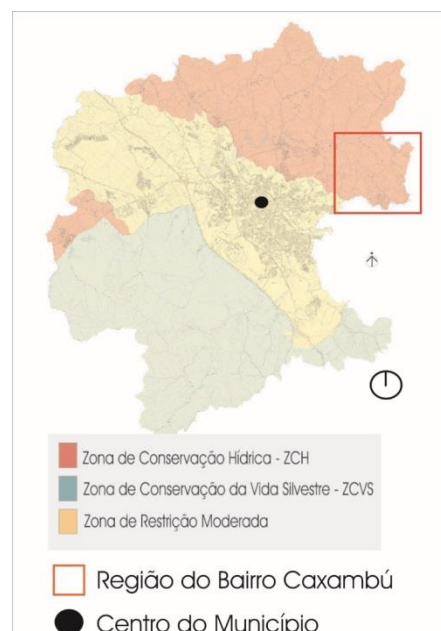
O bairro do Caxambú se localiza na região leste do município de Jundiaí e seu principal acesso se dá pela avenida Humberto Cereser, sentido Jarinú. Situa-se

na bacia do Rio Jundiá-Mirim e em função disso, na Zona de Conservação Hídrica pela lei da APA Estadual (Figura 66).



**Figura 66: Mapa do município de Jundiá demarcados o seu centro e a região do bairro do Caxambú.**

Fonte: elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016, modificado pelo autor, disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br>.



**Figura 67: APA Jundiá demarcados o seu centro e a região do bairro do Caxambú.**

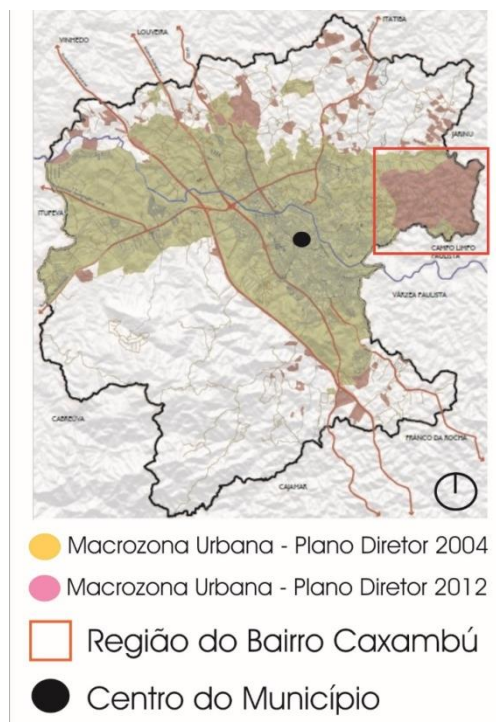
Fonte: Disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, modificado pelo autor, 2018.

A bacia do rio Jundiá-Mirim é também considerada Área de Proteção pela Lei Municipal nº 2.405/80, a qual tem o objetivo de proteger os mananciais de abastecimento público do município e suas respectivas bacias hidrográficas. Embora estando protegida pelas duas importantes leis de proteção ambiental citadas e sendo bacia hidrográfica do rio que é responsável por aproximadamente 95 por cento por cento da água que abastece Jundiá<sup>21</sup>, o Plano Diretor de 2012 incluiu grande parte de sua área na Macrozona Urbana (Figuras 68 e 69). A alteração da classificação passou a viabilizar o parcelamento do solo pela lei federal de parcelamento do solo urbano assim como o adensamento por usos e ocupações tipicamente urbanas. A partir desse ato, o bairro passou a se configurar também como um dos principais vetores de expansão urbana do município e no período entre os anos de 2012 e 2016 alguns loteamentos urbanos residenciais fechados foram aprovados e encontram-se em processo de implantação e adensamento, embora as características rurais da paisagem permaneçam predominando, fator que foi determinante para que o Plano Diretor vigente (Lei nº 8683/2016) revertisse a alteração do Plano de 2012, tornando a região da bacia novamente legalmente rural.

---

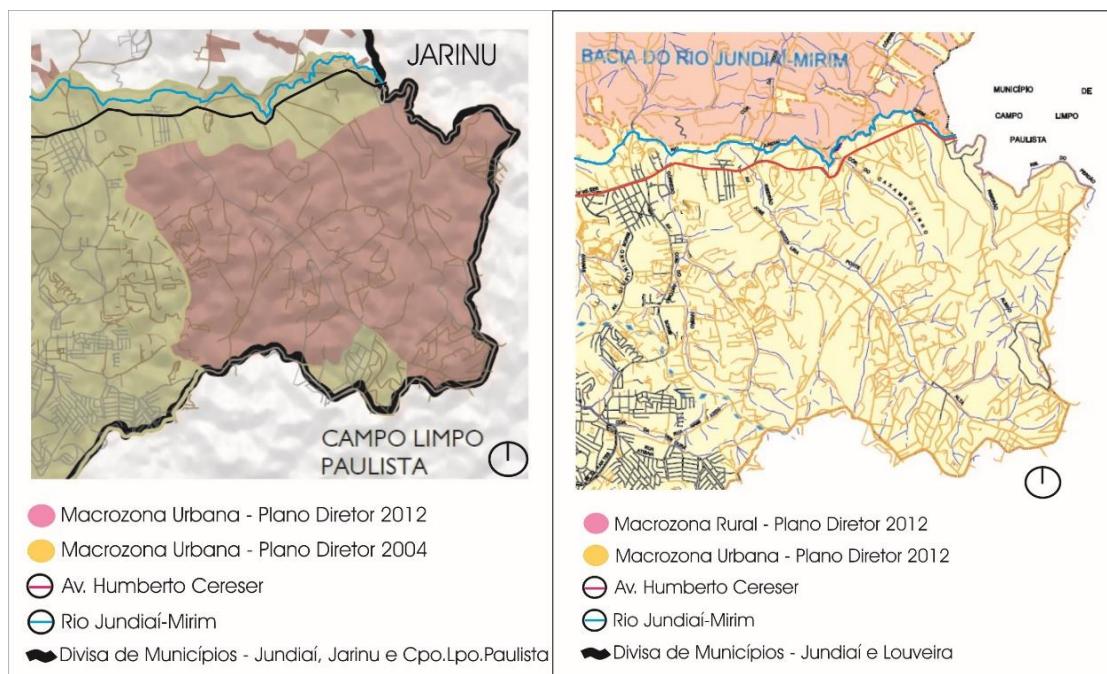
<sup>21</sup> O rio Jundiá-Mirim forma as represas de acumulação e de captação, como visto no Capítulo 1.





**Figura 68: Evolução do perímetro urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012, destacados a região do bairro do Caxambú e o centro principal do município.**

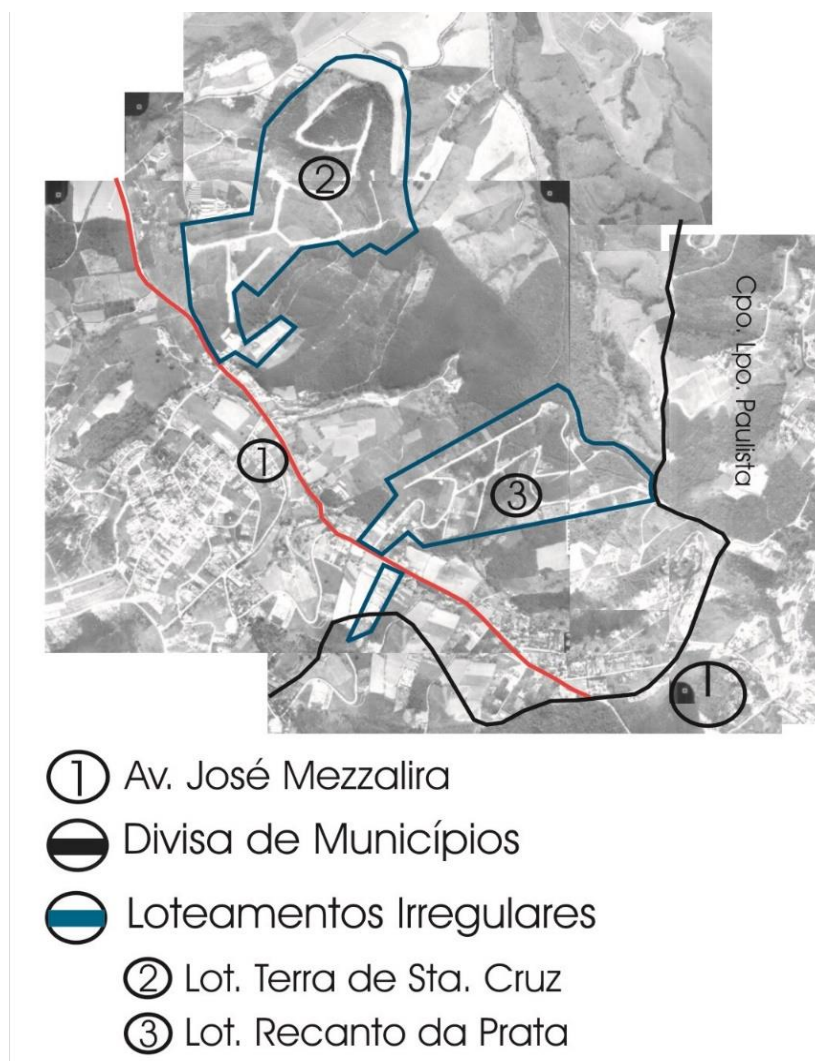
Fonte: Elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016, modificado pelo autor e anexo do Plano Diretor de Jundiá, disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, 2018.



**Figura 69: Detalhe do mapa de evolução do Perímetro Urbano entre os Planos Diretores de 2004 e 2012 e detalhe da planta de Macrozoneamento do Plano Diretor de 2012, abrangendo a região do bairro do Caxambú.**

Fonte: Elaborado por DEMACAMP como subsídio a elaboração do Plano Diretor de 2.016, modificado pelo autor e anexo do Plano Diretor de Jundiá, disponível em <https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-urbanisticas/>, 2018.

A região na lei nº 2.507/81 era considerada rural e classificada como Setor S10 – Estritamente Agrícola. Embora a classificação como legalmente rural, assim como as suas características predominantes de ocupação, nota-se na foto aérea de 1983 (Figura 70) que essa região da bacia já se encontrava em processo de urbanização. A partir do início da década de 1980, a iniciativa privada, com a participação do poder público, que não coibiu a prática, passou a implantar loteamentos sem atender às exigências da legislação, em termos de parâmetros e infraestruturas mínimas. Cabe ressaltar que a lei federal de parcelamento do solo é do ano de 1979 (Lei nº 6766/79 – Lei Lehmann).



**Figura 70: Aerofotogramétrico de Jundiá – Região do Bairro do Currupira, ano de 1983**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre levantamento aerofotogramétrico fornecido pela Prefeitura de Jundiá, secretaria de planejamento e meio-ambiente, 2018.

Na figura 70, verificamos dois grandes loteamentos irregulares em processo de consolidação. Trata-se dos loteamentos Terra de Santa Cruz e Recanto da Prata<sup>22</sup>.

Esses loteamentos, por não estarem em situação regular e principalmente pela ausência de infraestruturas urbanas, ofereciam lotes mais baratos que os loteamentos regulares situados próximos ao centro, tornando-se assim solução para o acesso a moradia para famílias que não tinham condições econômicas para adquirirem lotes melhores localizados. Soma-se a essa questão, a ausência de políticas habitacionais pela gestão pública na época, o que favoreceu a proliferação de parcelamentos irregulares na região da bacia do rio Jundiá-Mirim<sup>23</sup>.

Vimos no subcapítulo 2.4 que atualmente o município de Jundiá possui cerca de 360 loteamentos irregulares de interesse específico reconhecidos e em processo de regularização, sendo que a maioria deles se situam na bacia do rio Jundiá-Mirim. Porém importante ressaltarmos que esse número é maior, se considerarmos um desconhecido número de parcelamentos irregulares que não procuraram a prefeitura para a devida regularização, de acordo com informação prestada pela Secretaria de Assuntos Fundiários da Prefeitura de Jundiá.

A Lei de Zoneamento que acompanhou o Plano Diretor de 2012 (Lei nº 7858/2012) classificou a nova área legalmente urbanizável como ZCM – Zona de Conservação de Mananciais. Apesar do nome da nova Zona, a lei trazia parâmetros de uso e ocupação do solo que permitiam o uso e a ocupação urbano e densidade populacional de média densidade.

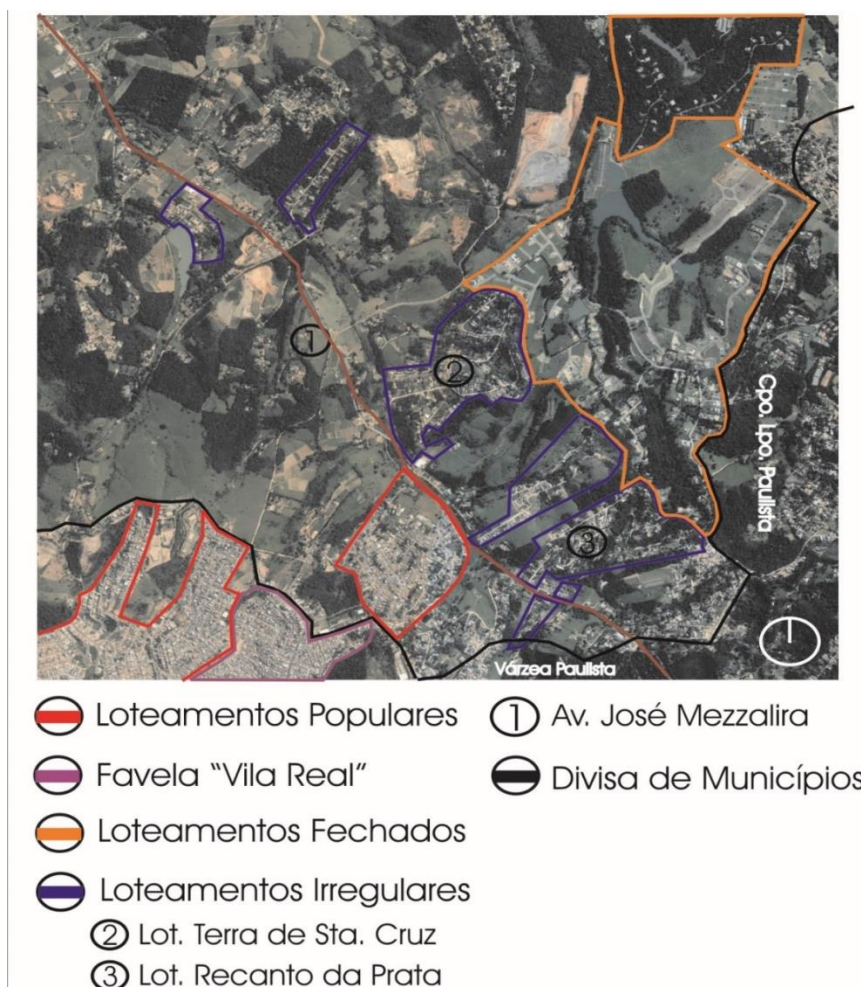
---

<sup>22</sup> Os loteamentos citados e demonstrados na foto atualmente encontram-se com a ocupação consolidada, classificados como ZERFIE – Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico e em processo de regularização fundiária. No total, existem 66 loteamentos irregulares de interesse específico cadastrados na bacia do rio Jundiá-Mirim (Jundiá, 2016).

<sup>23</sup> Atualmente, alguns dos parcelamentos irregulares encontram-se fechados por muros e com controle de acesso por portarias e possuem ocupação predominante de população de média e altas rendas. Também, são classificados como ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico pelo Plano Diretor vigente, Lei nº 8.683/2016.

*II - Zona de Conservação de Manancial (ZCM): abrange áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, e com densidade demográfica bruta máxima de 16 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros).*

Com o novo zoneamento, passou a ser permitido na região além de residências unifamiliares, usos habitacionais organizados em conjunto, ou seja, os condomínios habitacionais (H-VI – Conjunto de Edificações Habitacionais), com densidades populacionais líquidas de 40 hab/ha e bruta de 16 hab/ha. Além dos usos e ocupação habitacionais, passaram a ser permitidos também uma gama de usos comerciais e de serviços, iniciando um processo de mudança drástica na paisagem da região. A foto aérea de 2018 (Figura 67), representa parte da área incorporada ao perímetro urbano pelo Plano Diretor de 2012. Em seu interior destacamos a existência de empreendimentos residenciais fechados de alto padrão, em implantação, resultado da abertura da legislação de 2012 para a expansão urbana.



**Figura 71: Região do Bairro do Caxambú**

Fonte: Elaborado pelo autor sobre foto aérea extraída do Google Earth, 2018.

A alteração da lei viabilizando essa nova frente de expansão urbana e de negócios para o setor imobiliário novamente ignora as características do meio físico e a legislação ambiental municipal e estadual, considerando estar a região inserida na bacia do Rio Jundaí-Mirim e por isso considerado de Área de Proteção aos Mananciais pela Lei Municipal nº 2.405/80 e classificado como ZCH – Zona de Conservação Hídrica, pela lei da APA Estadual. Embora a região estivesse em grande parte urbanizada por loteamentos irregulares, como vimos desde a década de 1980, a partir da inclusão no perímetro quem se beneficiou foi o setor imobiliário e proprietários de terras. Novos empreendimentos na tipologia preferida pelo setor, o loteamento fechado, rapidamente passaram a ocupar glebas vazias que aparentemente estavam aguardando o momento da transformação da lei.

O Plano Diretor de 2012 permitiu a ampliação da ocupação urbana na bacia do Rio Jundiáí-Mirim, a qual avança sobre áreas com características rurais, aumentando áreas impermeáveis e, como no caso da região do bairro do Currupira, induzindo uma nova possibilidade de conurbação. Essa nova possibilidade de conurbação se dá com o município de Várzea Paulista, agora pela região norte daquele município. E juntamente com a consolidação da conurbação por esse vetor, se acentua o processo de segregação socioespacial. A região norte do município de Várzea Paulista passou por processo de intensa urbanização a partir do início da década de 1980, principalmente por loteamentos irregulares, caracterizados por lotes de pequenas dimensões implantados em glebas com topografia acidentada e pela falta de infraestrutura urbana. Atribui-se o intenso processo de ocupação da região norte daquele município a dificuldade de acesso da população a lotes urbanizados no município de Jundiáí, mais caros em comparação com o município vizinho. Soma-se a isso, a falta de infraestrutura nos loteamentos, a qual permitia tornar ainda mais baixo o valor dos lotes. Foi também no início da década de 1980 o início da ocupação e formação da favela Vila Real, situada também na zona norte de Várzea Paulista e limdeira a divisa com Jundiáí, e hoje considerada uma das maiores favelas da região. Dessa forma, se consolidava essa região como uma periferia de Jundiáí, com uma ocupação densa, onde predomina na paisagem loteamentos populares que são ocupados em grande parte por residências autoconstruídas além da favela da Vila Real.

Essa ocupação da região do bairro do Caxambú, assim como nas regiões estudadas, situa o município nas teorias estudadas até o momento na pesquisa. Como observa-se na foto aérea de 2018 (figura 71), os novos usos urbanos são bairros fechados destinados as classes média e alta, estão distantes do centro de Jundiáí e desarticulados do tecido urbano existente. Também, ocupam região anteriormente ocupada por propriedades rurais, loteamentos residenciais populares e parcelamentos do solo irregulares, que predominavam e caracterizavam a paisagem da periferia do município na década de 1980 e que atualmente coexistem com empreendimentos destinados a população de média e alta rendas, atraídas pelas características

paisagísticas e pelo acesso facilitado por obras de infraestrutura viária promovidas pelo poder público.

O processo de reestruturação intraurbano descrito veio acompanhado da aprovação de empreendimentos destinados a população de alta renda, fechados e com controle de acesso por portarias, viabilizados pela aprovação do Plano Diretor de 2012, redefinindo a ordem centro e periferia (SPOSITO, 2007). Segundo Sposito (2007), os loteamentos fechados situados na periferia de Jundiaí como no caso, são indicadores das mudanças expressas na redefinição da divisão regional do trabalho e caracterizam o processo de reestruturação da cidade.

Devemos ressaltar a expressiva valorização imobiliária das propriedades que foram incluídas no perímetro urbano pelo Plano Diretor de 2012. Igualmente a dinâmica de produção do espaço urbano que ocorreu nas novas frentes de expansão urbana e de estruturação de novas centralidades, como nos bairros do Medeiros, Eloy Chaves e Currupira, e o processo na região do bairro do Caxambú, certamente renderam grandes lucros a proprietários de terra e de agentes ligados ao setor imobiliário, promovidos pela generosidade do poder público em ampliar o perímetro urbano sem uma justificativa técnica e ignorando a importância da bacia como a principal produtora de água para o abastecimento público do município assim com as diretrizes de preservação que constam em leis ambientais, com a municipal de proteção aos mananciais (Lei nº 4.205/80) e a estadual da APA, que estabeleceu o zoneamento ambiental. Mais uma vez, uma demonstração de proximidade e alinhamento de interesses entre o poder público municipal, representado pelos poderes executivo e legislativo, setor imobiliário e os diversos agentes relacionados e proprietários de terra, que será explorada no subcapítulo 4.3.

#### **4.3. Jundiaí como uma eficiente “Máquina de Crescimento Urbano” (Urban Growth Machine)**

Embora Jundiaí não se enquadre na condição de metrópole, talvez a abordagem da teoria da “Máquina de Crescimento Urbano” (LOGAN; MOLOTCH, 1987), originalmente relacionada a fenômenos metropolitanos, também possa ser aplicada em cidades médias, como no caso, considerando a

ênfase às dinâmicas intra-urbanas de produção da cidade que traz essa teoria, assim como suas argumentações.

Guardadas as devidas proporções, essa teoria talvez possa servir para nos ajudar a explicar os fenômenos identificados na produção do espaço urbano de Jundiaí.

Surgida pela primeira vez em artigo individual de Harvey Molotch em 1976 com o título de “The city as a growth machine”, a teoria foi retomada no ano de 1987 e incorporada como um capítulo do livro escrito em colaboração com John Logan, “Urban Fortune – The Political Economy of Place” (ARANTES; MARICATO; VAINER, 2000).

No livro, os autores John R. Logan e Harvey L. Molotch afirmam que os limites da sociologia urbana na qual concentram seus estudos, são traçados ao redor do ponto de encontro geográfico e analítico de dois pontos de lutas entre grupos sociais. Enquanto um grupo sonha, planeja e se organiza em esquemas e estratégias para ganhar dinheiro com a propriedade no ambiente urbano, outro pressiona contra essas manipulações e lutam pelo afeto, senso de comunidade e sobrevivência física (LOGAN; MOLOTCH, 1987). Nessa dimensão de conflitos sociais, relacionada a um grupo que considera o espaço como um valor de troca, ou mercadoria capitalista e a outro, que o considera como valor de uso, ou um lugar de se viver, há tendência em se estabelecer coalizões e a organizar-se visando a sobreposição de seus posicionamentos, e a medida em que as coalizões são mais fortes, conseguem impor seus objetivos e apropriar-se do espaço, não se conformando portanto naturalmente, como consequência apenas de uma lei de mercado (LOGAN; MOLOTCH, 1987).

O capítulo 3 do livro, intitulado como “The City as a Growth Machine” inicia trazendo uma afirmação, que o local é uma mercadoria que pode produzir riqueza e poder para seus proprietários e essa questão explica porque há um grande interesse de certas pessoas em ordenar a vida urbana. Também fazem duas perguntas: Quem governa as cidades e para quê? (LOGAN; MOLOTCH, 1987).



Em seu livro “O Mito da Cidade Global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano”, de 2007, Joao Sette Whitaker Ferreira recorre à teoria da “Máquina de Crescimento” para explicar as raízes da transformação urbana ocorrida em São Paulo, em certo período, que se aplicaria também à grande parte das metrópoles brasileiras.

A partir deste sub-capítulo, como parte da análise dos resultados da pesquisa empírica, associo a teoria citada aos resultados da mesma, especialmente ao processo de expansão urbana do município de Jundiaí, por entender que as características que marcam a teoria encontram-se presentes também no processo estudado, principalmente no que se refere à participação da gestão pública na valorização das terras urbanas e no beneficiamento ao setor privado e na participação de uma série de agentes da chamada “classes rentistas” (FERREIRA, 2007) em uma perfeita coalizão.

Uma das evidências encontradas que associam a participação da gestão pública no processo de valorização de lugares se dá por meio da legislação urbanística e políticas urbanas. Ao longo do recorte temporal estabelecido, o poder público promoveu sucessivas ampliações da área legalmente urbana, pontualmente, por Leis Complementares ou através das revisões dos Planos Diretores, como vimos no Capítulo 2 da dissertação, encontrando pouca oposição durante o processo.

Essas alterações na legislação sempre abriram novas frentes de desenvolvimento imobiliário e estabeleceram novos vetores de crescimento, em sua maioria em áreas não adequadas para serem consideradas como de expansão urbana, como as situadas em bacias hidrográficas de interesse de abastecimento público, protegidas pela legislação municipal de proteção aos mananciais e estadual, da APA Estadual Jundiai e Cabreúva ou áreas consideradas de Proteção Ambiental pelos Planos Diretores ao longo dos anos, em função da proximidade com a Serra do Japi, contrariando assim suas diretrizes.

Essa participação da gestão pública municipal no processo de valorização dos lugares se deu também por meio de uma série de investimentos em

infraestrutura urbana nesses novos vetores de expansão, principalmente em infraestrutura viária, mas também com a implantação de novos equipamentos públicos.

O processo de geração de lucros e ganhos a proprietários de terras e agentes ligados ao setor imobiliário pela gestão pública municipal de Jundiaí é notório. Proprietários fundiários e agentes do setor imobiliário que sempre se beneficiaram com a valorização de suas terras através de diversas ações do poder público, também tiveram relação próxima com o poder, historicamente, ocupando o cargo máximo do executivo ou como em muitas ocasiões, cargos de alto escalão nos governos municipais ou possuindo mandatos como vereadores.

Evidências desse envolvimento direto da gestão pública municipal no processo de produção do espaço urbano em Jundiaí ficaram demonstradas no Capítulo 2 da dissertação.

Procuramos demonstrar naquele capítulo, através de levantamento e mapeamento de leis que alteraram pontualmente os Planos Diretores ou através de revisões desses, como a área legalmente urbana do município foi progressivamente se expandindo, sem justificativas técnicas, tampouco o interesse público, a partir dessas alterações na legislação, viabilizando uma série de empreendimentos imobiliários.

As questões levantadas e demonstradas na pesquisa possibilitaram relacionarmos o processo em Jundiaí a principal característica da teoria da “Máquina do Crescimento”. Ferreira (2007) aponta que a participação do Estado como um agente central da dinâmica de produção urbana é certamente o elemento mais característico da “máquina de crescimento” (FERREIRA, 2007). Nesse caso, sendo o Estado o responsável pela implementação de políticas que intensificam usos do solo, torna-se também o principal promotor da valorização urbana, que beneficiam o setor privado.

Logan e Molotch (1987) afirmam que as chamadas classes rentistas se organizam em coalizões que envolvem os proprietários fundiários, os políticos locais, a mídia e mais uma série de agentes que têm algo a ganhar com o

crescimento da cidade. Também, que o poder político dessas coalizões torna as cidades verdadeiras empresas devotadas ao crescimento da renda agregada através da intensificação do uso do solo urbano.

No que se refere as coalizões e a ideia da cidade como uma “máquina do crescimento”, Arantes, Maricato e Vainer (2000) resumem esta relação da seguinte maneira:

[...]coalizões de elite centradas na propriedade imobiliária e seus derivados, mais uma legião de profissionais caudatários de um amplo arco de negócios decorrentes das possibilidades econômicas dos lugares, conformam as políticas urbanas à medida em que dão livre curso ao seu propósito de expandir a economia local e aumentar a riqueza. A fabricação de consensos em torno do crescimento a qualquer preço – a essência mesma de toda localização - torna-se a peça-chave de uma situação de mobilização competitiva permanente para a batalha de soma zero com as cidades concorrentes. Uma fábrica por excelência de ideologias, portanto: do território, da comunidade, do civismo etc. Mas sobretudo, a fabulação de senso comum econômico, segundo o qual o crescimento enquanto tal faz chover empregos. No coração dessas coalizões, a classe rentista de sempre, hoje novamente na vanguarda dos “movimentos urbanos”: incorporadores, corretores, banqueiros etc., escorados por um séquito de coadjuvantes igualmente interessados e poderosos, com a mídia, os políticos, universidade, empresas esportivas, câmaras de comércio e, enfim, nossos dois personagens desse enredo de estratégias: os planejadores urbanos e os promotores culturais (ARANTES, MARICATO E VAINER, 2000, p.27).

Segundo Ferreira (2007), a essência da questão é que a máquina de crescimento é um fantástico instrumento de canalização dos fundos públicos em favor de uma apropriação privada dos ganhos que o espaço propicia. E coloca o líder político local como o principal agente operador da máquina:

Nesse processo, o líder político local, como a personificação possível de uma figura que funde proprietário fundiário, empresário, empreendedor imobiliário e governante, passa a ter um papel de destaque na liderança da máquina de crescimento. A ele se associam, geralmente, as elites urbanas interessadas nos ganhos que esta irá promover (FERREIRA, 2007, p.153).

Podemos finalizar o capítulo 4, apoiados nos resultados da pesquisa, afirmando que há décadas se governa Jundiaí como uma máquina de crescimento urbano que vem promovendo uma urbanização que contraria as características físicas do território e diretrizes de proteção ambiental que constam em importantes leis e produzindo lucros a diversos agentes relacionados ao mercado imobiliário, inclusive agentes públicos.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os reflexos da expansão urbana no território do município de Jundiaí ficam evidentes por meio da análise do processo de ampliação do perímetro urbano e consequente formação de núcleos urbanos dispersos sobre a área rural. No caso de Jundiaí, envolve bacias hidrográficas que são mananciais de abastecimento público local e regional e por isso, classificadas como APA – Área de Proteção Ambiental Estadual. Também podem ser observados na paisagem, o processo de verticalização, concentrado ao longo dos eixos rodoviários, mas também em bairros isolados e miolos de bairros residenciais, com a deterioração da qualidade ambiental dessas estruturas.

Através da pesquisa pudemos verificar que parte da ampliação do perímetro urbano se deu através de alterações pontuais do zoneamento, de iniciativa da Câmara Municipal, atendendo a demandas do setor imobiliário e de proprietários de terras. Essas alterações pontuais por Leis Complementares se tornaram prática recorrente entre os anos de 1997 e 2004. Por iniciativa de vereadores foram incluídas áreas ao perímetro urbano ou foi alterado o zoneamento pontualmente, ampliando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo e viabilizando uma série de empreendimentos. Analisando as justificativas utilizadas pelo poder legislativo encontradas nos projetos de leis complementares que incluíram pontualmente áreas no perímetro urbano, em pesquisa junto ao arquivo da Câmara de Vereadores, verificou-se que essas são as mais variadas. Defendiam desde o desenvolvimento econômico e a geração de empregos quando as alterações destinavam-se para as áreas industriais, assim como argumenta-se que eram uma estratégia para evitar a “ocupação desordenada” das glebas vazias, quando as alterações destinavam-se aos usos residenciais. A ideologia da expansão urbana como sinônimo de desenvolvimento urbano sempre acompanhou as leis complementares de alteração pontual da legislação.

Porém a maior quantidade de área envolvendo a as ampliações de perímetro ocorreu na ocasião de aprovação de revisões do Plano Diretor, promovidos pelo próprio poder público executivo, a partir de 2004, quando esses passaram a ser o instrumento principal para a promoção da expansão urbana. Em pouco

mais de uma década, o Plano Diretor de Jundiaí foi revisado em três ocasiões (2004, 2012 e 2016) além da ocorrência de diversas alterações na Lei de zoneamento. Em Jundiaí, as leis dos Planos Diretores e de Zoneamento sempre foram apartadas e independentes, o que facilitou alterações pontuais de zoneamento e de classificação do sistema viário em revisões, ampliando parâmetros de uso e ocupação do solo, sem alarde e tampouco a participação da população. As revisões de 2004 e 2012 promoveram significativas ampliações do perímetro urbano, abriram novas frentes de desenvolvimento imobiliário e estabeleceram novos vetores de expansão urbana e adensamento, situadas na área de amortecimento da Serra do Japi ou nas bacias hidrográficas dos rios Caxambú, Capivari e Jundiaí-Mirim, mananciais de abastecimento público locais e regionais classificadas como Zonas de Conservação Hídrica pela lei da APA Estadual. Não encontramos justificativas para as alterações que definiram ampliações do perímetro urbano pelos Planos Diretores. Já a aprovação do Plano Diretor Participativo de 2016 reverteu parte dessas alterações. Procurou principalmente estancar o processo de expansão urbana sobre as áreas de proteção de mananciais, e promoveu a reaproximação da política territorial municipal às diretrizes da APA Estadual<sup>24</sup>. Cabe ressaltar que o Plano Diretor de 2016 é auto-aplicável. Incorporou leis anteriormente independentes, como a de zoneamento e parcelamento do solo, e trouxe regulamentados instrumentos do Estatuto da Cidade, depois de muita resistência, principalmente pelo setor imobiliário. A incorporação da lei de zoneamento ao Plano Diretor tornou-a menos vulnerável a alterações pontuais (FREITAS; BUENO, 2018).

As alterações da Lei de Zoneamento, tanto pontuais quanto no âmbito de revisões dos Planos Diretores, promoveram processo de ocupação de áreas legalmente urbanas através da viabilização de loteamentos fechados e condomínios residenciais horizontais e verticais, que passaram a ocorrer em vários locais do município, principalmente nas regiões dos bairros do Medeiros, Eloy Chaves, Poste, Engordadouro e Currupira, apoiadas em critérios técnicos questionáveis. A implantação desses empreendimentos em áreas onde

---

<sup>24</sup> Com a eleição do prefeito Pedro Antonio Bigardi em 2012, para o período de 2013 a 2016 rompeu-se a hegemonia de um mesmo grupo político no governo, que vinha governando o município há 20 anos seguidos.

predominavam ocupação de baixa densidade passou a causar impactos negativos e perda da qualidade ambiental. Importante ressaltar que tanto as alterações pontuais na legislação, de iniciativa da Câmara Municipal, quanto as alterações promovidas através dos Planos Diretores pelo Executivo, ocorreram após a regulamentação estadual da APA Jundiaí. A regulamentação da legislação ambiental estadual estabeleceu diretrizes para ocupação do território municipal conforme suas características e definiu um zoneamento ambiental. O processo de ampliação do perímetro urbano e urbanização sobre as regiões citadas, classificadas como Zona de Conservação Hídrica pela Lei da APA, contrariam as diretrizes de conservação preconizadas pela legislação estadual, quais sejam, de proteção e conservação da quantidade e qualidade dos recursos hídricos superficiais utilizados para abastecimento público. Restou claro também na pesquisa realizada o processo de distanciamento entre as configurações dos Macrozoneamentos estabelecidos pelos Planos Diretores de 2004 e 2012 e as do Zoneamento Ambiental estabelecido pelo Decreto Estadual que regulamentou a APA Estadual de Jundiaí (Decreto Estadual nº 43.284/1998).

A autonomia dos municípios no planejamento de seus territórios, a ineficiente gestão das APAs Estaduais pelo Governo do Estado de São Paulo e a falta de Plano de Manejo para a APA Jundiaí, tornaram essa Unidade de Conservação pouco eficaz como instrumento de proteção ambiental. Por outro lado, os Planos Diretores legitimam o processo de expansão urbana considerando o fato de que o Estatuto da Cidade em seu texto original (2001) até o ano de 2012<sup>25</sup> não trazia nenhum artigo que regulamentasse o planejamento prévio pelos municípios de sua expansão urbana, destinando a esse instrumento a atribuição como principal para o ordenamento territorial no âmbito dos municípios.

A localização e as características físicas dessas áreas inseridas nesses novos vetores sempre foram ao encontro de localizações preferenciais pelo setor imobiliário e atendiam ao estímulo a demandas de novos moradores, em parte provenientes da capital. Sempre próximas ou diretamente relacionadas a

---

<sup>25</sup> Nos anos de 2011 e 2012 o Estatuto da Cidade foi alterado e passou a contar com os artigos 42-A e 42-B, relacionados ao planejamento da expansão urbana dos municípios (BRASIL, 2001).

importantes rodovias, facilitando o acesso aos serviços da cidade e de municípios da aglomeração urbana de Jundiaí e das Regiões Metropolitanas de São Paulo e Campinas, mas também pelas características da paisagem do entorno, associada à tipologia preferida oferecida pelo mercado imobiliário, os loteamentos fechados e condomínios horizontais e verticais, sendo a demanda seduzida pelo discurso de segurança.

A localização do município, sua importância como pólo na Aglomeração Urbana de Jundiaí (AUJ) e conseqüentemente a forte sinergia entre os municípios da Macrometrópole paulista, torna Jundiaí interessante para a implantação de empreendimentos residenciais voltados à população de média alta e alta renda, assim como empreendimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais. A proximidade com a Serra do Japi e as características da paisagem da região norte, na bacia do rio Capivari ou a leste, na bacia do rio Jundiaí-Mirim e a presença de espaços livres aptos a urbanização, devido à legislação generosa, são fatores de forte atratividade ao mercado imobiliário.

As áreas periféricas ao centro principal de Jundiaí, juntamente com o estoque de áreas livres urbanizáveis, interessam ao setor imobiliário em função do valor da terra, mais barata do que as terras localizadas próximas ao centro de Jundiaí ou nas metrópoles de São Paulo ou Campinas. Esse valor da terra se torna significativamente mais baixo quando adquirida ainda com a classificação legal como rural pela legislação urbanística. As alterações pontuais por Leis Complementares ou mesmo a ampliação do perímetro urbano pelos Planos Diretores, como vimos no desenvolvimento da pesquisa, beneficiam os proprietários da terra e os agentes públicos diretamente envolvidos. Mas os principais beneficiados são os agentes do setor imobiliário, cujo baixo preço da terra quando adquirida ainda legalmente rural, associado às características das tipologias, no caso dos loteamentos fechados e condomínios, geram a valorização do produto final, aumentando significativamente a margem de lucro pelo empreendedor.

Villaça (2012) faz uma reflexão sobre a renda da terra urbana e as cidades sob relações capitalistas, referenciada nas teorias de Karl Marx, onde se permite a compreensão de que a localização da terra é uma mercadoria, considerando



que é única para cada terreno. Também, examina os conceitos de preço e valor da terra, a partir do conceito de localização.

Nas regiões do município estudado, podemos relacionar o processo ao qual passa o município de Jundiá às questões colocadas por Villaça. Essa proximidade com um bem de valor inestimável para o município de Jundiá – a Serra do Japi – permite por exemplo que o proprietário original da gleba, os empreendedores ou os atuais proprietários dos lotes, como no caso dos empreendimentos analisados naquela localidade, se beneficiem com a valorização da terra-localização pelo componente “preço de monopólio”.

Nos empreendimentos estudados situados na região do bairro Eloy Chaves, por exemplo, tal componente é definido pela localização privilegiada - pela acessibilidade facilitada pela relação com a rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto - e também pela relação com a Serra do Japi, presente na paisagem. Segundo Villaça, todo proprietário de uma terra-localização é proprietário de um bem único, irreproduzível. Nem todos os proprietários, entretanto tem uma posição monopolista, pois nem toda terra-localização é avidamente disputada. A localização dos empreendimentos analisados torna seus produtos avidamente disputados, em função de sua localização e configuração únicas.

Esse componente também pesa tanto mais sobre outros componentes quanto mais difícil for encontrar outra terra-localização semelhante, fazendo com que o preço de monopólio predomine na composição de preço dos lotes.

O fator localização associado aos bairros fechados, promovem e acentuam o processo de segregação socioespacial. O surgimento de novos empreendimentos residenciais, como os loteamentos fechados e condomínios no espaço periférico ao centro principal do município consolida uma redefinição das relações entre centro e periferia. As periferias que, até o início dos anos de 1980, contavam com ocupação destinada a população de baixa renda, como parcelamentos do solo irregulares e loteamentos populares promovidos pelo poder público, passaram a ser ocupadas também pelas tipologias citadas,

destinadas a população de renda mais altas. Passaram a coexistir no mesmo espaço, por vezes próximas, porém separadas por muros.

Uma consequência diretamente relacionada a essas novas práticas urbanas presentes nas periferias é a acentuação da segregação socioespacial. Os novos empreendimentos fechados destinados às elites são de promoção do setor imobiliário, porém contam com a participação do poder público, que viabilizam a implantação através das alterações na legislação e promovem a valorização desses locais, através de investimentos públicos em infraestrutura urbana, principalmente a viária. Portanto, uma conclusão que podemos tirar desse processo é sobre a participação do Poder Público na acentuação da segregação socioespacial em Jundiaí, primeiramente promovendo a ocupação da periferia distante com empreendimentos destinados a população de baixa renda e mais recentemente, viabilizando a implantação pelo setor imobiliário de empreendimentos destinados as elites e valorizando essas localidades com obras de infraestrutura.

As sucessivas alterações da legislação urbanística municipal, assim como investimentos em infraestrutura urbana nessas áreas, marcaram a participação da gestão pública no processo de valorização de lugares, favorecendo proprietários de terras e agentes do setor imobiliário, em eficiente coalizão. Podemos concluir respondendo as duas perguntas feitas pelos autores Logan e Molotch (1987), citadas no Capítulo 4 - Quem governa as cidades e para quê? - apoiados nos resultados da pesquisa: A resposta que podemos dar é que há décadas se governa Jundiaí para transforma-la em uma máquina de crescimento urbano que vem produzindo lucros através da intensificação do uso do solo a diversos agentes, inclusive aos próprios agentes do poder público, em uma perfeita e harmoniosa coalizão.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. **A Cidade Com-Fusa: A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. V.9, n.2/ Novembro de 2007.

ARANTES, Otília B.; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis: Vozes, 2000 [Coleção Zero à Esquerda].

BALTRUSIS, Nelson. D`OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Ricos e Pobres, Cada Qual Em Seu Lugar: a desigualdade sócio-espacial na metrópole paulistana.** Caderno CRH, Salvador, v.22, n.55, p.135 -149, Jan./Abr., 2009.

BRASIL. **Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001.** Brasília, 2001.

BUENO, Laura Machado de Mello, Org.; CYMBALISTA, Renato, Org. **Planos Diretores Municipais: novos conceitos de planejamento territorial.** São Paulo, Annablume, 2007.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ. **Normas Jurídicas.** Disponível em: <<http://www.jundiai.sp.leg.br/atividade-legislativa/leis-e-outras-normas>> Acesso em 13/11/2017.

CENTRO DE ORIENTAÇÃO AMBIENTAL TERRA INTEGRADA. **Boletim do coati.** Disponível em: < <http://www.coati.org.br/boletim-do-coati/>> Acesso em 18/09/2018.

FANELLI, Adriana Fornari Del Monte. SANTOS, Wilson Ribeiro dos. Jundiaí (SP): Mudanças Recentes na Paisagem Urbana. **Revista Paisagem e Ambiente: Ensaios** – n.33, São Paulo, p.109–126, 2014.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano**. Petrópolis: Vozes, 2007.

FRANCO, José Luiz de Andrade; SCHITTINI, Gilberto de Menezes; BRAZ, Vivian da Silva. 2015. **História da Conservação da Natureza e das Áreas Protegidas: Panorama Geral**. Revista Historiae. V.6, N.2, p 233-270. Rio Grande do Sul.

FREITAS, Eleusina Lavor Holanda; BUENO, Laura Machado de Mello. 2018. **Processos participativos para elaboração de Planos Diretores Municipais: inovações em experiências recentes**. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana. V.10, N.2, p.305-321. Paraná.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A – EMLASA**. Disponível em: < <https://www.emplasa.sp.gov.br/>>. Acesso em 16/10/2018

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Secretaria de Meio Ambiente – SMA**. Disponível em: <<http://www.ambiente.sp.gov.br/apa-jundiai/>> Acesso em 18/09/2018.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Secretaria de Saneamento e Recursos Hídricos. Conselho Estadual de Recursos Hídricos, 2014**. Disponível em: < [https://www.comitespcj.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=468:rio-jundiai-trecho-e-enquadrado-para-classe3&catid=122&Itemid=345](https://www.comitespcj.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=468:rio-jundiai-trecho-e-enquadrado-para-classe3&catid=122&Itemid=345)> Acesso em 18/09/2018.

HOEFFEL, João L. M., Org.; FADINI, Almerinda A. Ba., Org.; SEIXAS, Sônia R. da C.. **Sustentabilidade, Qualidade de Vida e Identidade Local: Olhares sobre as APAs Cantareira (SP) e Fernão Dias (MG)**. São Carlos, RiMA Editora, FAPESP, 2010.

LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. **Urban Fortunes**: the political economy of place. Berkeley: University of California Press, 1987.

MORELLATO, L.Patrícia C.(org.). **História Natural da Serra do Japi: Ecologia e Preservação de uma área florestal no Sudeste do Brasil**. Editora da UNICAMP/FAPESP. Campinas, SP, 1992.

MULTIVIAS. **Polo Industrial e Logístico Multivias**. Disponível em: <<http://www.polo multivias.com.br/>> Acesso em 18/09/2018.

QUEIRÓS GALVÃO. **Nature Village Jundiaí**. Disponível em: <<http://qgdi.com.br/nature>> Acesso em 18/09/2018.

QUEIRÓS GALVÃO. **Nature Village 2**. Disponível em: <<http://qgdi.com.br/nature2>> Acesso em 13/09/2018.

PERA, Caroline Krobath Luz. **Processo contemporâneo de expansão urbana: legislação urbanística e lógicas de produção do espaço urbano: estudo da Região Metropolitana de Campinas**. Campinas: PUC-CAMPINAS, 2016.

PEREIRA, Rodrigo Mendes. **Dilema da Gestão Pública Habitacional**: entre a gestão democrática e justa e a lógica financeira e privada, no contexto da cidade de Jundiaí-SP. Jundiaí-SP: Editora In House, 2016.

PIMENTA, Tatiana Reis. **Jardim Tamoio em Jundiaí: perspectivas de inserção urbana e inclusão social**. Trabalho Final de Graduação (Bacharel em Arquitetura e Urbanismo). Centro Universitário Nossa Sra. do Patrocínio, Salto, 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA. **Plano Municipal de Saneamento Básico, 2014**. Disponível em: <<https://itupeva.sp.gov.br/site/images/stories/>>

institucional/plano-saneamento/produtoD-tOMO\_1\_SISTEMA\_DE\_ABASTECIMENTO\_AGUA.pdf. Acesso em 18/10/2018.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ. **Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente**. Disponível em: <<https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/plano-diretor-e-zoneamento.>> Acesso em 15/10/2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ. **Plano Diretor Participativo**. Disponível em: <<http://planodiretor.jundiai.sp.gov.br/>>. Acesso em 16/10/2016.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ. **Legislações Ambientais**. Disponível em: <<https://www.jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/legislacao/leis-ambientais>>. Acesso em 08/04/2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ. Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. **Relatório Justificativo do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial**. Jundiaí, 1976.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ. Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. **Plano Diretor do Município de Jundiaí**. Jundiaí, 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ. Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. **Relatório – Levantamento de Informações, Análise e Leituras Territoriais**. Jundiaí, 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ. DAE S/A. **Plano Municipal de Saneamento Básico**. Jundiaí, 2017.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, 2017**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)> Acesso em 16/10/2017

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências, 2000.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9985.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9985.htm)> Acesso em 18/09/2018.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Regimento Geral dos Parques Nacionais do Brasil, 1979.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto/1970-1979/D84017.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto/1970-1979/D84017.htm). > Acesso em 16/10/2017

REANI, Regina Tortorella. **Parcelamento Irregular do Solo como forma de produção da periferia: o caso de Jundiaí/SP.** São Carlos: UFSCar, 2007. 158f.

REIS, Nestor Goulart (Org.). Brasil. **Estudos sobre dispersão urbana.** LAP/FAPESP.São Paulo, 2007.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** LAP/FAPESP/Via das Artes. São Paulo, 2006.

RESERVA ERMIDA. **Reserva Ermida Jundiaí.** Disponível em: <<http://www.reservaermidajundiai.com.br/>> Acesso em 18/09/2018.

SALES IMÓVEIS. **Condomínio Fechado Japi EcoVillage Jundiaí.** Disponível em: <<http://www.salles.imb.br/conteudo/42/condominio-fechado-japi-ecovillage-jundiai>> Acesso em 12/09/2018

SANTORO, Paula (Org.); PINHEIRO, Edie(Org.). **O município e as áreas rurais.** São Paulo, Instituto Pólis, 2004.

SANTORO, Paula F. 2014. **Perímetro flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. V.16, nº 1, p.169-187. Rio de Janeiro.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão e WHITACKER, Arthur Magon (orgs.). **Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural**. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 248p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, Eliseu Savério. **Cidades Médias: Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2009, 2006.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. A gestão do território e as diferentes escalas de centralidade urbana. **Revista Território**, ano III, n.4, jan/jun, Rio de Janeiro: UFRJ, 1998, p.27-37.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. **Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil**. In: *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002, p. 397-422.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. Nobel/FAPESP, Lincoln Institute, São Paulo, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. Studio Nobel. São Paulo, 2012.

V2 IMÓVEIS. **Bella Vitta**. Disponível em: <<http://www.v2imoveis.com.br/imovel/509487/terreno-em-condominio-venda-jundiai-sp-bella-vitta-bella-vitta>> Acesso em 04/10/2018.